

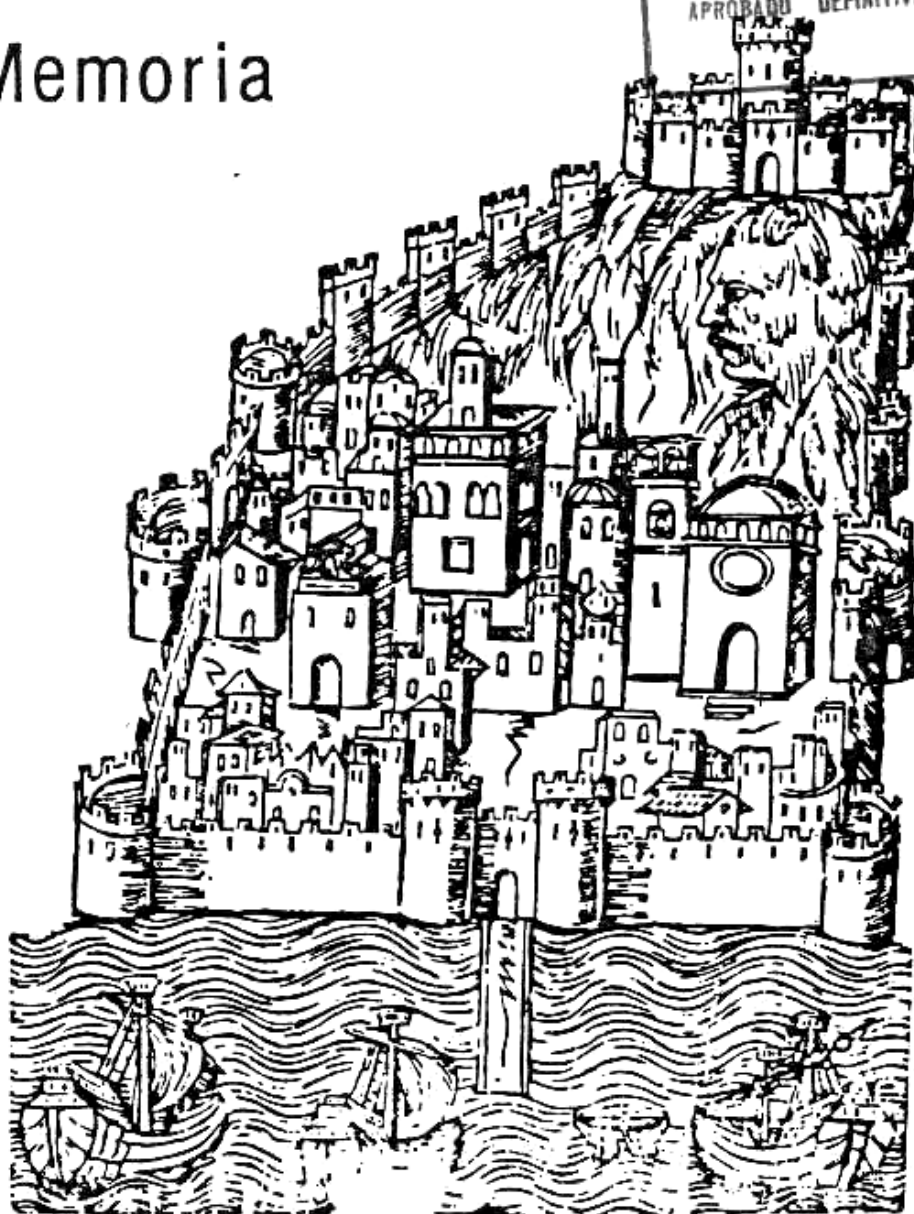
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION ALICANTE

CONSEJO DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES

27 MAR. 1987

APROBADO DEFINITIVAMENTE

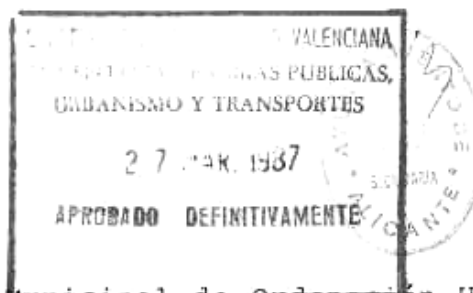
Memoria



EXCMO. AYUNTAMIENTO ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



El presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana ha sido redactado por la Oficina Municipal del Plan General, cuya composición es la siguiente:

DIRECTOR TECNICO

Miguel Angel Cano Crespo, Arquitecto Municipal

TECNICOS

José María Chofre Gil, Arquitecto

Andrés Martín-Aragón Pacheco, Topógrafo Municipal

José Luis Ortuño Castañeda, Jurista, Funcionario Municipal

Mauricio Ubeda Müller, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

DELINEACION

Pascual Múrtula Villacieros, Funcionario Municipal

Juan Manuel Segarra Gilabert, Funcionario Municipal

SECRETARIA

Violeta Gimeno Pastor, Funcionaria Municipal

Han colaborado con la Oficina Municipal del Plan General:

Aguas Municipalizadas de Alicante, Empresa Mixta

José L. Cividanes Hernández, Economista, Funcionario Municipal

Marina Troyano Escánez, Mecnógrafa, Funcionaria Municipal

Rafael Acedo Rodríguez, Delineante

José Riquelme Rocamora, Delineante

Javier Ballester Abril, Delineante

Lino Verdú Berenguer, Delineante



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

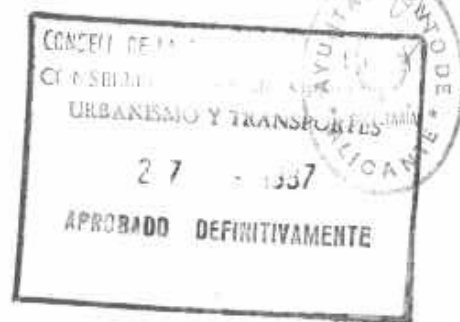


I N D I C E

1. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMACION DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA	
1.1. Los antecedentes próximos del planeamiento: el Plan General de 1970-73 y la Adaptación del mismo.	1
1.1.1. El Plan General de 1970-73	1
1.1.2. La Adaptación a la Ley 19/1975, de Reforma de la Ley del Suelo	2
1.2. La necesidad de revisar el Plan General	4
1.3. El proceso de formulación de la presente Revisión del Plan General	7
2. RESULTADO DE LAS FASES DE EXPOSICION PUBLICA SUSCITADAS DURANTE EL PROCESO DE ELABORACION Y TRAMITACION DEL PLAN	
2.1. Avance de planeamiento	9
2.1.1. Cauces de participación abiertos	9
2.1.2. Visión global de las alegaciones presentadas	10
2.1.3. Criterios adoptados como resolución de la fase de exposición pública	12
2.2. Aprobación inicial	14
2.2.1. Cauces de participación abiertos	14
2.2.2. Visión global de las alegaciones presentadas	14
2.2.3. Criterios adoptados como resolución de la fase de exposición pública	15
3. PRINCIPALES CONCLUSIONES DE LA INFORMACION URBANISTICA	
3.1. Significación de este apartado	17
3.2. Diagnóstico de la situación actual	18



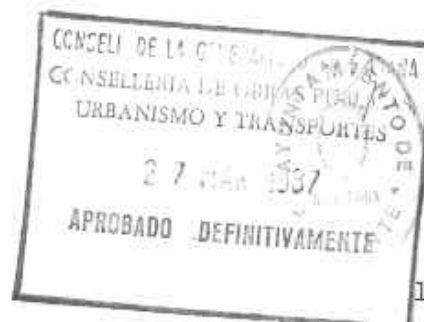
3.2.1. Visión global	18
3.2.2. El marco territorial	19
3.2.3. Aspectos socio-económicos	20
3.2.4. Aspectos sectoriales	22
3.2.4.1. Estructura general urbana	22
3.2.4.2. Actividad inmobiliaria	23
3.2.4.3. Vivienda	24
3.2.4.4. Dotaciones	25
3.2.4.5. Transporte	26
3.2.4.6. Infraestructuras	27
3.2.5. Conclusiones	28
3.3. El marco futuro del desarrollo urbano	30
3.3.1. Evolución y tendencias de las variables demográficas	30
3.3.1.1. Evolución demográfica anterior	30
3.3.1.2. Estructura demográfica actual	33
3.3.1.3. La tendencia demográfica futura	34
3.3.2. Dinámica y perspectivas de las variables demográficas	38
3.3.2.1. Evolución de la estructura económica municipal	38
3.3.2.2. Tendencias económicas futuras	42
4. OBJETIVOS Y POLITICAS	
4.1. Objetivos	46
4.2. Políticas sectoriales	52
4.2.1. Transporte	52
4.2.2. Vivienda	52
4.2.3. Equipamiento	53



4.2.4. Industrial	54
4.2.5. Terciario	54
4.2.6. Turismo	54
4.2.7. Parques urbanos	55
4.2.8. Litoral	55
4.2.9. Medio-ambiental	55
4.2.10 Medio rural	56
 5. ANALISIS DE POSIBLES ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACION DEL MODELO ELEGIDO	
5.1. Otras alternativas de ordenación	57
5.2. Descripción y justificación del modelo de ordena- ción elegido	59
 6. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LOS DIVERSOS ELEMENTOS QUE INTEGRAN LA ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO: LOS SISTEMAS GENERALES	
6.1. Viario e infraestructuras de transporte	62
6.1.1. Red viaria	63
6.1.2. Estacionamiento	73
6.1.3. RENFE	74
6.1.4. FEVE	75
6.1.5. Puerto	76
6.1.6. Estación de Autobuses	77
6.2. Infraestructuras básicas	79
6.2.1. Saneamiento y depuración	79
6.2.1.1. Caracterización de la red de saneamiento actual	79
6.2.1.2. Propuestas sobre los elementos del sistema	82



6.2.2. Abastecimiento de agua	88
6.2.2.1. Caracterización de la red actual	89
6.2.2.2. Propuestas sobre los elementos del sistema	93
6.2.3. Energía eléctrica	98
6.2.4. Canales de riego	99
6.3. El sistema general de espacios libres	100
6.4. El sistema general de equipamiento comunitario	104
 7. CALIFICACION DE SUELO	
7.1. Criterios generales de calificación	107
7.2. Análisis de las diferentes zonas delimitadas a efectos de la normativa urbanística particular	110
7.2.1. Area Central	112
7.2.1.1. Descripción de la situación actual	112
7.2.1.2. Objetivos que se pretenden mediante la calificación	112
7.2.2. Ensanches	114
7.2.2.1. Descripción de la situación actual	114
7.2.2.2. Objetivos que se pretenden mediante la calificación	114
7.2.3. Renovación de Periferias	115
7.2.3.1. Descripción de la situación actual	115
7.2.3.2. Objetivos que se pretenden mediante la calificación	116
7.2.4. Conservación de Periferias	116
7.2.4.1. Descripción de la situación actual	116
7.2.4.2. Objetivos que se pretenden mediante la calificación	117



7.2.5. Edificación abierta	118
7.2.5.1. Descripción de la situación actual	118
7.2.5.2. Objetivos que se pretenden mediante la calificación	119
7.2.6. Núcleos Periféricos	119
7.2.6.1. Descripción de la situación actual	119
7.2.6.2. Objetivos que se pretenden mediante la calificación	120
7.2.7. Vivienda Unifamiliar	121
7.2.7.1. Descripción de la situación actual	121
7.2.7.2. Objetivos que se pretenden mediante la calificación	121
7.2.8. Areas Industriales	122
7.2.8.1. Descripción de la situación actual	122
7.2.8.2. Objetivos que se pretenden mediante la calificación	123
7.2.9. Núcleos de Segunda Residencia	123
7.2.9.1. Descripción de la situación actual	123
7.2.9.2. Objetivos que se pretenden mediante la calificación	124
7.3. Usos dotacionales a nivel local	125
7.3.1. Criterios generales e hipótesis de partida	125
7.3.2. Los espacios libres a nivel local	129
7.3.2.1. Situación actual	129
7.3.2.2. Propuesta de espacios libres	130
7.3.3. El equipamiento docente a nivel local	133
7.3.3.1. Situación actual	133
7.3.3.2. Propuesta de equipamiento docente	133



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

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

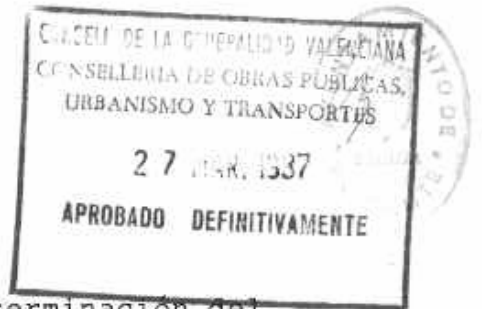
27 JUN 1987

APROBADO DEFINITIVAMENTE

7.3.4. El equipamiento comunitario a nivel local	136
7.3.4.1. Situación actual	136
7.3.4.2. Propuesta de equipamiento comunitario	136
 8. CLASIFICACION Y GESTION DEL SUELO	
8.1. Clasificación	139
8.1.1. Antecedentes	139
8.1.2. Criterios generales de clasificación	140
8.1.3. El Suelo Urbano	142
8.1.4. El Suelo Urbanizable Programado	146
8.1.5. El Suelo Urbanizable No Programado	149
8.1.6. El Suelo No Urbanizable	150
8.2. Gestión	152
8.2.1. Suelo Urbano	153
8.2.2. Suelo Urbanizable Programado	155
8.2.3. Suelo Urbanizable No Programado	156
8.2.4. Suelo No Urbanizable	157
8.2.5. Sistemas generales	157
 9. DETERMINACION DEL APROVECHAMIENTO MEDIO	
9.1. Significado del Aprovechamiento Medio	160
9.2. Determinación del Suelo Urbanizable Programado objeto del cálculo del Aprovechamiento Medio	162
9.2.1. Suelo Urbanizable Programado incluido en la determinación y gestión del Aprovechamiento Medio del Primer Cuatrienio	163
9.2.2. Suelo Urbanizable Programado incluido en la determinación y gestión del Aprovechamiento Medio del Segundo Cuatrienio	164



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



9.3. Parámetros empleados para la determinación del Aprovechamiento Medio	165
9.3.1. Justificación de los parámetros elegidos	165
9.3.2. Coeficiente de uso (Cu)	165
9.3.3. Coeficiente de sector (Cs)	166
9.3.4. Edificabilidad	171
9.4. Cálculo del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado del Primer Cuatrienio	172
9.4.1. Aprovechamiento Medio de los distintos sectores del Primer Cuatrienio	172
9.4.2. Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado del Primer Cuatrienio	178
9.4.3. Aprovechamiento Medio de los distintos sectores del Segundo Cuatrienio	179
9.4.4. Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado del Segundo Cuatrienio	183
9.5. Consecuencias de la determinación del Aprovechamiento Medio en orden a la gestión urbanística	184
9.5.1. Suelos del Primer Cuatrienio	184
9.5.1.1. Sistemas Generales	184
9.5.1.2. Sectores de Suelo Urbanizable Programado en el Primer Cuatrienio	185
9.5.1.3. Asignación de los excesos de aprovechamiento a los sistemas generales	187
9.5.2. Suelos del Segundo Cuatrienio	188
9.5.2.1. Sistemas Generales	189
9.5.2.2. Sectores de Suelo Urbanizable Programado en el Segundo Cuatrienio	189
9.5.2.3. Asignación de los excesos de aprovechamiento a los sistemas generales	190



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



10. POTENCIAL DEL PLAN. CUADRO RESUMEN DE CIFRAS.

10.1. Significado	191
10.2. La oferta de suelo contemplada por el Plan	192
10.2.1. Datos de partida	192
10.2.1.1. El actual Parque Inmobiliario Residencial (PIR)	192
10.2.2. La oferta potencial de vivienda del Plan	194
10.3. Cuadro resumen de superficies por clases de suelos	196



AYCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



1. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMACION DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA.



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



1.1. LOS ANTECEDENTES PROXIMOS DEL PLANEAMIENTO; EL PLAN GENERAL DE 1970-73 Y LA ADAPTACION DEL MISMO.

1.1.1. El Plan General de 1970-73

En un proceso de revisión del planeamiento general como en el que se encuentra inmersa Alicante, es obligada una referencia constante al planeamiento que se revisa para evidenciar las partes del mismo que no se consideran ya válidas y las correspondientes sustituciones que se proponen.

Las referencias al contenido y a la validez u obsolescencia de las determinaciones del planeamiento vigentes serán frecuentes, por tanto, a lo largo de esta exposición. Se trata ahora de una breve referencia histórica al proceso de formación del planeamiento vigente que ahora se revisa, y que está constituido por dos instrumentos aunque con un mismo contenido material: el Plan General de 1970-73 (en adelante, PGOU de 1973) y la Adaptación del mismo a la Ley 19/1975.

El proceso de formulación del PGOU de 1973 se inició en 1964 con una Moción de la Alcaldía donde se daba cuenta al Pleno Municipal de la insuficiencia del Plan General de la Ciudad (a la sazón el de 1956-62) para controlar el crecimiento urbano. El Plan General se acabó de redactar en 1968 y tuvo sucesivas aprobaciones definitivas (en 1970 y 1972) con imposición y subsanación de reparos, hasta concluir el periplo aprobatorio en 1973.

Dos circunstancias de este proceso de redacción y aprobación del PGOU de 1973 cabría destacar en este momento:



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



1ª. Se consumió más tiempo en la tramitación y ulterior aprobación del PGOU que en su redacción.

2ª. La década transcurrida entre el comienzo y el final de este proceso formulatorio y aprobatorio coincidió con la época de mayor dinámica inmobiliaria que jamás conoció la Ciudad, motivada por el despegue económico de los años 60 y las consecuencias de todo tipo que éste produjo y que se irán analizando más adelante.

1.1.2. La Adaptación a la Ley 19/1975, de Reforma de la Ley del Suelo

La Reforma de la Ley del Suelo, acaecida en 1975, determinó la obligatoriedad de adaptar los Planes Generales a los términos del nuevo Texto Refundido. El Ayuntamiento de Alicante dió cumplimiento a tal obligación, comenzando el proceso de adaptación del PGOU en 1979 y culminándolo con la aprobación definitiva del Plan Adaptado en 1984 (otra vez se dió en este caso la, al parecer, constante histórica de transcurrir un periodo similar de tiempo en la formulación de un Plan y en la tramitación del mismo: en este caso, la Adaptación estuvo redactada a finales de 1981).

La Adaptación del PGOU no fue sino una mera operación formal de homologación de la nomenclatura de aquél con la de la nueva legislación urbanística; tal homologación supuso, lógicamente, logros positivos en cuanto que incorporó un régimen urbanístico más elaborado, aprovechándose la ocasión para introducir ciertas mejoras técnicas en la documentación del PGOU (refundición de normativa urbanística, adopción de medidas para pa-



ALCALDE. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



liar ciertos problemas urgentes como la edificación en el campo, etc.); el contenido de fondo y las grandes determinaciones del PGOU quedaron, no obstante, inalteradas.

Resulta difícil y aventurado realizar un comentario más amplio sobre los efectos de la aplicación del Plan Adaptado porque se carece de perspectiva histórica, al estar muy reciente la fecha de su aprobación. Sí hay que señalar que el contenido de la Adaptación fue deliberadamente poco ambicioso por parte del Ayuntamiento, orientado prácticamente al cumplimiento de la obligación legal de adaptar y a disponer de un instrumento urbanístico coyuntural, hasta la entrada en vigor de la Revisión del Plan General, cuyo proceso comenzó de manera casi simultánea con el de la Adaptación.

En resumidas cuentas, el planeamiento vigente en la actualidad es el PGOU de 1973 adaptado a la nueva Ley del Suelo. Formalmente, el documento en vigor es la Adaptación, el Plan Adaptado, pero materialmente las determinaciones urbanísticas de entidad y el modelo de Ciudad son las de el PGOU de 1973.



ICMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



1.2. LA NECESIDAD DE REVISAR EL PLAN GENERAL

Hemos visto, pues, que la actual ordenación urbanística de Alicante obedece a un Plan General redactado entre 1964 y 1968. Las principales razones que avalan la necesidad de revisar dicho Plan son las siguientes:

1a. El dilatado proceso de formulación y tramitación del PGOU de 1973, coincidente con una intensa dinámica urbanística de la Ciudad en pleno auge desarrollista, provocó que a la entrada en vigor del mismo, varias de sus previsiones estaban ya superadas por la realidad: los rápidos desarrollos de los Barrios de la periferia Norte -Virgen del Remedio y Juan XXIII- rompieron la estrategia prioritaria de crecimiento paralelo al mar y acrecentaron el radiocentrismo del modelo urbano; los grandes soportes de infraestructuras y equipamientos no se realizaron en medida suficiente, acrecentando la presión sobre las estructuras urbanas propias para una Ciudad de menor dimensión, que resultaron insuficientes; la construcción de otras macropromociones de viviendas sin una base de planeamiento previo que desarrollar vinieron a agravar el problema, etc.

2a. Las circunstancias económicas, políticas, sociales y legales de la época de redacción del PGOU de 1973 difieren sustancialmente de las actuales: el desarrollo económico anterior se truncó a partir de la crisis energética de 1973; las tendencias urbanísticas actuales aconsejan una mayor atención a la Ciudad, no sólo por motivos culturales, sino para evitar el despilfarro de recursos poco rentabilizados socialmente; las grandes manchas de crecimientos posibles se han revelado inalcanzables. Si el Plan debe conectar íntimamente con la realidad, ésta evidentemente ha cambiado.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



3a. Varias de las principales determinaciones del PGOU de 1973 no se sostienen en la actualidad: el Plan de Etapas y el Estudio Económico-Financiero están obsoletos; la red arterial resulta exagerada en sus previsiones y se encuentra mínimamente materializada; las proyectadas modificaciones de grandes instalaciones como RENFE y FEVE no se han cumplido; las Zonas Especiales han pasado prácticamente inadvertidas, etc.

Si a esto unimos ciertas carencias de envergadura -no existe asignación de usos pormenorizados ni definición de alineaciones a escala adecuada en Suelo Urbano-, la conclusión es que al menos la mitad del contenido material del PGOU de 1973 no sirve hoy, y las rectificaciones necesarias incurren en el concepto legal de Revisión (art. 154 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

4a. El PGOU de 1973 puede caracterizarse, en cuanto a diseño, por una suma de zonificación y viario. No parte de la consideración de la Ciudad como un hecho complejo ni del territorio como un ámbito no homogéneo; se olvida del equipamiento urbano y se propician las islas funcionales (Zonas Especiales X, Y, Z). La tesis urbanística en que se sustenta está hoy superada, al hilo de los grandes cambios producidos en las dos últimas décadas. Hoy no priman los grandes desarrollos hipotéticos, sino la atención sobre la Ciudad actual.

5a. La Adaptación del PGOU, como ya se ha expresado, tuvo un sentido meramente formal, en cuanto que se limitó a una puesta al día de los conceptos jurídico-urbanísticos de conformidad con la nueva legislación, sin mayor incidencia sobre las determinaciones de fondo del PGOU. El planeamiento vigente, por tanto, mantiene las mismas inadecuaciones descritas entre la Ciudad propuesta y la Ciudad existente.



ALCALDE. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



De todo lo expuesto puede concluirse en la absoluta necesidad de revisar el PGOU de 1973, si queremos que el planeamiento sea la expresión de una política urbanística coherente con las necesidades reales, con los fines perseguidos y con los recursos disponibles, aspectos éstos ausentes de los planteamientos de la ordenación urbanística en vigor.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

1.3. EL PROCESO DE FORMULACION DE LA PRESENTE REVISION DEL PLAN GENERAL.

El Ayuntamiento en 1980 sacó a licitación pública los trabajos de Revisión del Plan General de la Ciudad, adjudicándose la redacción de la Información Urbanística y del Avance de Planeamiento al equipo de Madrid EUSYA, con la agregación de algunos profesionales alicantinos.

Entre 1983 y 1984 presentó tal equipo la documentación encargada. El Ayuntamiento una vez requeridas ciertas aportaciones complementarias, aceptó de conformidad la voluminosa Información Urbanística presentada, que sometió a exposición pública, no considerando conveniente, sin embargo, la asunción del Avance de Planeamiento.

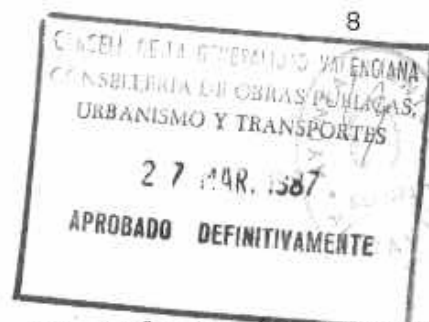
Para continuar el proceso de elaboración del Plan Revisado, se creó por acuerdo plenario de febrero de 1984, la Oficina Municipal para la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, integrada por funcionarios municipales con el refuerzo de dos profesionales alicantinos contratados al efecto.

Esta Oficina Municipal del Plan redactó a finales de 1984 el Avance de Planeamiento que en un principio se planteó como una rectificación del presentado por EUSYA, y que acabó siendo de nueva elaboración, para intentar una mayor coherencia en la visión global de la Ciudad y en las diferentes propuestas.

La Información Urbanística de EUSYA se ha asumido en su totalidad, sin perjuicio de ciertas matizaciones y aportaciones propias para lograr un mayor engarce con las exposiciones formuladas en el Plan.



ALCALDE. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



El Plan General, por tanto, se redacta íntegramente en su contenido de ordenación por la indicada Oficina Municipal.



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



2. RESULTADO DE LAS FASES DE EXPOSICION PUBLICA SUSCITADAS
DURANTE EL PROCESO DE ELABORACION Y TRAMITACION DEL PLAN.



2.1. AVANCE DE PLANEAMIENTO

2.1.1. Cauces de participación abiertos

El Avance de Planeamiento se expuso al público por acuerdo municipal plenario de 9 de Febrero de 1985. El plazo de exposición pública abarcó 2 meses y medio, durante los cuales se intentó por el Ayuntamiento, a través de diversos medios, divulgar el contenido del referido Avance y fomentar la participación de personas y entidades recabando sus opiniones acerca de los criterios de ordenación que se exponían.

Un rápido repaso a las actividades municipales tendentes a suscitar la participación ciudadana en lo referente al Avance de Planeamiento, da cuenta de exposiciones de la documentación en el propio edificio consistorial y en el Colegio de Arquitectos, confección de trípticos divulgativos, del libro "Transformemos Alicante", de un montaje audiovisual con similar contenido, celebración de varias mesas redondas con presencia de entidades públicas y privadas, de varios coloquios en diversos Barrios con asistencia de Concejales y técnicos redactores, inserción de cuñas publicitarias en los medios de comunicación, etc...etc.

El resultado de todos estos actos, en lo que a participación pública se refiere, puede calificarse como de aceptable, ya que se contó con notable asistencia a los actos y coloquios celebrados y, por otro lado, las publicaciones elaboradas se difundieron de manera fluida.

Se recibieron, pues, múltiples opiniones acerca de las propuestas del Avance de Planeamiento; desde un punto de vista estrictamente formal, se presentaron un total de 182 escritos de alegaciones y/o sugerencias, de cuyo contenido se trata a continuación.



2.1.2. Visión global de las alegaciones presentadas

Una primera conclusión acerca del resultado global de la participación pública a que se ha hecho mención puede consistir en la no contestación a los objetivos y soluciones generales expresadas en el Avance. No quiere ello decir que no se formularan críticas, pero en general consistían en críticas a aspectos concretos y parciales, motivadas en buena parte por afecciones a predios e intereses particulares, cuestiones no desechables, pero que permiten afirmar que, desde una perspectiva global, el Avance de Planeamiento iba encaminado en lo que a la ordenación general se refiere.

Un primer bloque de opiniones reacias a las propuestas del Avance provinieron de las entidades titulares de grandes infraestructuras o instalaciones existentes en la Ciudad (RENFE, FEVE, CAMPSA) y que de alguna manera entran en conflicto con determinadas actividades urbanas. El proceso de transferencias de competencias acerca de la adscripción orgánica de algunas de estas entidades públicas, hoy todavía inconcluso, no ha venido a propiciar la consecución de acuerdos con los administradores respectivos. En general, la postura de los entes citados es de rechazo hacia las modificaciones pretendidas para parte de sus instalaciones actuales, a fin de hacer más adecuada su relación con la Ciudad. La imposibilidad de obtener la vinculación de las inversiones extramunicipales necesarias para las transformaciones pretendidas, produce resultados problemáticos, tal como se analiza en detalle en el apartado 6 de esta Memoria.

Una segunda fuente de manifestaciones contrarias a las determinaciones del Avance provino de vecinos de las zonas de Albufereta, Cabo de las Huertas y Playas, que reivindicaban el carácter de barrios de residencia permanente, al hilo de un



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

proceso de asentamiento que se está intensificando de un tiempo a esta parte y sobre el que no existen referencias fiables para realizar proyecciones sólidas a medio y largo plazo.

Algunos elementos del sistema viario también contaron con cierta oposición, pero concretada en su trazado y no en su función que, en general, no fue contestada. Así la Vía Parque motivó varias alegaciones por las afecciones que provocaba su trazado, algo variado con respecto al del planeamiento vigente. La Gran Vía fue objeto asimismo de varias alegaciones, pero circunscritas a un tramo determinado de su trazado en el que se preveían afecciones a edificios construidos.

En lo que respecta a clasificaciones de suelos fueron básicamente dos áreas litorales -el Cabo de las Huertas y los Saladares- las que suscitaron oposición a las propuestas de protección que para ellas preveía el Avance.

Por último, la Comisión Provincial de Urbanismo emitió un informe sobre el Avance que puede calificarse como globalmente favorable al mismo, y que señalaba ciertos aspectos y directrices concretas de cara a la redacción del Plan.



2.1.3. Criterios adoptados como resolución de la fase de exposición pública

Como resultado del proceso de participación pública que tuvo lugar tras la formulación del Avance de Planeamiento, los objetivos y criterios generales del mismo no sufrieron variación, si bien se introdujeron modificaciones en aspectos concretos de su contenido, como consecuencia de las alegaciones presentadas. Todo ello quedó plasmado en un acuerdo municipal plenario adoptado el 3 de Agosto de 1985, por el que se señalaron como criterios y soluciones generales para redactar el Plan General los contenidos en el Avance más los expresados en el Informe de la Oficina Municipal del Plan a las alegaciones y sugerencias formuladas.

En concreto, como variaciones de las propuestas del Avance tras la fase de información pública del mismo, pueden citarse: la modificación del trazado y diseño de la Vía Parque, que afecta a clasificaciones y calificaciones de zonas de borde; la modificación del diseño de la Gran Vía a su paso por la zona de Sidi-Ifni; la mejora de la conexión entre las zonas de Albufereta, Cabo de las Huertas y Playa de San Juan con el resto de la Ciudad, considerando el carácter mixto entre primera y segunda residencia de tales zonas; la profundización en la estrategia de gestión diseñada para el sector 3/1 (primera línea del Cabo de las Huertas); las reclasificaciones de suelos cuya desclasificación se proponía en el Avance (parte del Polígono Industrial de La Florida, parte de San Agustín, Bon Hivern, parte del sector 3/7, etc.), y otras de menor entidad.



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

13



En lo referente a las grandes ~~infraestructuras~~, se han recortado en diversa medida las propuestas del Avance referidas a los trazados de RENFE y de FEVE, así como al emplazamiento de CAMPSA, de tal manera que si bien no se da carta de naturaleza a sus actuales situaciones (hay que recordar que la mayor parte de las mismas estaban en contradicción con el planeamiento vigente), se asume la imposibilidad de incluir dentro del Programa del Plan General el resultado final de las previsiones del Avance.

No es factible en este momento realizar un cómputo estadístico acerca del porcentaje de alegaciones y sugerencias atendidas, debido a que el grado de pormenorización de los contenidos de la mayor parte de las mismas pugnaba con el carácter globalizador del Avance de Planeamiento. Se ha tomado la mayor parte de tales alegaciones como referencia para la posterior ordenación detallada, cuando ésta procedía, sin que ello signifique que todas ellas se han estimado, sino que al menos se han evaluado dentro de los pros y contras que entraña la adopción de las soluciones respectivas.



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



2.2. APROBACION INICIAL

2.2.1. Cauces de participación abiertos

El Plan General se aprobó inicialmente el 10 de Febrero de 1986. Durante los más de 3 meses en que duró la exposición pública, se acentuó el esfuerzo municipal por difundir el contenido del Plan, incidiendo en cauces semejantes a los establecidos para la difusión del Avance, haciendo mayor hincapié, si cabe, en las visitas y explicaciones a los diversos Barrios.

2.2.2. Visión global de las alegaciones presentadas

Durante la indicada fase expositiva se presentaron un total de 238 escritos de alegaciones.

El contenido de dichas alegaciones es heterogéneo, predominando los aspectos puntuales formulados por personas y entidades privadas sobre planteamientos más globales de entidades o instituciones.

Dentro de esta heterogeneidad puede distinguirse en la temática de las alegaciones, que alrededor de un 25% de éstas versan sobre oposición a trazados concretos de viario secundario y afecciones de terrenos por equipamientos previstos.

Otro segundo grupo, algo inferior al 25%, trata de clasificaciones de suelo, solicitando por lo general clasificaciones más favorables.



Algo menos del 20% de alegaciones se refieren a puntos concretos de las Normas Urbanísticas; tan sólo algunas entidades o corporaciones profesionales han realizado un análisis completo de la normativa, aportando críticas e incluso soluciones alternativas.

Los sistemas generales han merecido una oposición cuantitativamente menor, aunque ésta también ha tenido lugar, concentrándose en el sistema viario: trazado de la Gran Vía por el Barrio de Los Angeles con afección a viviendas construidas, nuevo Acceso desde San Vicente, función y conveniencia de la Vía Parque, nuevo mallado viario entre Albufereta y Playa de San Juan, son las cuestiones más suscitadas.

Un análisis completo del Plan General sólo se ha realizado en 5 alegaciones: una Asociación de Vecinos, un Grupo Político y tres corporaciones profesionales. En ninguna de ellas se trasluce una oposición frontal a los criterios del Plan General, sino que se critican determinados aspectos del mismo y se cuestiona la capacidad municipal para abordar la totalidad de actuaciones previstas.

2.2.3. Criterios adoptados como resolución de la fase de exposición pública

De las 238 alegaciones formuladas, un 58% se han estimado total o parcialmente, desestimándose el resto.

Las variaciones introducidas en la documentación del Plan, pese a la cantidad de alegaciones estimadas, no pueden



reputarse como sustanciales, debido al carácter sumamente específico y puntual de la mayor parte de tales alegaciones.

Dichas variaciones han incidido básicamente en aspectos formales, tendiendo a un desarrollo más completo de algunos aspectos del documento aprobado inicialmente que, durante la fase expositiva, se han revelado como poco claros o insuficientes. En ese sentido se ha procurado trasladar la mayor parte de las determinaciones de los diversos planos del PGMO para el Suelo Urbano a los planos a escala 1/2.000, que inicialmente sólo representaban alineaciones y usos pormenorizados; se han abierto fichas individualizadas de cada unidad de actuación, con expresión no sólo de sus límites a una escala adecuada, sino de sus parámetros superficiales más significativos; se han completado y flexibilizado las condiciones para el desarrollo de planeamiento subordinado contenidas en el Anejo; se ha incorporado un Plano Esquema del sistema viario, donde se plasman los diseños indicativos de las diferentes vías que lo integran, a fin de justificar la coherencia global de la red.

Como respuesta específica a las diversas alegaciones se han variado determinados aspectos de la normativa, suprimiendo regulaciones excesivamente complejas y flexibilizando puntos controvertidos (situaciones preexistentes, cómputo de superficies útiles, ajustes a la normativa de V.P.O., implantación de un sistema más directo de asignación de alturas en el Area Central, etc.); se han introducido variaciones puntuales en las clasificaciones de suelo, programando un nuevo sector de Suelo Urbanizable sin detrimento del aprovechamiento medio; se han producido ligeros reajustes de viario secundario a la vista de planos catastrales actualizados... En definitiva, se ha procedido a una mayor depuración técnica de aspectos del Plan, apoyando las menores variaciones materiales realizadas en el contenido de las alegaciones.



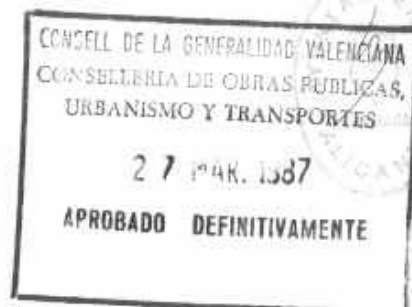
CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



3. PRINCIPALES CONCLUSIONES DE LA INFORMACION URBANISTICA.



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



3.1. SIGNIFICACION DE ESTE APARTADO

Aunque la Información Urbanística constituye una parte integrante de la documentación del Plan General, se cree conveniente intercalar en esta Memoria de ordenación un apartado que haga referencia, de una forma más concisa, a dos importantes aspectos en que se basan las propuestas del Plan, como es el examen de la realidad actual del Municipio en sus características más significativas, y la previsión de cómo van a evolucionar las mismas dentro del periodo de vigencia temporal del Plan General.

El presente apartado constituye, pues, una parte importante en el hilo argumental del Plan, pues contiene las causas que dan como consecuencia las propuestas de solución que integran el modelo de ordenación previsto. Para un mayor detalle en los aspectos de esta exposición debe acudir a la mencionada Información Urbanística, cuyo voluminoso contenido profundiza y acompaña de una importante serie de datos los temas cuya relación muy sintética se realiza aquí y ahora.

Se aprovecha también este momento para introducir determinados ajustes en los datos de las previsiones futuras, una vez contrastados y reelaborados los contenidos en el Avance de Planeamiento.

Las partes que integran el presente apartado son el diagnóstico de la situación actual, donde se realiza un análisis crítico de los distintos aspectos conformadores de la identidad y actividades del Municipio, y las proyecciones sobre el marco futuro del desarrollo urbano, donde se contemplan las tendencias previsibles en lo referente a variables demográficas y económicas.



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

3.2. DIAGNOSTICO DE LA SITUACION ACTUAL

3.2.1. Visión global

El Municipio de Alicante tiene una superficie de --
20.100 Ha. y una población de derecho de 253.722 habitantes.

El territorio municipal constituye un importante nudo dentro del sistema de transportes provincial, regional y estatal.

El peso urbano del Municipio se vuelca hacia el mar, en torno a la bahía formada por los cabos de Santa Pola y de las Huertas. Además del mar, que es el elemento geográfico más destacable, el territorio municipal se caracteriza en general por su aridez, con numerosos cerros de poca altura y abundantes cauces y barrancos, entre los que aún se desarrollan algunas explotaciones agrícolas.

La Ciudad de Alicante, principal centro urbano del territorio municipal, ocupa el puesto número 15 en el orden de población dentro del Estado y el 2º dentro de la Comunidad Valenciana.

Dejando a un lado una serie de asentamientos anteriores en diversos puntos de la Bahía (Tossal de Manises, Llano de Antigons), la Ciudad actual tiene su origen en tiempos de la dominación musulmana en las faldas del Benacantil. A partir de entonces, inicia un desarrollo equilibrado espacial y demográficamente hasta mitad del presente siglo (89.000 habitantes en 1940). En las tres últimas décadas, la población casi se triplica y la imagen urbana se transforma considerablemente. El despegue económico de los años 60 que propicia los flujos turísticos



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

hacia las playas, unido a otros factores más puntuales como el asentamiento de una activa población procedente de Argelia cuando ésta adquiere la independencia ("pieds-noirs"), contribuyen al desarrollo de una intensa actividad comercial y de servicios que demanda numerosa mano de obra, dando lugar a inmigraciones de obreros poco cualificados procedentes de regiones del interior.

El carácter de capitalidad provincial de Alicante y su localización dentro de un sistema de ciudades bastante equilibrado, origina unas intensas relaciones y movimientos con origen/destino en Alicante. Este equilibrio urbano, sobre todo en el ámbito provincial, compensa el efecto de capitalidad y distribuye la intensidad de los flujos entre varias ciudades, no monopolizándolos aquella. Sí resulta muy intensa la atracción de Alicante dentro de su entorno comarcal, integrado por municipios que en algún momento histórico formaron parte del de Alicante, y que hoy se encuentran fuertemente interrelacionados.

3.2.2. El marco territorial

-El campo de Alicante se ve sometido a usos variados y poco sujetos a control normativo -predominantemente viviendas de segunda residencia, instalaciones y equipamientos-, lo que ha hecho que pierda su carácter de soporte de la producción agrícola y que haya invertido su función, convirtiéndose en receptor de actividades diversas e indiscriminadas, poco acordes con los usos rústicos tradicionales.



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

-Los elementos naturales constitutivos del paisaje municipal (costa, sierras, cauces, caminos, campos) han estado carentes de protección, y han sufrido una agresión intensa y continuada por diversos factores, todos ellos aparejados a la construcción de edificaciones y/o instalaciones. Esto ha producido una degradación ecológica y la pérdida de la estructura territorial.

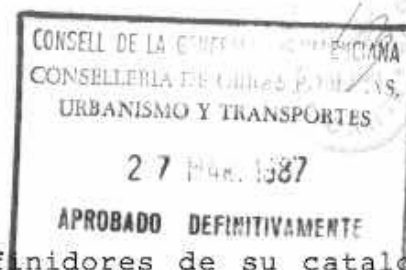
-Los núcleos tradicionales de población en el campo sufren un proceso de despoblamiento continuado, careciendo de servicios y equipamientos adecuados que frenen estos flujos emigratorios.

-El deslinde del Término Municipal está anticuado y resulta poco lógico, planteándose problemas de borde con Municipios colindantes.

-La carencia de directrices de ordenación territorial a nivel supramunicipal permite la existencia de usos dispares entre términos municipales limítrofes.

3.2.3. Aspectos socioeconómicos

-Alicante es una Ciudad predominantemente terciaria, debido fundamentalmente a tres factores: el carácter de capitalidad provincial, su condición de enclave de primer orden en el sistema nacional de transportes, con importantes terminales (Ferrocarril, Puerto, Aeropuerto en término limítrofe y muy cercano) y su cualidad de receptora de un notable flujo turístico-vacacional.



Si bien los servicios definidores de su catalogación económica son de baja especialización, con un limitado potencial de generar empleo y renta, el carácter terciario de Alicante constituye una tendencia sólida, cuyas condiciones deben ser tenidas en cuenta y favorecidas en lo posible a través del planeamiento.

-El Sector Primario reviste escaso peso económico, no sólo por la pérdida de rentabilidad del mismo, sino también debido a la invasión del medio rural por un proceso parcelatorio y seudourbanizador destinado a la implantación de viviendas de segunda residencia. El terreno rústico ha perdido su valor de uso en pro del valor de cambio, como extenso mercado inmobiliario. El aumento del precio del suelo rústico como consecuencia de las citadas tensiones especulativas, unido a la escasez de agua para riego, son factores que dificultan las inversiones agrícolas.

Es posible, no obstante, recuperar parte del potencial agrícola del campo, sobre todo para cultivos intensivos, invernaderos, granjas, etc., si se corrigen los obstáculos mencionados, y habida cuenta de la posibilidad de reutilización de aguas depuradas para riego.

-El Sector Secundario está integrado, salvo contadas excepciones, por industrias íntimamente relacionadas con los servicios de almacenaje y transporte intraurbano. En lo relativo a suelo industrial, existe sobreabundancia de polígonos calificados, pero sin embargo en ellos no se da una adecuación entre condiciones de parcela mínima exigible e instalaciones a implantar; de esta forma, la oferta normativa de suelo industrial resulta excesivamente rígida para las necesidades reales.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

-El Sector Turístico, como factor de importancia dentro del carácter terciario del Municipio, tiene unas características de oferta y demanda peculiares, dando lugar a una serie de actividades diversas, pero sin estructurar un sector económico propiamente dicho; así se define más como una oferta inmobiliaria poco controlada que como una oferta específica de servicios turísticos. El carácter predominantemente vacacional y de segunda residencia que revisten los flujos turísticos puede explicar, aunque no justificar, esta situación poco definida del sector.

3.2.4. Aspectos sectoriales

3.2.4.1. Estructura general urbana

-En el Municipio existe una especialización de usos funcional y espacialmente localizada: industria, residencia, terciario y turístico.

-El crecimiento de la Ciudad se ha desenvuelto de espaldas al modelo planificado. Hoy reviste una forma de V (Florida - Centro - Virgen del Remedío/Juan XXIII), con un claro desequilibrio social, económico y funcional, perdiendo intensidad cualitativa estos tres aspectos conforme aumenta la separación del Centro.

-En la actualidad, el espacio urbano es discontinuo, con abundancia de huecos en la trama que dificultan el funcionamiento de la Ciudad. Por otra parte, la trama urbana consolidada está sobresaturada, al estar desequilibrados sus componentes: viario, parcelario y edificación.



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

-Existe una fuerte concentración de usos terciarios (comerciales y oficinas) en el Centro de la Ciudad. Si bien ello es lógico y común a la mayoría de ciudades, no es deseable que la proliferación del terciario represente un carácter exclusivo y suponga la expulsión del uso residencial, como viene ocurriendo en la actualidad. Los ejes de actividad y animación comercial se reducen casi exclusivamente al Centro.

-En la actualidad el ambiente urbano ha perdido su identidad propia. Se echan en falta elementos referenciales (hitos urbanos característicos) y de imagen urbana, debido en buena parte al ingente proceso de sustitución inmobiliaria desencadenado en los últimos 20 años.

Falta mobiliario urbano; la calle ha perdido el carácter convivencial y de relación como función prioritaria de la misma.

3.2.4.2. Actividad inmobiliaria

-Móviles socioeconómicos (producción de viviendas sobre suelo barato para acoger a las migraciones interiores de mano de obra poco especializada, atraídas por los efectos del desarrollismo económico de los años 60) primaron sobre la estrategia y objetivos del PGOU de 1973 (desarrollo paralelo al mar). Se construyó mucho y con poco control urbanístico, primando la cantidad sobre la calidad, manteniéndose una actividad inmobiliaria exageradamente intensa motivada por la sobredemanda de vivienda.



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

-Dentro de ese intenso proceso inmobiliario, tuvieron cabida macropromociones de edificación abierta, cuya localización en la trama de la Ciudad producía una pérdida de la imagen urbana, que ha sufrido cambios muy importantes y acelerados, desvirtuándose en pocos años lo que había tardado varios decenios e incluso siglos en formarse.

-Las promociones inmobiliarias se redujeron, en muchos casos, a la mera construcción de edificios, con graves defectos -cuando no carencia total- en la implantación de servicios y equipamientos.

3.2.4.3. Vivienda

-La tónica dominante es la escasa calidad de las viviendas, provocada en buena medida por la carencia de unas ordenanzas de edificación más exigentes (falta de adecuación entre tamaños de parcela y tipologías de vivienda, poca atención a características estéticas y morfológicas, etc.).

-La vivienda turística tiene un carácter poco diferenciado, que no crea ambiente específico. Ello se debe en parte a la difusión de la vivienda turística por la práctica totalidad de la Ciudad, y sin perjuicio de que su foco de localización predominante sea la Playa de San Juan. El carácter básicamente fijo del flujo turístico de la Ciudad, es decir, la compleja composición antes descrita del sector (vacacional de 2ª residencia, oferta inmobiliaria, de alquileres, etc.) también tiene que ver con esta poca diafanidad de la imagen turística de Alicante.

-Existen bolsas de infravivienda, de poco peso específico cuantitativo en la Ciudad, pero de localización variada (Mil Viviendas, partes altas de San Antón, División Azul, Garbinet, etc.).



3.2.4.4. Dotaciones

-La ausencia de regulación de la Ciudad consolidada por parte del planeamiento urbanístico, unida a las intensas expectativas edificatorias generadas por el mismo, provocó una escasa implantación, e incluso una masiva expulsión de equipamientos del Centro y de los Ensanches, quedando estas zonas desabastecidas de los equipamientos más relacionados con el uso residencial (dotaciones públicas).

-Este desabastecimiento dotacional de las áreas más intensamente pobladas produjo, como consecuencia, dos localizaciones de "islas de equipamiento" con distintos carácter y motivación: la corona Norte para atender necesidades de los barrios Virgen del Remedio y Juan XXIII, y la zona Noreste, a lo largo de la Carretera de Valencia, de equipamientos privados de prestigio. Una tercera isla funcional, que se está consolidando más recientemente en desarrollo del Plan General de 1973 (Zona Especial Y), recoge una serie de equipos docentes autoexpulsados del Centro.

-Casi dos terceras partes de equipamientos existentes -excepción hecha de los docentes- se deben al carácter de capitalidad provincial. La distribución espacial de los equipamientos es muy desigual, llegándose a casos de sensible infra-dotación como es la zona de Plá-Carolinas. Los equipamientos locales más deficitarios son el sociocultural, verde y deportivo.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

26



3.2.4.5. Transporte

-El sistema viario urbano mantiene el mismo esquema de principios de siglo, produciendo la actual congestión del Centro de la Ciudad y manteniendo piezas urbanas inconexas entre sí.

-La red viaria resulta escasa, incompleta y sin jerarquizar, con una distribución de la accesibilidad en la Ciudad poco homogénea, que potencia ciertas localizaciones.

-El actual trazado de los grandes sistemas de transporte (RENFE, FEVE, Puerto, Carreteras Nacionales) constituye barreras que entran en conflicto con el funcionamiento de la Ciudad y separan a ésta del mar, que es su principal atractivo y punto referencial.

-La interconexión entre los distintos modos de transporte de viajeros no es suficientemente ágil. Existen estaciones no integradas en la Ciudad (ej. FEVE).

-La ubicación de los centros de servicio del transporte de mercancías se encuentra dispersa (ej. Mercalicante, Estación de Reconocimiento de Mercancías, etc.). La localización de las instalaciones portuarias condiciona algunos accesos urbanos.

-Existen zonas de la Ciudad sin servicio urbano de transporte.



3.2.4.6. Infraestructuras

-En la actualidad se carece de grandes colectores sanitarios capaces de absorber las escorrentías que periódicamente producen las lluvias torrenciales que sufre la zona. Por otra parte, existen fuertes restricciones físicas a la evacuación natural de las aguas de lluvia en las partes bajas de la Ciudad.

-Se han producido ocupaciones totales o parciales de lechos de ramblas sin que simultáneamente se hayan ejecutado las obras de corrección o encauzamiento necesarias (Barrancos de S. Agustín, Benalúa, etc.).

-Las instalaciones de captación superficial de aguas son insuficientes en algunas zonas de la Ciudad (ej. Plá-Carolinas) o están deterioradas en otras (zonas más antiguas). El crecimiento urbano en mancha de aceite ha provocado conexiones y direcciones de vertido no funcionales (ej. Juan XXIII).

-Todavía existen vertidos inmediatos al mar, o a través de emisarios submarinos de longitud insuficiente (ej. Goteta). Por contra, las actuales instalaciones de tratamiento y depuración están sometidas a un aprovechamiento insuficiente, por falta de conexiones adecuadas.

-En partes de la Ciudad (ej. Virgen del Remedio) la presión de la red de abastecimiento de aguas resulta escasa. En otras, se requieren nuevas arterias (ej. Playa de San Juan). Asimismo, es necesario garantizar y racionalizar el consumo de agua a nivel comarcal.

-En las zonas periféricas, los tendidos eléctricos aéreos de alta tensión discurren por lugares próximos a núcleos habitados, con los consiguientes peligros.



3.2.5. Conclusiones

Como corolario de lo expuesto en este apretado diagnóstico, se fijan a continuación unas breves ideas que quieren servir como síntesis del proceso urbano de la Ciudad en las dos últimas décadas.

-El crecimiento demográfico ha sido fuerte en las dos ultimas décadas y se ha visto incrementado por inmigraciones interiores de mano de obra barata; los asentamientos de tales flujos poblacionales se han localizado a espaldas del planeamiento. La pretendida extensión paralela al mar ha quedado sustituida por la creación de barrios dormitorio hacia el interior, resultado de macropromociones con fuerte componente especulativo y de segregación económica y social.

-Las grandes posibilidades de crecimiento urbano que consagraba el Plan General de 1973 se han materializado en pequeña medida y de forma fragmentada, lo que da como resultado un discontinuo urbano y una situación donde ha prevalecido la obtención de aprovechamientos sobre la asunción de cargas, trasladándose a la Comunidad importantes "agujeros económicos" derivados del incumplimiento de obligaciones urbanizadoras en ciertas promociones.

-Los flujos expansionistas no han respetado los límites urbanos y se han trasladado al medio rural que, en poco tiempo, ha visto invertida su función, transformándose en un amplio mercado inmobiliario con mayores y más rápidas expectativas económicas que los tradicionales usos agrarios. Las manchas de viviendas de segunda residencia que se han formado de manera indiscriminada carecen, por lo general, de calidad, organización y servicios urbanos, asemejándose, en algunos casos y localiza-



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

ciones, más a fenómenos de infravivienda que a situaciones de segunda vivienda de carácter lúdico y recreativo.

-Los poderes públicos, y en especial el Ayuntamiento, no ha sido capaz de asumir un papel de dirección y control del desarrollo urbano, habiendo sido cómplice y no sólo por omisión, de este fenómeno de crecimiento desorganizado. La ejecución de grandes infraestructuras no ha seguido un orden de prioridades lógico, y provoca hoy problemas de desequilibrio y desarticulación de las diferentes piezas urbanas.

-La actual Revisión del Plan General encuentra hoy este panorama resultante de unas décadas de crecimiento urbano incontrolado, y en muchos casos más ficticio que real. En consecuencia, tiene ante sí la tarea de recomponer este conjunto de piezas sueltas para completar la Ciudad y posibilitar que una futura Revisión pueda plantearse otros objetivos partiendo de una base urbana más sólida y coherente. Debe asumirse con realismo el factor de temporalidad del Plan -sirve para un determinado periodo de tiempo- y comprender que las expectativas urbanas de Alicante no se agotan con este Plan General.



3.3. EL MARCO FUTURO DEL DESARROLLO URBANO.

3.3.1. Evolución y tendencia de las variables demográficas

Al consistir básicamente el planeamiento urbanístico en un instrumento para ordenar el crecimiento urbano, resulta necesario prever cuál va a ser la evolución futura a medio y largo plazo de los factores que inducen el proceso de desarrollo urbano, como son principalmente las variables demográficas y económicas, constitutivas del marco futuro del crecimiento. Ellas habrán de servir, por tanto, como dato de referencia básico para dimensionar las necesidades de vivienda, demandas de nuevos suelos urbanizables, niveles de equipamiento comunitario, infraestructuras, etc.

En este orden de cosas, y comenzando por las variables demográficas, los datos de partida más relevantes para realizar las correspondientes proyecciones consisten en el análisis de la estructura poblacional y de su ritmo de crecimiento operado hasta la fecha.

3.3.1.1. Evolución demográfica anterior.

Remitiendo para una mayor profundización a los datos obrantes en la Información Urbanística así como a su ajuste y -- complementación por estudios realizados por la propia Oficina Municipal del Plan General, podemos señalar a grandes rasgos que las actuales características demográficas del Municipio de Alicante se derivan de la evolución operada en la década de 1.960-1.970, que representó un punto de ruptura de la tendencia seguida desde comienzos del presente siglo.



ALCALDIA. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

El crecimiento en dicha década fue excepcional, propiciado por circunstancias de la economía nacional y mundial, difícilmente repetibles (industrialización, concentración de la población en los núcleos urbanos, mejora del nivel de vida, fuerte proceso de urbanización, flujos turísticos) y en cuyo periodo -- Alicante, por una serie de factores de situación e institucionales, se convirtió en municipio receptor de fuertes contingentes de población, que incrementaron espectacularmente su censo, como puede comprobarse en el cuadro adjunto.

EVOLUCION POR PERIODOS DE LA POBLACION EN ALICANTE

Periodos	Incremento absoluto	Incremento relativo	Incremento promedio anual	Δ anual acumulado
1.900-1.920	12.887	25,5	644	1,14
1.920-1.940	25.816	40,7	1.291	1,72
1.940-1.960	32.593	39,7	1.629	1,81
1.960-1.981	124.172	101,9	6.208	3,57
1.900-1.960	71.296	141,2	1.188	1,48
- - - - -				
1.960-1.970	59.759	49,1	5.976	4,07
1.970-1.981	64.413	35,4	6.441	3,10
- - - - -				
1.960-1.965	25.926	21,28	5.185	3,93
1.965-1.970	33.792	22,87	6.758	4,20
1.970-1.975	33.210	18,29	6.642	3,42
1.975-1.981	31.203	14,53	6.241	2,75



Si desglosamos este crecimiento observado en crecimiento migratorio y crecimiento vegetativo, podemos comprobar que el componente migratorio es mayoritario en todo el proceso a partir de 1.960. Y así en el quinquenio 1.960-1.965 el crecimiento migratorio supuso el 65'6% del crecimiento demográfico absoluto ; en 1.965-1.970 supuso el 64'9 %; en 1.970-1.975 supuso el 56'5 %; y en 1.976- 1.980 supuso el 53'7 % . Este dato, no obstante, no debe llevar a despreciar el dinamismo del crecimiento vegetativo, cuyas tasas en este periodo estuvieron generalmente en Alicante por encima de la media nacional.

Como último apunte de esta breve reseña de la evolución demográfica cabe señalar que a partir de 1.970 las tasas de crecimiento comenzaron a disminuir su ritmo, que previsiblemente experimente un acercamiento a las tasas históricas, habitualmente situadas entre el 1% y el 1'5 %, como se expresa a continuación.



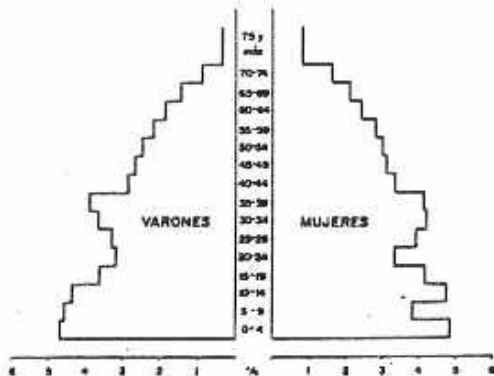
3.3.1.2. Estructura demográfica actual.

En los cuadros que se insertan a continuación pueden comprobarse los rasgos definitorios de la estructura demográfica actual del Municipio de Alicante, caracterizado por ser una población relativamente joven, con un potencial demográfico superior al conjunto nacional; la tendencia, no obstante, apunta a un progresivo envejecimiento.

INDICADORES DE LA ESTRUCTURA DEMOGRAFICA

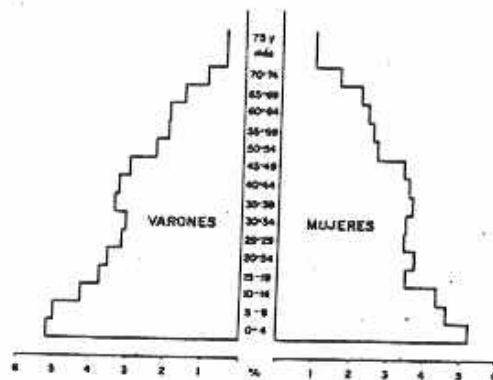
ALICANTE, 1960

ESTRUCTURA DE LA POBLACION POR SEXO Y EDAD
Fte. I.N.E. (Censo de la Población de España)



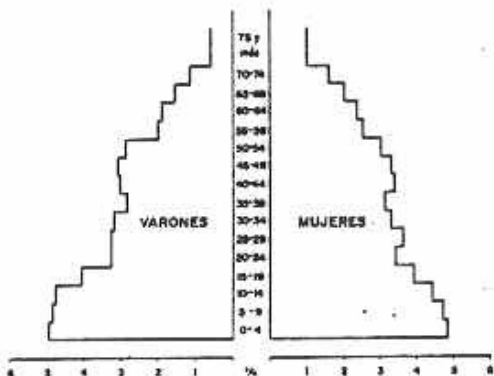
ALICANTE, 1970

ESTRUCTURA DE LA POBLACION POR SEXO Y EDAD
Fte. I.N.E. (Censo de la Población de España)



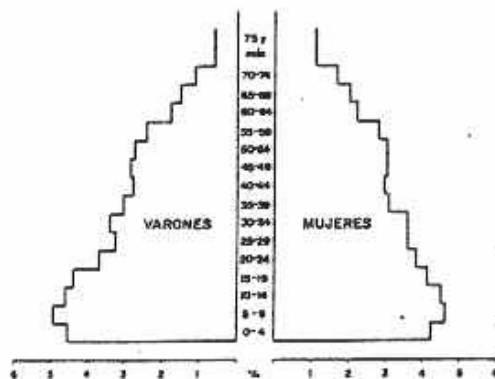
ALICANTE, 1975

ESTRUCTURA DE LA POBLACION POR SEXO Y EDAD
Fte. I.N.E. (Padrón Municipal de Habitantes, 1975)



ALICANTE, 1981

ESTRUCTURA DE LA POBLACION POR SEXO Y EDAD
Fte. Explotación del Padrón Municipal de Habitantes, 1981





Para completar este análisis es necesario señalar la importancia de la población flotante o de temporada, con especial incidencia en la época veraniega, lo que confiere al Municipio un carácter turístico. Aunque este factor es difícil de cuantificar, puede estimarse su peso en un 10% sobre el censo en los meses no veraniegos y en un 25% al 30% durante el periodo de Junio a Septiembre.

3.3.1.3. La tendencia demográfica futura.

Las distintas técnicas de proyección demográfica --- usualmente admitidas (métodos estadísticos de tendencia y métodos demográficos) que son las que se han manejado para la elaboración de los datos del cuadro que se inserta a continuación, completadas con consideraciones referidas a los factores que inciden en el caso específico de Alicante, permiten concluir que tanto los saldos migratorios como los vegetativos tenderán a ser positivos pero menores que los de los últimos años, lo que determinaría una pérdida del ritmo del crecimiento con un paulatino envejecimiento poblacional. Aparecerá, por contra, un nuevo factor dinámico, constituido por los desplazamientos entre las distintas zonas del Municipio y entre éste y los integrados en la Comarca de l'Alacantí.

En el siguiente cuadro se recoge el resultado de las proyecciones demográficas efectuadas, tanto en la Información Urbanística (columna nº 6), como por la Oficina Municipal del Plan General para ajuste de las mismas. Las columnas número 1 y 2 responden a métodos estadísticos (recta y parábola), la 3 y la 4 a métodos demográficos (flujo migratorio muy positivo y flujo migratorio moderado), y la número 5 a función exponencial ponderada.



ALCALDIA. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

35



PROYECCIONES DEMOGRAFICAS

AÑOS	(1) RECTA	(2) PARABOLA	(3) CTO. VEGETATIVO SDO. MIGRATORIO MAX.	(4) CTO. VEGETATIVO SDO. MIGRATORIO MODERADO	(5) EXPONENCIAL MODERADA	(6) INFORMACION URBANISTICA
1) Periodo de actualización						
1.981	245.963	245.963	245.963	245.963	245.963	245.963
1.982	251.054	250.253	250.622	250.422	249.947	251.694
1.983	256.251	254.543	255.328	254.296	253.871	257.558
1.984	261.555	258.833	260.081	259.475	257.755	263.559
1.985	266.969	263.123	264.880	264.070	261.596	269.700
1.986	272.495	267.413	269.728	268.710	265.362	275.980
2) Aprobación						
1.987	276.991	271.703	274.225	272.895	269.078	281.527
3) 1ª Etapa						
1.988	281.561	275.993	278.767	277.126	272.737	287.185
1.989	286.207	280.283	283.355	281.397	276.337	292.558
1.990	290.929	284.573	287.988	285.711	279.902	298.467
1.991	295.730	288.863	292.468	289.768	283.400	303.541
4) 2ª Etapa						
1.992	299.367	293.153	296.993	293.866	286.858	308.701
1.993	303.049	297.443	301.563	298.004	290.358	313.949
1.994	306.775	301.733	306.178	302.184	295.294	319.286
1.995	310.551	306.023	310.840	306.406	299.428	324.714
5) Periodo de holgura						
1.996	313.066	310.313	315.449	310.470	303.021	329.584
1.997	315.790	314.603	320.010	314.575	306.051	334.528
1.998	318.340	318.893	324.804	318.721	309.356	339.639
1.999	321.117	323.183	329.552	322.908	312.635	344.639
2.000	323.718	327.473	334.347	327.137	315.887	349.809

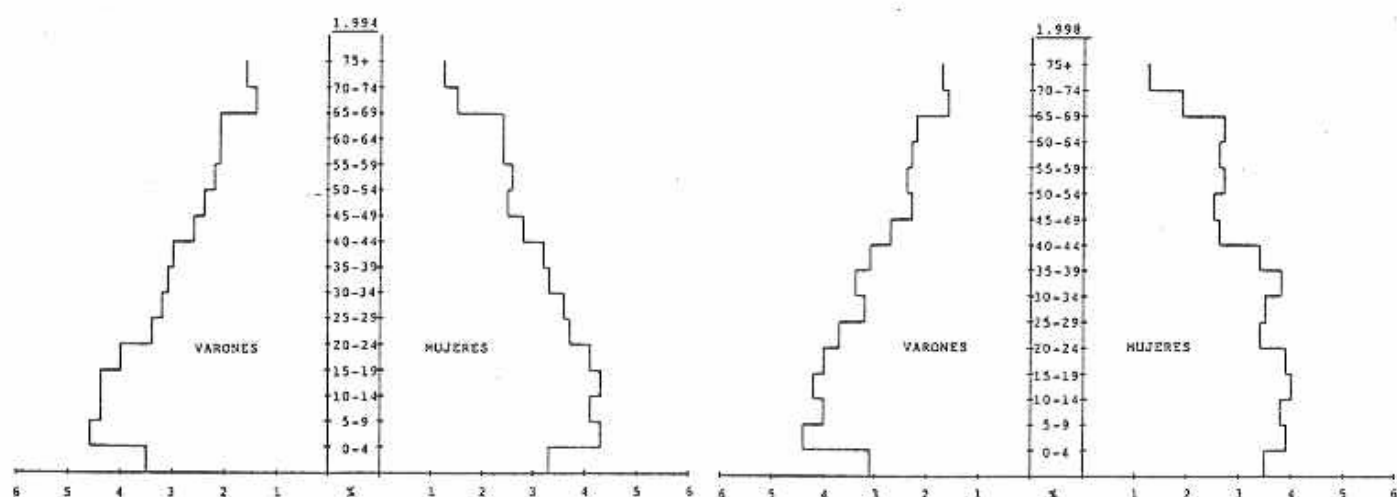
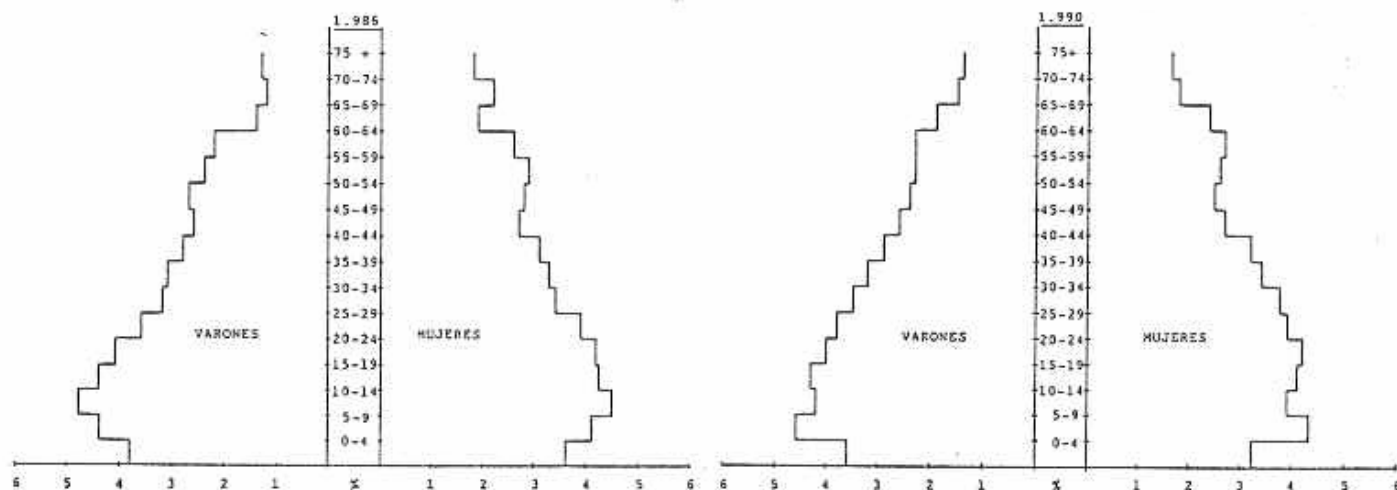


De las proyecciones expuestas, resultan a nuestro juicio más factibles las correspondientes al crecimiento vegetativo con saldo migratorio moderado (columna nº 4) y a la de función exponencial ponderada (columna nº 5), por presentar ambas los indicadores estadísticos más fiables, junto con una aceptable correspondencia con las características demográficas de Alicante. Entre las dos proyecciones indicadas se obtiene un intervalo de referencia, con unas tasas anuales acumuladas entre un 1'4 y un 1'2, dependiendo del grado de viabilidad de los flujos migratorios.

Para concluir este apartado relativo a las tendencias demográficas, se representan a continuación las pirámides expresivas de la estructura demográfica por sexos y edades previstas para los 3 próximos cuatrienios, siendo las dos primeras una estimación aproximativa y las segundas un dato de referencia para la cuantificación del equipamiento.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE





3.3.2. Dinámica y perspectivas de las variables económicas

Aunque el planeamiento urbanístico no constituye -- una rama de la planificación económica, resulta indudable la interdependencia que existe entre proceso urbano y proceso económico, tendiendo a imponerse a corto plazo las variables económicas sobre las urbanísticas, e invirtiéndose esa tendencia a largo -- plazo. Expresado esto en otros términos, si bien desde un plan -- de ordenación urbana poco puede influirse sobre las variables -- económicas denominadas de coyuntura (evolución del nivel de empleo, nivel de precios, rentas, expectativas de rentas, etc.), el desarrollo económico como proceso a largo plazo está determinado por factores sobre los que sí incide directamente un plan urbanístico, tales como grados de infraestructuras, equipamientos colectivos, disponibilidad de espacio urbano, condiciones de transporte, etc.

El estudio de las variables económicas del Municipio resulta por lo tanto de gran interés en relación con el nuevo Plan General, y tal estudio debe abordarse desde un doble enfoque, como es la consideración de las localizaciones de las actividades económicas y el análisis de la dinámica económica de dichas actividades en el area objeto de estudio.

3.3.2.1. Evolución de la estructura económica Municipal

Al analizar la estructura económica del término municipal constituye referencia obligada --de forma semejante a lo expuesto anteriormente respecto a la estructura demográfica-- la década de 1.960 a 1.970. En dicho periodo la economía en el Municipio de Alicante registró unas tasas de crecimiento superiores a la media nacional, pero similares a los principales núcleos de



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



la Provincia y de la Comunidad Valenciana. Los factores específi
cos que contribuyeron a que Alicante participara en este alto ín
dice del despegue económico nacional puede cifrarse en los siguien
tes:

a) Su carácter de Capital de Provincia dentro de un
modelo institucional que propiciaba una fuerte centralización ad
ministrativa.

b) La localización geográfica dentro de un importan
te eje de transportes a nivel nacional, con instalación de termi
nales ferroviarias, marítimas, aéreas y terrestres.

c) Su condición costera, que permitió la atracción
de importantes flujos turísticos y vacacionales que se dirigie--
ron de forma creciente hacia las costas levantinas.

d) Los efectos, menos directos pero asimismo impor--
tantes, derivados de la expansión industrial y turística experi--
mentada por otros municipios de la Provincia.

Estos factores configuraron una estructura económi--
ca municipal donde aparecía una fuerte especialización en las -
ramas de hostelería, comercio, transportes, servicios personales,
financieros y administrativos, así como construcción. Las interre
laciones entre estas actividades propiciaban una mayor concentra
ción en las mismas, de manera que en 1.975 el sector terciario -
constituía un 80% de la actividad económica, mientras que en 1.960
representaba sólo un 60%.

La crisis económica desencadenada a partir de 1.973
tras el alza de precio de los productos energéticos, sorprendió
a las actividades económicas alicantinas en plena fase de creci
miento y con unas expectativas que no se correspondía con la --



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

40



situación económica. De esta manera factores decisivos en el desarrollo económico como interrelaciones intersectoriales, adecuación de infraestructuras y agentes con capacidad suficiente como para remontar positivamente la crisis no pudieron madurar, así - el carácter, nivel de actividad y posibilidades de crecimiento - económico siguen dependiendo en un alto porcentaje de factores - poco controlables por la economía alicantina.

Los efectos directos de la crisis se dejaron sentir sobre todo en las ramas de la construcción y la industria, así - como sobre la población joven en busca de su primer empleo. El - resto de sectores productivos mantuvo un nivel de actividad aceptable, dada la coyuntura general de crisis, por lo que el empleo descendió menos que en otras áreas, situándose actualmente en -- torno al 15 % de la población económicamente activa.

En el cuadro que se inserta a continuación se sintetiza, a través de datos, la exposición que se acaba de realizar.

EVOLUCION DE LA POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA POR RAMA
DE ACTIVIDAD

Rama	1.960	1.970	1.975	1.981 (*)
1. Agricultura	2.080 (4,7)	1.212 (2,0)	1.285 (1,8)	1.365 (1,6)
2. Industria	12.245 (27,7)	14.125 (23,5)	15.210 (21,4)	15.853 (19,0)
3. Construcción	4.250 (9,6)	7.616 (12,6)	9.531 (13,4)	11.514 (13,8)
4. Transporte Comunicación Almacenaje	7.876 (17,8)	8.940 (14,8)	9.421 (13,3)	10.596 (12,7)
5. Restaurantes Hoteles y Comercio	6.071 (13,7)	10.076 (16,7)	12.363 (17,4)	15.352 (18,4)
6. Servicios Personales financieros y administrativos	11.687 (26,4)	18.208 (30,4)	23.020 (32,7)	28.760 (34,5)
TOTAL	44.209	60.177	70.830	83.440

(*) Estimación/Fuente INE: elaboración propia



3.3.2.2. Tendencias económicas futuras.

El horizonte a corto y medio plazo es difícil de --
cuantificar, pero sí resulta factible realizar una caracteriza--
ción que permita acotar su desarrollo previsible, estableciendo
las perspectivas de evolución con los datos disponibles en la ac--
tualidad.

La tendencia de la economía a nivel general parte --
de una situación de salida de la crisis económica, con redefini--
ción de los modelos económicos de crecimiento y adaptación de --
los aspectos institucionales, lo que configurará una nueva etapa
económica, distinta de la de crisis, que se puede caracterizar --
por los siguientes rasgos:

a) Tasas de crecimiento económico relativamente mo--
deradas, en comparación con las de los años setenta.

b) Profundización de los procesos de interrelación
de las economías de los distintos países, perdiéndose grados de
autonomía a niveles más locales.

c) Fuerte diferenciación intersectorial de los rit--
mos de crecimiento y en las formas en que éste se produzca, con
su correspondiente traducción al ámbito espacial: las diferencias
de crecimiento económico se producirán en áreas más reducidas que
las tradicionalmente consideradas.

d) Mantenimiento de una alta tasa de paro, debido --
al lento nivel de actividad y a la reconversión tecnológica, lo
que propiciará alternativas más o menos válidas como la economía
sumergida.



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



e) Reducción del sector público y abandono de la --
concepción del Estado del bienestar, en especial en lo relativo
a reducción de prestaciones sociales y a tendencia a un modelo --
tecnocrático que persiga la eficacia técnica de manera preferen-
te.

f) A nivel urbano se producirá una distribución difu-
sa de las actividades difícil de regular, potenciándose las áreas
con núcleos próximos, funcionalmente diferenciados pero fuertemen-
te interrelacionados, sin llegar a integrarse administrativamen-
te. En este marco podrá realizarse el papel de las ciudades medias,
si consiguen adecuarse al modelo urbano y económico cuyos ras-
gos se acaban de reseñar.

La aplicación e influencia de estos rasgos al muni-
cipio de Alicante dependerá del esfuerzo de los agentes públicos
y privados para adaptar las condiciones productivas existentes --
al nuevo marco, actualmente en desfase debido a los efectos en-
tre 1.975 y 1.981 de la crisis y que dejaron a Alicante con infe-
riores dotaciones de estructura respecto a otras zonas, lo cual
impide en estos momentos rentabilizar los recursos del municipio
dentro de una estrategia global de desarrollo económico. A la --
corrección de este desfase pueden contribuir una serie de actua-
ciones más o menos previstas por distintos agentes, algunos de --
los cuales son recogidos por el nuevo Plan General Municipal de
Ordenación Urbana:

- Ejecución de la Circunvalación de Alicante y de --
las Autovías de Alicante-Murcia y de Madrid-Alicante. Ello poten-
ciará la situación de Alicante en el importante eje de comunica-
ciones --cuyas condiciones de infraestructura han sido poco mejo-
radas en los últimos años--, con el consiguiente impulso a las ac-
tividades comerciales y de transporte.



- La ampliación y modernización del Puerto complementaría lo expresado en el párrafo anterior.

- La consolidación del espacio comarcal como marco general de actividades intensificará los flujos económicos y dará mayor rentabilidad a las inversiones públicas y privadas y a los servicios ligados al turismo.

- La mejora de la infraestructura viaria y de la ordenación urbana en general, permitirá disponer de condiciones más favorables para las actividades del sector terciario y para la racionalización del sector inmobiliario, eliminando las incompatibilidades puntuales existentes entre crecimiento económico y crecimiento urbano.

- La consolidación de la Universidad de Alicante supondrá un factor de capacitación superior, que ampliará la oferta de servicios terciarios de alta especialización.

- La mejora de la escena urbana y la implantación de equipamientos destinados al ocio permitirá mantener y racionalizar -incrementarlo va a ser difícil- el flujo turístico-vacacional, que hoy adolece de una falta de infraestructura de servicios turísticos propiamente dichos.

En lo relativo al desempleo, las tendencias existentes a corto plazo son de un incremento dada la estructura de la población, la incorporación al mercado de trabajo de los nacidos en el "boom" demográfico de los sesenta y las condiciones actuales de generación de empleo van a crear una presión de la demanda de empleo sobre la oferta, convirtiendo al colectivo de menores de veinticinco años en el principal grupo de desempleados.



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



4. OBJETIVOS Y POLITICAS.



Se expresan en este apartado las metas que el Ayuntamiento quiere alcanzar con la Revisión del Plan General (objetivos) y los medios que piensa aplicar para conseguirlos (políticas sectoriales). Estos planteamientos son de tipo político, declaraciones de voluntad del Ayuntamiento como Corporación, y se diferencian por su jerarquía, enunciado y naturaleza de las propuestas puramente técnicas.

Para que estos criterios no se queden en manifestaciones vacías y quiméricas, conviene prestar atención al hilo conductor que relaciona el diagnóstico, los objetivos y políticas y las propuestas. Esta relación funcionará de modo congruente si los objetivos responden a carencias detectadas en el diagnóstico; si las políticas sectoriales (cuya suma constituye la política urbanística municipal) enlazan con los objetivos, concretándolos; y si las propuestas técnicas sirven como instrumento adecuado a las indicadas políticas.



4.1. OBJETIVOS

Los objetivos, esto es, las grandes metas que se persiguen con la Revisión del Plan General constituyen como cinco grandes pilares sobre los que cimentar el desarrollo urbanístico municipal en los próximos años. Su enunciado, de forma abreviada, es el siguiente:

- Mejorar la calidad de vida.
- Dar prioridad a la Ciudad actual, mejorando su funcionamiento e imagen.
- Asumir los nuevos desarrollos de una manera más realista e incardinada con la Ciudad actual.
- Afirmer el protagonismo municipal como director del proceso urbano.
- Coordinar con el entorno comarcal.

Se comenta, a continuación, el significado de cada uno de estos grandes objetivos.

1º. MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA

Este enunciado responde a dos ideas básicas:

a) Consideración del territorio municipal como ámbito y soporte de la ordenación del Plan General, deslindando usos urbanos y no urbanos, y no considerando al campo como espacio residual, sino como marco natural del Municipio, receptor de usos de entidad -no urbanos- y susceptible de una normativa



ALCALDIA. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



que regule los mismos en función de las características específicas de cada zona.

b) Protección del patrimonio colectivo existente de carácter natural, arquitectónico, histórico o ambiental, conservando hitos, parajes y áreas de edificación tradicional en las que ésta se manifieste todavía con entidad e imagen.

29. PRIORIDAD A LA CIUDAD ACTUAL

Esta es una lógica reacción a unas décadas de desarrollo urbanístico poco controlado que han dado como resultado una no creación de la Ciudad moderna y un deterioro de la Ciudad tradicional. Conecta este objetivo con las actuales tendencias arquitectónicas y sociológicas propiciadas por los foros científicos y culturales europeos en el sentido de volver los ojos a la Ciudad, que tanto ha costado formar y que en tan poco tiempo puede ser desfigurada.

La prioridad de la Ciudad actual supone:

a) Mejorar la estructura actual de la Ciudad, corrigiendo la segregación espacial y social que hoy padece, evitando que por el simple hecho de vivir en uno u otro barrio, el ciudadano disponga o carezca de los servicios básicos necesarios.

b) Completar la Ciudad actual, llenando los vacíos existentes de forma que se logre la unión entre el Centro y las periferias.



ALCALDE. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

c) Corregir el proceso de progresiva pérdida de uso residencial que padece el Centro de la Ciudad, cada vez más invadido por usos terciarios (comerciales, oficinas), y a su vez difundir los usos terciarios a las periferias.

d) Defender el empleo industrial, reconociendo las localizaciones actuales y evitando la expulsión de pequeñas industrias artesanales (talleres) de las zonas residenciales, siempre que no entren en conflicto con el desenvolvimiento de los usos residenciales.

e) Corregir el radiocentrismo de la red viaria, eliminando penetraciones superfluas e indiscriminadas al Centro de la Ciudad, y fomentando los flujos de circulación en sentido paralelo al mar.

f) Mejorar la imagen urbana partiendo de una ordenación de la Ciudad actual, sobre la que se agregarán de forma armónica las nuevas áreas urbanas.

39. NUEVOS DESARROLLOS MAS REALISTAS

Como necesaria consecuencia de este enunciado, los potenciales desarrollos urbanos contemplados para el periodo de vigencia del Plan serán más reducidos que los calificados por el Plan General de 1973. No quiere esto decir que se estrangulará el sector de la construcción sino, al contrario, que se desea clarificar y normalizar el sector inmobiliario, clasificando suelo necesario con holgura para el crecimiento previsto, y estableciendo con la certeza y antelación suficientes qué áreas habrán de desarrollarse, en qué plazos y por cuál iniciativa.



La excesiva clasificación de suelo del Plan General de 1973 se ha revelado como contraproducente, no sólo para los ciudadanos en general, sino también para el sector inmobiliario en particular, ya que la imposibilidad material por parte del Ayuntamiento de desarrollar los posibles crecimientos previstos, ha dado como consecuencia desarrollos parciales, iniciativas fragmentadas y, en definitiva, falta de claridad y certeza en las expectativas urbanas, con la lógica confusión para una planificación de inversiones seria, tanto de la iniciativa pública como de la privada.

Tratando de fijar este objetivo en criterios más concretos, tendríamos:

a) Determinación del crecimiento urbano preciso y suficiente para el periodo de vigencia del Plan y, dentro de él, asignación clara de marcos de actuación a los diversos agentes públicos y privados que intervienen en el proceso urbanizador.

b) Ordenación del sistema de transporte con un criterio realista, suprimiendo grandes infraestructuras utópicas, racionalizando el uso de las existentes, intentando coordinarlas y complementarlas entre sí.

c) Aprovechar el crecimiento inmobiliario previsto durante los próximos años para, de una forma dirigida por el Plan, completar la Ciudad actual, consiguiendo una ordenación adecuada del continuo urbano resultante.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

50



42. PAPEL DIRECTOR DEL AYUNTAMIENTO

En el apartado referente al diagnóstico de la situación actual, ya se evidenció que el Ayuntamiento en determinadas épocas anteriores se vió desbordado por los acontecimientos, en el sentido de que fue incapaz de controlar y dirigir el desarrollo urbano (grandes promociones en la periferia Norte, no ejecución de sistemas generales que fueran el soporte de los nuevos desarrollos, etc.).

Para que tal situación no vuelva a repetirse y la Ciudad del futuro no sea una repetición de la actual fragmentación y discontinuo urbano, se requiere que el Ayuntamiento asuma un claro papel de director del desarrollo del Plan General como garantía eficaz de cumplimiento de los objetivos del mismo.

No supone este objetivo un intervencionismo a ultranza del Ayuntamiento ni tampoco un dirigismo inflexible, sino, simplemente, una concentración de esfuerzos para conseguir el cumplimiento preciso de las determinaciones del Plan General. En este sentido, y como se apuntó anteriormente, resulta necesario establecer claramente los marcos de actuación de los diversos agentes que intervienen en el proceso urbano, dedicándose el Ayuntamiento a promover las actuaciones urbanísticas más directamente relacionadas con el cumplimiento del objetivo prioritario (en este caso, completar y mejorar la Ciudad existente) y controlando que el papel de los demás actores se desarrolle de acuerdo con las previsiones del Plan General.



ALCALDE. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



59. COORDINACION DEL ENTORNO COMARCAL

El cumplimiento óptimo de este objetivo no compete, en su totalidad, al Ayuntamiento de Alicante, sino a la suma de acciones de los Municipios colindantes.

El Ayuntamiento de Alicante asume su parte correspondiente al respecto, y el Plan General considera el entorno comarcal procurando la mayor coordinación con el planeamiento e infraestructuras de los Municipios vecinos.



ALCALDE. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



4.2. POLITICAS SECTORIALES

Las políticas sectoriales expresan los criterios que desarrollan los objetivos generales, agrupados por grandes temas. Se trata de declaraciones de voluntad cuyo conjunto constituye la política urbanística municipal propuesta para el nuevo Plan General.

4.2.1. Transporte

-Potenciar las formas de transporte que produzcan menos impactos ambientales y consumos de suelo.

-Integrar, en lo posible, en el funcionamiento de la Ciudad las grandes terminales de transporte existentes en la misma.

-Jerarquizar el sistema viario, definiendo las funciones de los elementos integrantes del mismo, así como el trazado y características de éstos en relación con las funciones que tengan asignadas.

4.2.2. Vivienda

-Cuantificar las necesidades de vivienda hasta el límite temporal del Plan, previendo localizaciones suficientes para cubrir dicha oferta sin que se produzcan tensiones en el mercado de suelo.



-Diversificar la oferta de tipologías de vivienda, las localizaciones de las mismas y los tamaños y ámbitos de actuación, de manera que tengan marco de actuación suficiente los diversos agentes intervinientes en el proceso edificatorio, y que tal marco quede definido con certeza y antelación suficiente.

-Evitar las meras aglomeraciones de viviendas, procurando que las nuevas actuaciones tengan una imagen urbana definida y estén tramadas con sus áreas vecinas.

-Evitar las transformaciones por renovación de áreas urbanas con tipologías tradicionales de interés, fomentando las acciones de rehabilitación.

-Programar pormenorizadamente las actuaciones públicas y privadas en áreas de nuevos desarrollos, de forma que la edificación en las mismas se vea acompañada de la implantación previa o simultánea de servicios y equipamientos, evitando situaciones suburbanas.

4.2.3. Equipamiento

-Localización de los equipamientos ajustada, en el espacio, en el tiempo y en la dimensión, a las necesidades de los usuarios.

-Evitar desaparición de equipamientos existentes.

-Adecuación de la tipología de los equipamientos al medio urbano donde se enclaven.



4.2.4. Industrial

-Mantenimiento de actuales localizaciones industriales, evitando posteriores operaciones especulativas tras la desaparición de las mismas.

-Oferta de suelo industrial suficiente y adecuado para las distintas tipologías.

-Mejora de la accesibilidad de las diferentes áreas de uso industrial.

4.2.5. Terciario

-Control de la proliferación de las oficinas en el Centro con detrimento del uso residencial, procurando su localización descentralizada en otras zonas de la Ciudad.

-Extensión del uso terciario al resto de la Ciudad, creando ejes de actividad comercial reforzados con nuevos centros.

4.2.6. Turismo

-Reconocimiento de áreas con mayor especialización del sector turístico y establecimiento en ellas de usos y actividades acordes con el mismo.

-Mejora de la imagen urbana de las áreas de más clara utilización turística, complementando así el marco natural soporte de tal fenómeno.



4.2.7. Parques urbanos

-Creación de un sistema de parques urbanos localizado de forma diversificada y que se complemente con el litoral y playas como conjunto del sistema de espacios libres.

-Reparto homogéneo de la localización de parque a través de las distintas zonas de la Ciudad.

4.2.8. Litoral

-Mejora de la accesibilidad del litoral, evitando su privatización y protegiendo las playas como parte fundamental del sistema de espacios libres.

-Mejora de la fachada litoral, tratando ésta de forma diversa, según consista o no en tramas urbanas, como eje de ocio.

4.2.9. Medio-ambiental

-Protección de recursos medio-ambientales, ya sea por su carácter de hitos paisajísticos, parajes, reservas de producción agrícola, ecosistemas relevantes o cauces naturales.



ALCALDIA. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

4.2.10. Medio rural

- Evitar la utilización residencial indiscriminada.
- Evitar fragmentación de fincas agrícolas en producción.
- Previsión de actuaciones e instalaciones necesarias para una adecuada explotación agrícola.



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



5. ANALISIS DE POSIBLES ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACION DEL
MODELO ELEGIDO



5.1. OTRAS ALTERNATIVAS DE ORDENACION

Del examen de los objetivos y criterios enunciados en el apartado anterior no cabe deducir la posibilidad de múltiples alternativas de ordenación general. Las más significativas, al menos desde un punto de vista teórico, consisten en la elección de los ámbitos espaciales de crecimiento.

Rechazada de antemano por los objetivos del Plan la alternativa de contemplar una oferta de suelo muy por encima de las necesidades reales, lo que configuraría una amplia gama de posibles localizaciones de nuevos desarrollos urbanos, quedaría la cuestión centrada en qué ámbitos concretos elegir para situar el crecimiento urbano previsto durante la vigencia del Plan.

Y en ese sentido, sí se presentaban varias alternativas que han sido valoradas y resueltas en cada caso, permitiendo concluir en que se han eliminado crecimientos radiales (hacia San Vicente del Raspeig, hacia Villafranqueza, hacia San Juan), en pro de consolidar la estructura urbana ya existente que, en muchos puntos, aún carece de la solidez necesaria. Este criterio produce también consecuencias que a primera vista pudieran parecer carentes de sentido, como son las restricciones a la ocupación urbana de extensas áreas próximas al mar cuya vocación residencial, en abstracto al menos, resulta obvia (desclasificación de la franja litoral entre el Palmeral y Urbanova, no programación del último tramo de la Playa de San Juan, lindante con el Término de Campello). La justificación de estas decisiones hay que buscarla en una idea que, no por más reiterada a lo largo de esta Memoria resulta menos imprescindible, pues sintetiza el principal objetivo del Plan, y es la de configurar una estructura urbana sólida, permitiendo que los nuevos desarrollos se enlanchen a la misma y participen, casi instantáneamente, de ese carácter de Ciudad hecha.



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



Se sacrifica, por lo tanto, uno de los objetivos tradicionalmente asumidos como es el de procurar un desarrollo paralelo al mar, o, mejor, se pospone la prioridad de tal objetivo, en aras de consolidar y robustecer la estructura urbana, lo que permitirá contemplar a largo plazo el crecimiento paralelo al mar, como objetivo mucho más asequible y lógico, sin el riesgo actual de originar islotes más o menos urbanizados, pero no urbanos -en un sentido material, no legal, de la palabra-, como los que hoy existen (Urbanova, Primer Polígono de la Playa de San Juan, Albufereta, etc.).

En definitiva, no se vislumbran demasiadas alternativas de ordenación global, y las que se vislumbran estriban en la localización de nuevos desarrollos urbanos. De éstos se rechazan los que representan desarrollos más radiales, en favor de las localizaciones que más pueden coadyuvar al refuerzo de la estructura urbana.



5.2. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DEL MODELO DE ORDENACION ELEGIDO

El modelo de ordenación que resulta del Plan General puede caracterizarse como un modelo no expansionista, direccionista, abierto y de transición.

No es un modelo expansionista por las razones ya expuestas de prever oferta de suelo suficiente pero ajustada a las necesidades reales. Ello ha motivado, como se acaba de explicar, el rechazo de otras alternativas de crecimiento urbano, posponiéndolas para planes futuros.

La necesidad de reaccionar contra una estructura urbana muy poco sólida, fragmentada y carente de imagen, determina que el Plan plantee un control bastante pormenorizado de las diversas actuaciones a realizar, tanto en lo que se refiere a localización de las mismas, como a plazos en los que hayan de producirse, como al propio contenido de dichas actuaciones. Al partirse de la base de que es previsible una cierta dinámica -no muy intensa, pero constante- de desarrollo urbano, es necesario aprovechar tal dinámica para el cumplimiento de los objetivos del Plan, y en ese sentido se pormenorizan las condiciones que constituirán el marco en que dicha dinámica habrá de desarrollarse, tanto a nivel de ordenación como a nivel de edificación.

Lógicamente la ordenación contemplada por el Plan ha tenido que partir del modelo existente que, como se indicaba en apartados anteriores, tenía forma de "V" (Florida - Centro - Barrios de periferia Norte) con partes de mayor o menor debilidad a lo largo de la misma. El Plan pretende suavizar los rasgos más acusados de dicha "V", poniendo los medios necesarios para que el próximo Plan General pueda operar un auténtico cambio de modelo urbano. Y en ese sentido hay que entender la elección de



las nuevas grandes áreas de crecimiento urbano (parte de la antigua Zona Y, Garbinet, Albufereta-interior de Cabo de las Huertas) adosadas todas ellas al actual modelo en "V" y que tendrán suficiente capacidad para desfigurarlo, en el buen sentido, de manera que su definición auténtica se produzca transcurrida, al menos, una década. Para entonces las dos principales referencias, probablemente excluyentes entre si, para configurar el crecimiento urbano las constituirán por un lado el litoral y sus expectativas de crecimiento paralelo, hasta ocupar el frente completo de la bahía; por otro lado, ejercerá atracción indudable el marco comarcal, lo que quizás signifique en un futuro no muy lejano la ocupación de la zona de la Condomina.

Por ello se ha caracterizado al principio de este apartado el modelo urbano propuesto por el Plan como abierto y transitorio. Ante la convicción de que las pautas de crecimiento urbano no pueden corregirse durante el periodo que abarca un Plan General, se emplea éste como instrumento para una primera fase, consistente en ordenar el desorden urbano producido por los desproporcionados crecimientos anteriores y sentar las bases para una definición de lo que será el Alicante de buena parte del siglo XXI, definición que podrá formularse adecuadamente, de cumplirse las previsiones de este Plan General, en los albores del siglo próximo.

Consecuentemente con este planteamiento y con el trazado de la Autovía de Circunvalación, el modelo que configura el Plan cierra la Ciudad por el Norte (con la cornisa dotacional adosada a los Barrios de Ciudad Jardín, Virgen del Remedio y Juan XXIII) y por el Oeste (este sentido no era propicio al crecimiento desde hace ya tiempo, al ocuparse por varias zonas industriales), dejando sin embargo bordes suaves para posibilitar enganches urbanos por el Sur (a partir de San Gabriel), Noreste



ACMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

(entre Vistahermosa y Santa Faz), Este (La Condomina) y Noroeste (por encima de la actual Zona Especial Y).

La ejecución de este Plan General permitirá contemplar que la forma de "V" del actual modelo urbano se abre considerablemente con la integración de los nuevos desarrollos de Garbinet y de la margen Sur de la Carretera de Valencia (Bon Hivern, parte de Vistahermosa, Goteta), prolongándose incluso a través de algo más que un apéndice hacia la zona de La Albufereta y áreas interiores del Cabo de las Huertas y Playa de San Juan. Se homogeneizan las diversas partes de la Ciudad en lo que a dotaciones y difusión de la actividad se refiere, y se suprime el carácter de "ciudad satélite" que aún ostentan de hecho las áreas de Albufereta, Cabo de las Huertas y Playa de San Juan, al mejorar su conexión con el resto de la Ciudad y dotarlas de equipamientos propios de áreas de primera residencia.

El sistema viario, adoptado del Plan anterior pero adaptado más a la escala de la Ciudad, contribuirá a que la "V" en cuestión pierda también sentido funcional, al no ser imprescindible que los movimientos a través de la Ciudad tengan que seguir esa forma, al acortarse los desplazamientos entre los extremos urbanos mediante la Gran Vía y la Vía Parque.

Si se cumplen las previsiones del Plan, se insiste, se habrá cubierto la primera fase de una ambiciosa operación de cambio de modelo de ordenación, desechando, al cabo de más de un siglo, los vestigios de crecimiento radial a lo largo de antiguos caminos, e integrando en el paisaje urbano los hitos orográficos que durante tanto tiempo han constituido obstáculos para la expansión de la Ciudad y motivo de fraccionamiento del continuo urbano.



ALCALDE. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



6. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LOS DIVERSOS ELEMENTOS QUE INTEGRAN LA ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO: LOS SISTEMAS GENERALES.

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE****6.1. VIARIO E INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE**

Se analizan en este apartado los principales elementos integrantes del sistema de comunicaciones, aspecto de crucial importancia no sólo por el carácter determinante del desarrollo urbano que comúnmente tiene el sistema viario, sino también, en este caso, por la especial relevancia que en la actividad económica del Municipio reviste su localización en un importante eje de comunicaciones.

Especial atención ha merecido por tanto este tema, de cuyo tratamiento por el Plan General se destacan a continuación los puntos básicos:

1º. Respeto y potenciación de las localizaciones céntricas de las principales terminales de transporte (Ferrocarril de viajeros, autobuses interurbanos), previendo las interconexiones necesarias (Ferrocarril de mercancías - Puerto, Ferrocarril de viajeros - autobuses interurbanos) y las condiciones que propicien una mejor relación entre dichas terminales y la actividad y estructura urbanas.

2º. Jerarquización de la red viaria, especializando a cada clase de vías en una función predominante (tráfico interurbano, comarcal, urbano, industrial, etc.), y descendiendo el Plan General a establecer estas determinaciones de forma concreta y pormenorizada (normativa de diseño viario, secciones tipo de viario principal), de manera que se garantice el control sobre la configuración de tan importante sistema.

3º. Aprovechamiento en general de las instalaciones existentes y reconducción de la escala de la red arterial prevista en el anterior Plan General a diseños más modestos y acordes



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



con la realidad de la Ciudad. Con ello se pretende conseguir una propuesta viaria más equilibrada, más ejecutable y más ajustada a las necesidades del Municipio.

6.1.1. Red viaria

Lo más característico de la propuesta viaria de este Plan General respecto al anterior consiste en la jerarquización de la red y en la definición de las condiciones básicas de los elementos que la integran (secciones tipo y regulación normativa).

Para el diseño de la red viaria se han tenido en cuenta las propuestas y recomendaciones contenidas en el Estudio del Transporte de la Ciudad de Alicante, encargado por el Ayuntamiento a un consultor como estudio complementario a la Información Urbanística del PGMO.

En dicho Estudio se analizan varios escenarios -según modelos de simulación del tráfico que permiten obtener los viajes en vehículo privado que se realizarán en las distintas zonas de la Ciudad- para los años 1990 y 2000, según distintas hipótesis de crecimiento del tráfico y de ejecución de infraestructuras viarias, contemplando no sólo la incidencia del vehículo privado, sino también la del transporte público y la circulación peatonal, de forma que se configure un esquema global que permita la adopción de decisiones controlando las interrelaciones que ello genere.



La oferta de viario del presente PGMO se ha mediatizado, de manera que no supusiera un aumento indiscriminado de la accesibilidad en vehículo privado, y con ello un incremento brusco de la tasa de generación de viajes en automóvil. Esto se ha conseguido manteniendo las velocidades en ciertas vías y, sobre todo, proyectando los futuros ejes con velocidades de recorrido a la escala de la Ciudad. En general cabe concluir que el aumento de oferta debe equilibrar los crecimientos previstos en los últimos años, de manera que se puedan mantener o incluso disminuir las densidades de circulación en los sectores más congestionados.

La jerarquización del sistema viario supone la diferenciación de los elementos del mismo en varias categorías, cada una de las cuales lleva aparejada diseños diferenciales, según su función y las consideraciones de tráficos (vehículo privado, transporte público y peatonal) antes examinadas. Los esquemas de tales diseños correspondientes a todas las categorías se representan en el Plano de Esquema Viario del Plan General, que, aun siendo indicativo, sirve para justificar la coherencia global del sistema viario propuesto. Las secciones tipo de los principales ejes urbanos se incluyen al final de este apartado.

Los diferentes niveles viarios que distingue el Plan General son los siguientes:

a) Un primer nivel viario está constituido por la prolongación de la Autopista A-7 como Autovía hacia Murcia, circunvalando la Ciudad y canalizando el tráfico de tránsito, y por la Autovía Madrid-Alicante. Su diseño es el de vías de gran capacidad, con limitación de accesos a las mismas y conexiones mediante enlaces.



b) El segundo nivel jerárquico lo constituyen las Carreteras Nacionales (330, 340 y 332) hasta su intersección con la Autovía de Circunvalación. Su función es la conexión de la Ciudad y su área de influencia con el ámbito suprametropolitano. El diseño de este nivel de viario responde al de unas vías de carácter rural, alta capacidad, restricción de accesos e intersecciones, en general, a nivel.

c) El tercer nivel lo constituyen los denominados Accesos a la Ciudad y los Grandes Ejes Urbanos. La función de los Accesos es garantizar las conexiones entre el viario suprametropolitano y los grandes ejes de la Ciudad, configurando la primera imagen de la misma. Su diseño es variable, según se trate de crear nuevos accesos o de acondicionar los existentes, ya que mientras que para éstos basta con un simple tratamiento de borde, en los nuevos se establece una ordenación global del Acceso y sus bordes, con vías de servicio y bandas de protección del Suelo Urbano (Accesos Noroeste y Suroeste). En este apartado hay que reseñar también la protección que se otorga al Camino Viejo de Elche, a fin de que en el futuro pueda ordenarse de forma semejante a lo previsto para los nuevos accesos.

Forman parte también de este tercer nivel jerárquico viario los denominados grandes Ejes Urbanos como son la Vía Parque y la Gran Vía.

La Vía Parque tiene un carácter variado: comarcal, como acceso a las playas de San Juan-Muchavista; urbano, como espacio soporte de equipamiento entre Los Angeles y Juan XXIII, o como espacio verde de protección y separación entre áreas residencial e industrial en La Florida. La función de la Vía Parque a largo plazo es constituir el gran elemento estructu-



rador del territorio que posibilite a su vez una rápida comunicación entre playas. Su diseño es el de una vía con calzadas separadas y parque central, en las zonas urbanas más consolidadas, de manera que, además de su función de conexión viaria, se pueda instalar equipamiento en la misma, aprovechando el parque central; en las zonas periféricas, lindantes con suelos no urbanizables o de baja densidad, su diseño es el de una vía de calzada única con capacidad variable según la carga de tráfico rodado a soportar. Cada tramo de la Vía Parque es reconocible por su unidad y por encontrarse entre elementos referenciales claros a base de intersecciones tipo rotonda, en general a un solo nivel, que funcionan como intercambiadores con el resto de la red.

La Gran Vía es el gran elemento estructurante de la Ciudad, de uso básicamente urbano. Su función es redistribuir el tráfico de los accesos e intercomunicar los barrios, a la vez que servir de soporte a la actividad terciaria que en ella se genere. Su diseño es el de una vía de alta capacidad viaria y peatonal, muy regulada, y con intersecciones a nivel formando hitos referenciales. Cada tramo de la misma es reconocible por su unidad y por encontrarse entre elementos referenciales claros, a base de intersecciones tipo rotonda a un solo nivel. La sección es variable, según las condiciones preexistentes de urbanización, arbolado y edificación, de tal manera que resultan distintas tipologías viarias, como las de bulevar central, calzada única central con jardines laterales, calzada única lateral con parque, o calzada única central con vías de servicio. La superficie de la Gran Vía a ocupar por el uso rodado es, normalmente, un tercio de la total, no sobrepasando en ningún caso la mitad de la misma. La capacidad de cada una de las secciones varía en función de la carga de tráfico y los movimientos de trenzado previstos, oscilando entre un mínimo de 2.000 vehículos/hora y un máximo de 4.000 vehículos/hora, para los dos sentidos.



d) El cuarto nivel jerárquico lo constituyen las denominadas Vías Colectoras, que pueden ser de carácter urbano, comarcal o industrial.

Las Vías Colectoras Urbanas tienen por función estructurar la Ciudad, dando una imagen clara de la organización espacial de la misma. Su diseño es el de vías muy reguladas, en general con un solo sentido de circulación, posibilidad de protección al transporte público y aceras suficientemente anchas y arboladas. Las secciones de estas vías son variables, según las reservas existentes, con una distribución equilibrada de usos rodados y peatonales. En este sentido, y para adecuar las actuales vías a los criterios expresados, se propone la reconversión de los antiguos ejes radiales en ordenaciones viarias de sentido único que posibiliten su recuperación por el peatón y por el transporte público primordialmente.

Las Vías Colectoras de Carácter Comarcal tienen por objeto estructurar el territorio, permitiendo la comunicación entre las diferentes áreas urbanas próximas. Su diseño es variable, en función de la localización de cada uno de sus tramos; tienen un diseño más rural en áreas como La Condomina y Saladares, en las que se establecen fajas de protección de cara a una futura expansión de la Ciudad (recuérdese lo expresado a este respecto en el apartado 5.2 de esta Memoria, al caracterizar al modelo de ordenación resultante como abierto). Dentro de este grupo de colectoras comarcales tiene un carácter particular el diseño de la vía de comunicación entre las playas del Este (Albufereta, Cabo de las Huertas, Playa de San Juan) y la Autovía, en el que se conjugan usos rodados, usos peatonales y de canalización de escorrentías.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

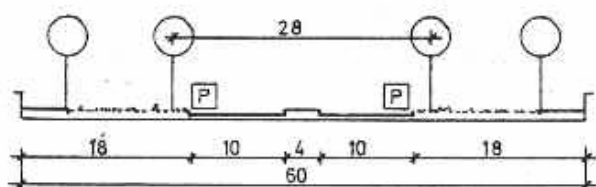
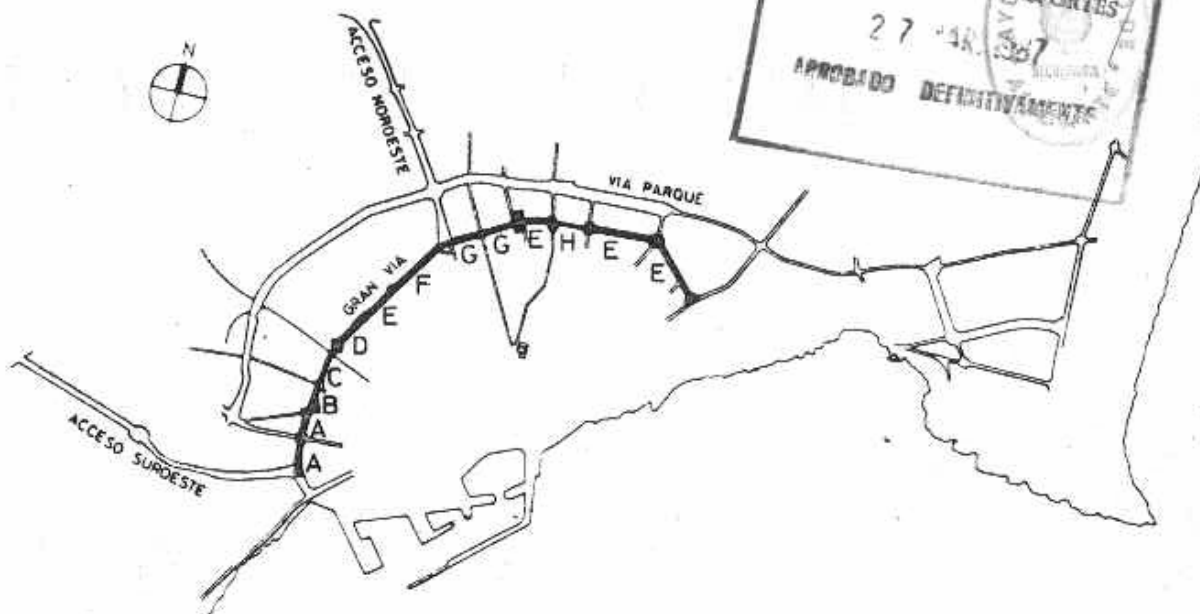


Las Vías Colectoras de Carácter Industrial, que constituyen el tercer gran grupo de Vías Colectoras, tienen como finalidad liberar a los ejes urbanos del tráfico pesado, permitiendo una comunicación directa entre las distintas áreas industriales de la Ciudad. Su diseño en el ámbito del Suelo No Urbanizable es el de una vía de sección reducida, cuasi rural, con protección de bordes en los tramos en que pudiera ser posible su absorción por una futura expansión de la Ciudad. En Suelo Urbano, sin embargo, el diseño de los correspondientes tramos de Colectoras Industriales es semejante al de las Colectoras Urbanas.

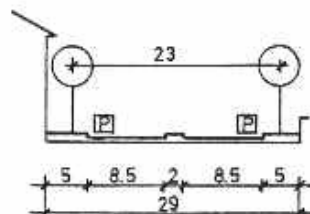
e) El quinto nivel en que se ha dividido el viario corresponde a las Vías de Carácter Local, que comprende a las de distribución interna de cada barrio y a las puramente residenciales o calles, que constituyen el soporte más adecuado a la actividad propia de cada barrio. Su diseño es variable, respondiendo a las características propias de utilización de cada una y al objetivo de lograr en ellas una coexistencia armónica entre tráfico rodado y modos no motorizados.

De esta jerarquización, los viales que componen la Red Básica, según terminología del Plano de Estructura General del Territorio, o, lo que es lo mismo, los que se califican como integrantes del Sistema General Viario, son los elementos incluidos en los 3 primeros niveles (Autovía, Carreteras Nacionales y Grandes Ejes Urbanos).

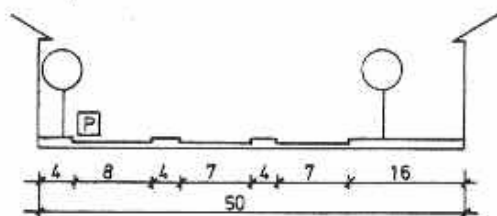
SECCIONES TIPO :



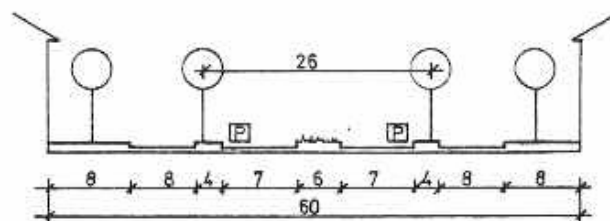
SECCION - A



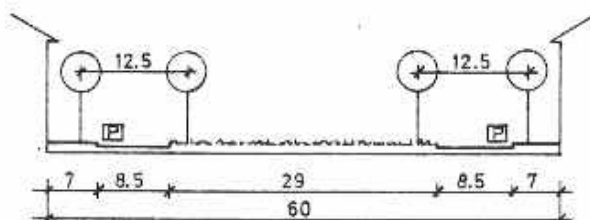
SECCION - B



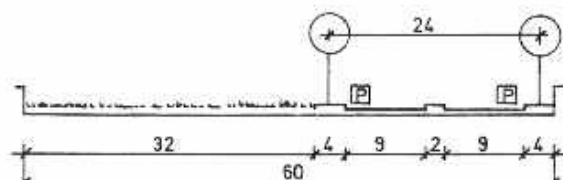
SECCION - C



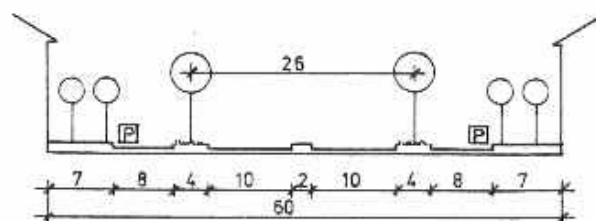
SECCION - D



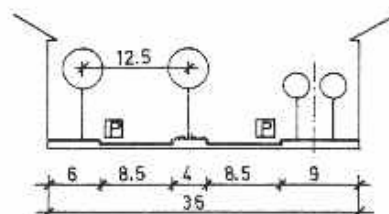
SECCION - E



SECCION - F

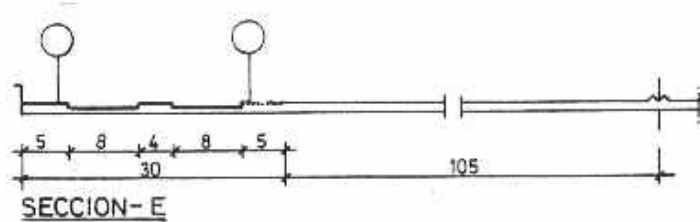
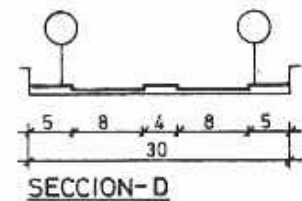
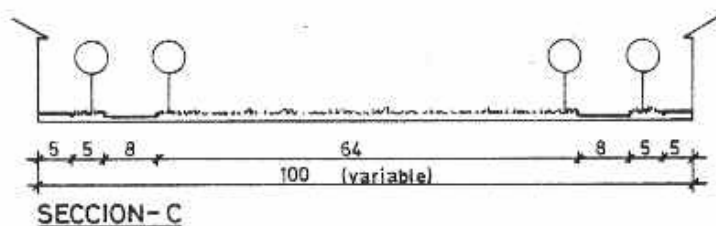
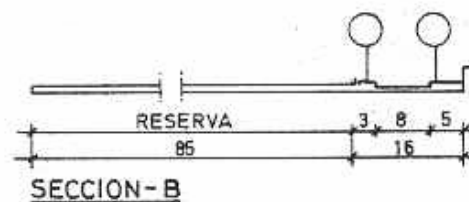
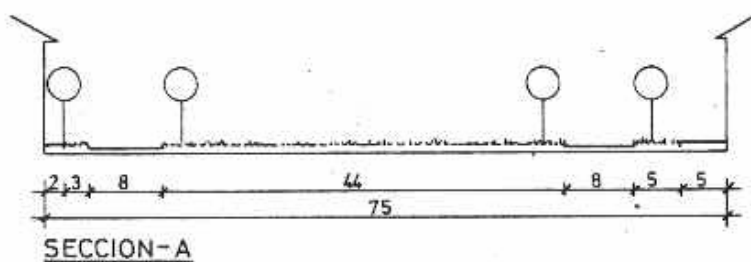
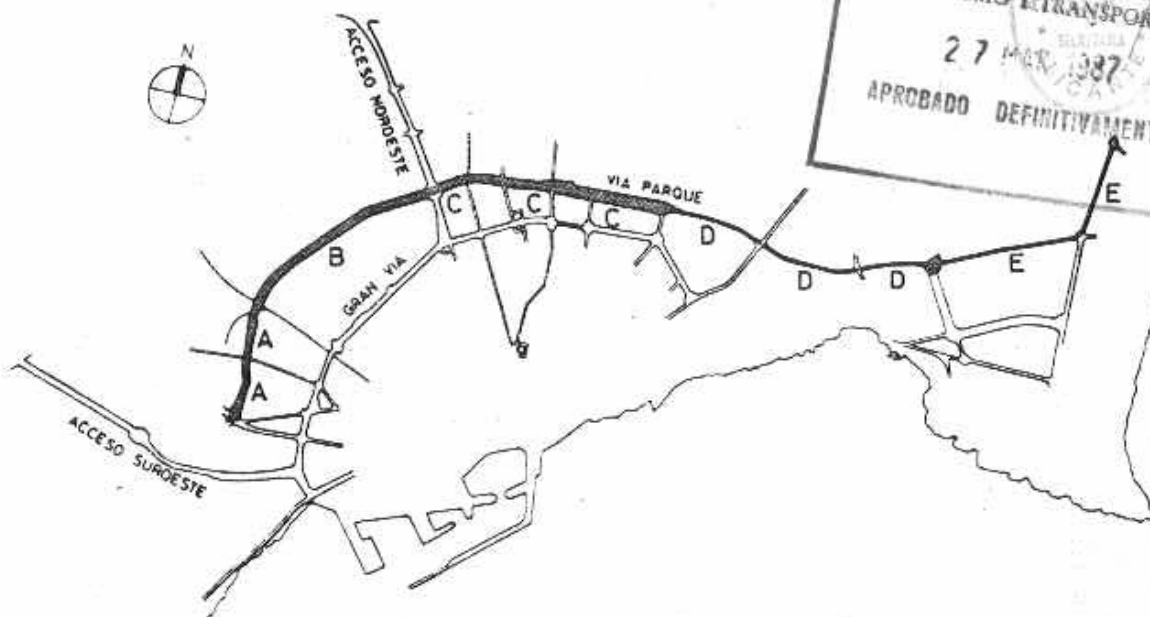


SECCION - G

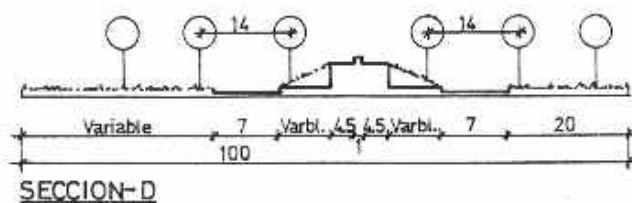
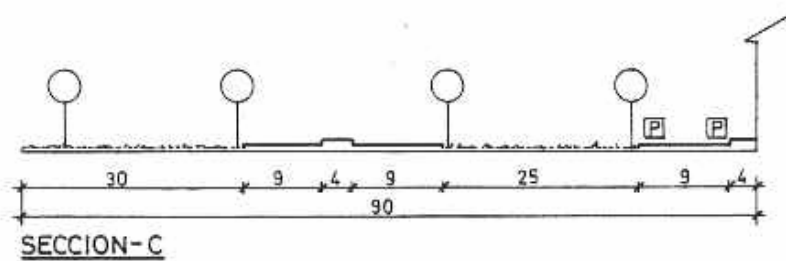
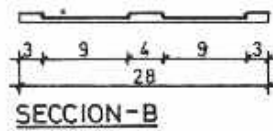
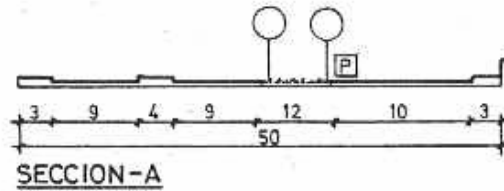
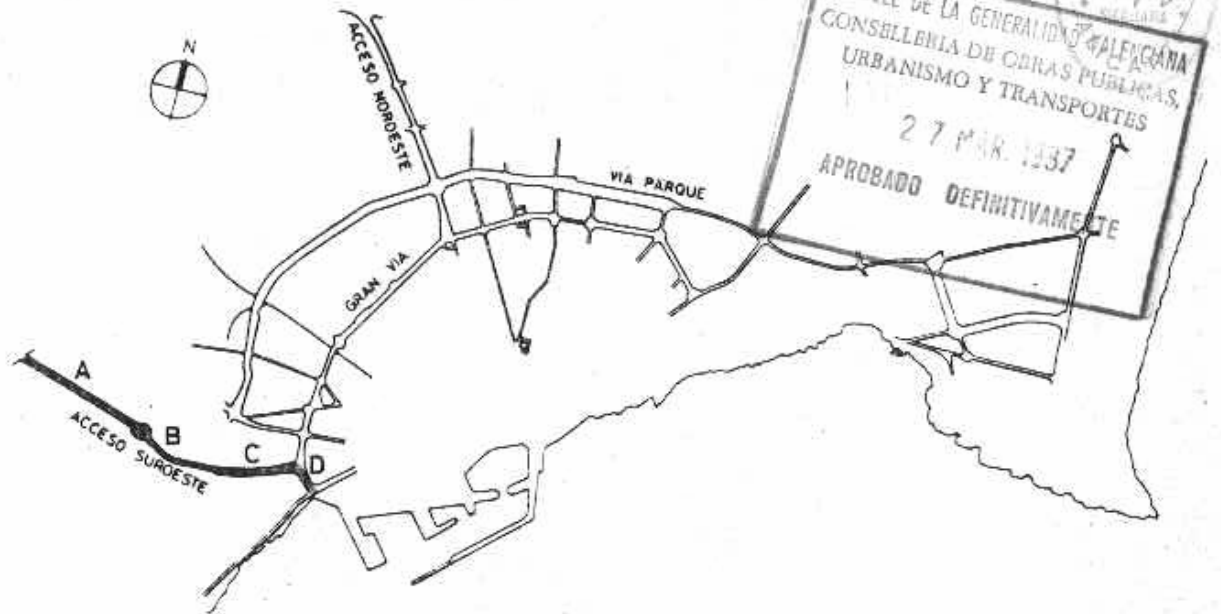


SECCION - H

SECCIONES TIPO :

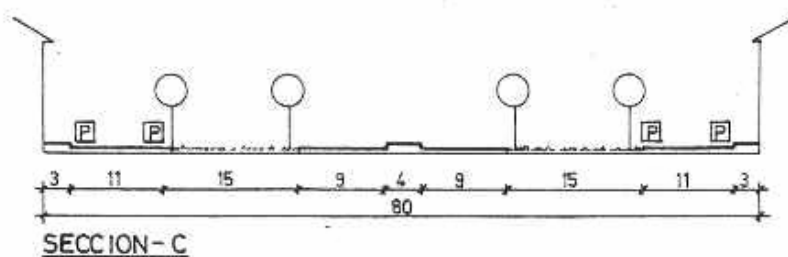
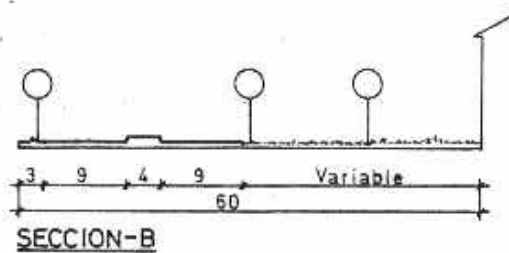
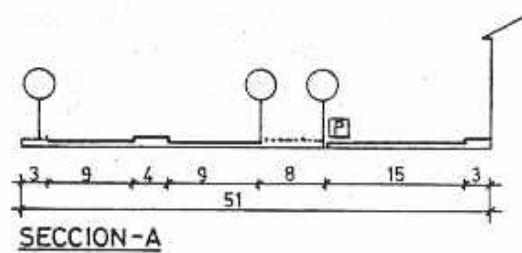
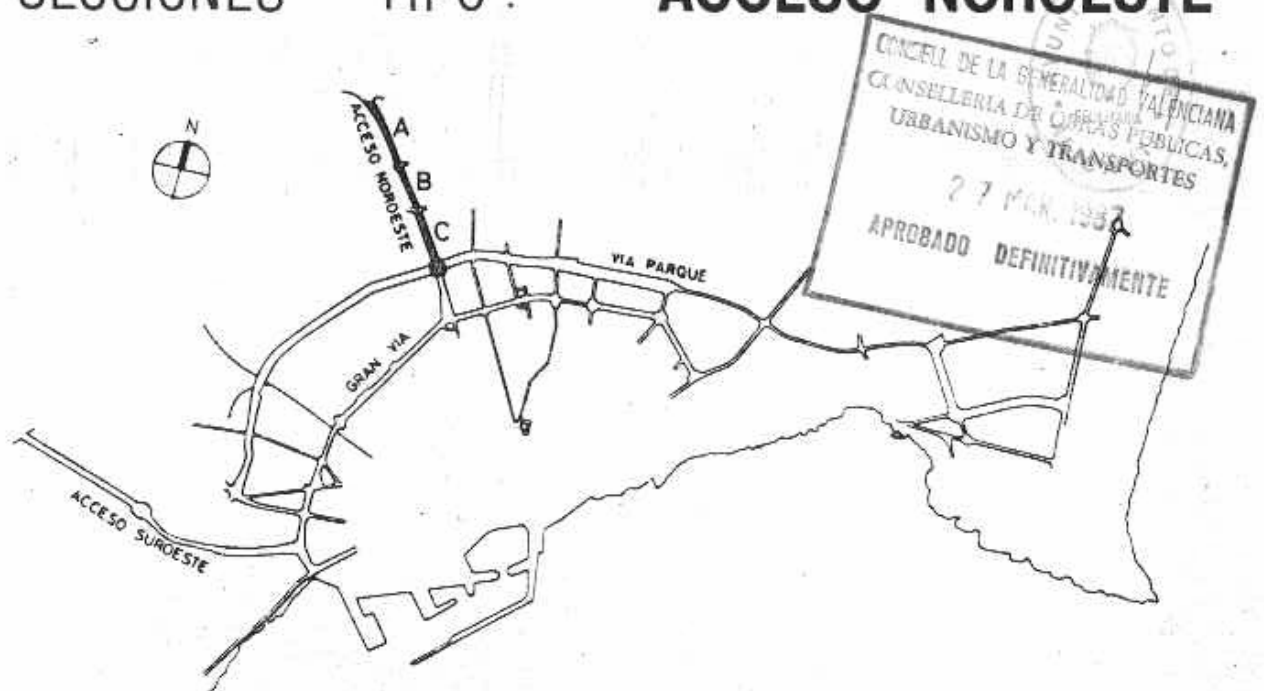


SECCIONES TIPO : ACCESO SUROESTE



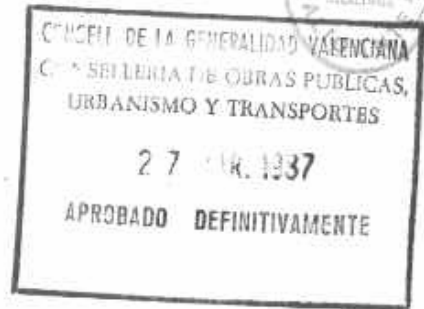
SECCIONES TIPO :

ACCESO NOROESTE





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



6.1.2. Estacionamiento

La propuesta de grandes aparcamientos a nivel Ciudad que contiene el Plan General puede considerarse bastante escueta, prefiriéndose la definición de los aparcamientos necesarios en los planeamientos subordinados que ordenen los elementos o instalaciones que vayan a ser generadoras de tráfico y de las consiguientes necesidades de aparcamientos (Cementerio, Puerto, Area del Transporte, Renfe, Cocó, etc.).

Por ello, sólo se establecen en este momento tres estacionamientos a nivel Ciudad, ubicados uno de ellos en La Goteta, junto al Acceso desde Valencia; otro junto a la Residencia Sanitaria del INSALUD; y otro, adosado también a la Gran Vía, junto al importante área deportiva enclavada junto al Monte Tossal.



6.1.3. RENFE

La propuesta de este Plan General con respecto al sistema ferroviario -en lo que concierne a las instalaciones de RENFE- es sustancialmente distinta a las previsiones del planeamiento aún en vigor, y considerablemente más ajustada a las posibilidades reales de ejecución.

En lo referente a terminales, se prevé la construcción de una nueva Estación de Madrid, destinada sólo a tráfico de viajeros, en la misma situación céntrica en que está en la actualidad, aunque algo más retranqueada respecto a su alineación. La Estación de Benalúa, por su parte, desplazaría sus instalaciones más hacia el interior del Puerto, propiciando una interrelación de beneficio mutuo, y se destinaría exclusivamente a tráfico de mercancías.

Las instalaciones de tratamiento técnico se emplazarían en su actual situación, pero con una ordenación del conjunto que garantizase su adecuada separación y no interferencia con las áreas colindantes.

El trazado de la red contaría con el cierre del triángulo que permitirá un adecuado funcionamiento de los movimientos dirigidos a ambas estaciones, sin las engorrosas maniobras que hoy se requieren. El espacio ocupado en la actualidad por las instalaciones ferroviarias entre San Blas y Benalúa disminuirá y se adecentará, de forma que puedan tener cabida unos importantes espacios libres lineales a ambos lados de las vías, así como un vial longitudinal hasta la Gran Vía, que será el límite Sur de San Blas y Santo Domingo.

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE**

Se permeabilizará considerablemente la hendidura en la trama urbana que representa la penetración ferroviaria hasta el centro de la Ciudad, previendo que sea atravesada por 3 pasos rodados a distinto nivel (prolongación Avda. Muñoz Alonso, Gran Vía y Vía Parque) además de algún otro paso peatonal.

6.1.4. FEVE

Las instalaciones ferroviarias de FEVE constituyen hoy por hoy, un serio problema de colisión entre un elemento del sistema de transporte y la expansión urbana.

El trazado de la red de FEVE, que cumple en la actualidad un muy relativo papel como medio de transporte, al menos en lo que al Municipio de Alicante se refiere, responde a una implantación anticuada que discurre con muy escasa protección y acondicionamiento por áreas densamente pobladas en verano, y donde comienza a incrementarse el peso de la primera residencia.

No ha sido posible, por otra parte -y debido probablemente a encontrarse FEVE en pleno proceso de transferencia de competencias de la Administración Central a la Autonómica- obtener una definición de la política de transporte de FEVE a medio plazo, lo que hace albergar serias dudas acerca de que vaya a convertirse en el medio de transporte ágil que haría justificable su funcionamiento. Si esa reconversión -que requeriría una seria inversión- no se produce, debe subordinarse el trazado de FEVE a la ordenación general de las zonas que atraviesa.

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE**

Esa ha sido la tesis mantenida por el Plan General, que prevé importantes variaciones al trazado y ubicación de instalaciones de FEVE, encajándolas donde mejor conviene a los intereses de la Ciudad: el trazado discurrirá más al interior que el actual, en el límite con el desarrollo previsto para la Playa de San Juan; la Estación deberá ubicarse frente a la actual, en la zona de Las Canteras, a fin de liberar para el uso público la primera línea litoral, rematando adecuadamente en El Cocó el frente marítimo de la Ciudad que integrará un espacio libre continuo desde San Gabriel.

En tanto no se lleven a cabo las indicadas previsiones, el trazado de FEVE será considerado como fuera de ordenación, hipotecando su existencia el desarrollo urbanístico de las áreas por las que discurre (último tramo de la Playa de San Juan, parte del antiguo Sector 3/7), ya que no resulta admisible, a la luz de la experiencia actual, compatibilizar nuevos desarrollos urbanos con la actual instalación ferroviaria.

6.1.5. Puerto

Las interferencias del Puerto con las exigencias de la dinámica urbana también se producen en determinados aspectos, aunque, contrariamente a lo expresado respecto a FEVE, la entidad del Puerto es muy considerable a todos los niveles (histórico, económico, de extensión) y, por otra parte, las colisiones entre el funcionamiento del mismo y el de la Ciudad se producen en aspectos más puntuales, en cuya solución pretende hacer hincapié el Plan General.



Se propone, por lo tanto, buscar una solución que propicie por una parte la expansión de la actividad del Puerto y la mejora de sus condiciones y, por otra parte, la integración del Puerto en la Ciudad, como una parte específica de la misma pero sujeta a una ordenación general.

A este objetivo va encaminada la previsión de un vial (Acceso Suroeste) que canalice el tráfico rodado al Puerto directamente desde la Autovía y en conexión con las áreas industriales. También redundará en una mejora de la actividad portuaria la ya citada especialización de la Estación de Benalúa como terminal ferroviaria de mercancías, desplazando sus instalaciones hacia el interior del Puerto.

La ordenación del espacio portuario deberá ser objeto de un Plan Especial, redactado por el propio Puerto como entidad jurídica, que contemple los distintos usos a desarrollar en ese ámbito; el Plan General, en el Anejo de Condiciones para el Planeamiento Diferido, señala los criterios generales que habrá de respetar dicho Plan Especial.

6.1.6. Estación de Autobuses

El Plan contempla la construcción de una nueva Estación de Autobuses interurbanos a ubicar en los terrenos que ocupó el Cuartel de Benalúa.

Esta pérdida de centralidad respecto al actual emplazamiento se justifica en la saturación que se produce ya en la capacidad de éste, con la congestión que genera en el tráfico de la zona, así como en la necesidad de dotar al Ensanche de al-



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

gún espacio libre del que es tan deficitario (no hay que olvidar que el espacio de la actual Estación de Autobuses era, no hace mucho, la Plaza de Séneca).

El emplazamiento que se prevé reúne las ventajas de su proximidad a la Gran Vía y a la Estación de Madrid, y está situado en un importante eje de transporte urbano, que discurrirá desde la Plaza de Toros por las avenidas de Pérez Galdós y Aguilera, confluyendo en el punto citado junto al que se construirá también un importante centro administrativo como son los nuevos Juzgados.



6.2. INFRAESTRUCTURAS BASICAS

6.2.1. Saneamiento y depuración

La infraestructura sanitaria comprende las instalaciones necesarias para la recogida, conducción, tratamiento y vertido de las aguas, tanto provenientes de lluvia (aguas superficiales) como de usos urbanos (aguas negras).

Se comienza este apartado con una breve caracterización de la situación actual, como recordatorio de la Información Urbanística y para reflejar mejor la coherencia de las propuestas que el Plan formula al respecto.

Cabe reseñar que en tales análisis y propuestas ha colaborado intensamente -hasta el punto de elaborar una Propuesta detallada donde se recogen "in extenso" las soluciones previstas- la empresa mixta Aguas Municipalizadas de Alicante, que actualmente presta el servicio de suministro de agua potable, lo que redundará en la viabilidad y coordinación de las previsiones del Plan.

6.2.1.1. Caracterización de la red de saneamiento actual

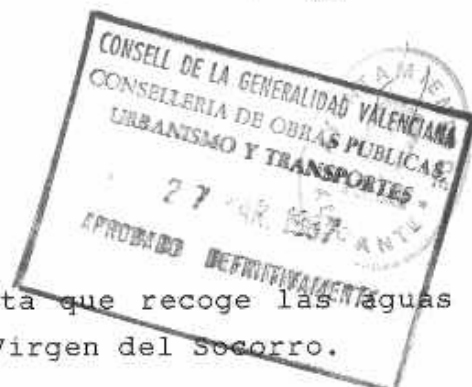
La red de Alcantarillado se descompone en seis zonas importantes inconexas entre si. Estas son:

-La zona de Urbanova que recoge las aguas residuales de la Urbanización del mismo nombre.

-La zona de la Carretera de Elche que recoge las aguas de la Zona Industrial B, siendo estas aguas residuales de tipo industrial.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



-La zona de La Goteta que recoge las aguas residuales de los barrios de Garbinet y Virgen del Socorro.

-La zona de la Albufereta que recoge las aguas residuales de la playa de la Albufereta, parte del Cabo de las Huertas y de Villafranqueza.

-La zona de la Playa de San Juan que recoge las de la Playa de San Juan, parte del Cabo de las Huertas y la zona del Término de Campello comprendida entre el río Monnegre y Alicante.

-La zona del casco urbano que abarca la práctica totalidad de la ciudad y las aguas que transporta son tanto de carácter doméstico como industrial.

De las seis zonas mencionadas sólo son tratadas en la depuradora las aguas residuales de la zona del casco urbano siendo el resto de las aguas enviadas al mar ya sea directamente, caso de la Zona Industrial B, o bien a través de emisario submarino siéndolo en el resto de las zonas antes mencionadas.

La depuradora existente en la actualidad tiene una capacidad de tratamiento de 36.000 m³/día, y en su régimen de funcionamiento actual depura unos 33.000 m³/día con unas cargas contaminantes (DBO y SS) muy superiores a las de diseño por causa de las aguas residuales de tipo industrial, con lo que está saturada con el caudal que trata en la actualidad.

Esta división de la red en seis zonas viene impuesta por la distribución geográfica de los diferentes núcleos urbanos e industriales (aproximadamente 20 km. de extremo a extremo) y las características topográficas (proximidad al mar y numerosas pequeñas cuencas independientes entre sí) que hacen que estas zonas no tengan ninguna relación unas con otras como se apuntó al principio.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



Por lo que al estado de conservación se refiere, y realizando el estudio sobre las mismas zonas mencionadas anteriormente, se tiene que el estado de conservación va a depender principalmente de la antigüedad, por lo que salvo la zona del casco urbano, las demás, en líneas generales, son de reciente implantación con lo que no es de esperar deterioros en las conducciones, aunque en las zonas de poca pendiente puedan presentarse depósitos que obturen parcialmente las conducciones.

Dentro del casco urbano el panorama cambia bastante y coexisten redes muy antiguas con otras de reciente implantación. Para las de reciente implantación le es aplicable lo dicho para el resto de las zonas de saneamiento, pero para las redes antiguas se plantean dos problemas principalmente: el deterioro de la red por el transcurrir de los años y el dimensionamiento insuficiente por el aumento que han experimentado los caudales respecto de los de diseño.

Con esta descripción se han visto los problemas que plantea la red en sí misma, quedaría por ver la problemática del conjunto. Esta problemática de conjunto surge cuando se intenta dar solución a los vertidos de aguas negras al mar para evitar tanto la contaminación como el derroche de un agua, muy escasa en esta región. Ante la imposibilidad (tanto por causas económicas como de aprovechamiento) de situar una depuradora en cada una de las zonas mencionadas, la solución pasa por la determinación de cuántas son necesarias, dónde deben ubicarse y cuál debe ser el tipo de cada una de ellas.

La resolución del tema de la depuración junto con la mejora y ampliación de la red de saneamiento nos marcan el camino a seguir en las actuaciones futuras, actuaciones que deben englobarse dentro del Plan General Municipal de Ordenación Urbana.



Un tema ligado a la infraestructura de saneamiento es la evacuación de las aguas pluviales de carácter ordinario que se presentan en la ciudad, así como la protección de ésta frente a los aguaceros torrenciales que surgen debido a las características de la zona, por lo que en el dimensionamiento de los colectores deberá ser tenido en cuenta este factor en aquéllos que sea necesario.

6.2.1.2. Propuestas sobre los elementos del sistema

Una vez planteada la situación actual veamos la situación a alcanzar en el futuro para obtener un máximo de beneficio del sistema.

En una visión de conjunto tendremos que se seguirá manteniendo la división en las seis zonas mencionadas para la situación actual, con la diferencia de que habrá una intercomunicación de ellas. Con estas interconexiones se crearán dos grandes zonas que coincidirán con las dos cuencas de depuración previstas: la depuradora de El Rincón de León y la depuradora de Orgegia.

En la primera quedarán agrupadas las zonas de Urbanova, Zona Industrial B, y la zona del casco urbano. Se apoyará en la depuradora ya existente, que de cara al futuro deberá ampliarse en una tercera línea similar a las dos existentes con lo cual la capacidad de tratamiento alcanzará el valor de 54.000 m³/día. Dado que la mayor parte de la industria de la ciudad está ubicada en la zona de influencia de esta depuradora y como es factible una separación de aguas residuales de carácter doméstico de las de carácter industrial, junto a la depuradora antes mencionada, se instalará una depuradora para aguas residuales de origen industrial con una capacidad de tratamiento de 13.500 m³/día.



En la segunda quedan agrupadas las otras tres zonas: la de La Goteta, la de la Albufereta y la de la Playa de San Juan. La depuradora a instalar constará inicialmente de dos líneas de 16.000 m³/día de capacidad cada una, ampliables a una tercera línea similar a las anteriores.

Las obras a realizar, para alcanzar la situación futura son, aparte de las ya mencionadas para las de las depuradoras, todas las obras de intercomunicación de las zonas a base de bombeos e impulsiones, el transporte de las aguas a las depuradoras también mediante impulsiones, la mejora de la evacuación de las aguas al mar mediante la realización de nuevos emisarios o, en su caso, prolongación de los ya existentes y la mejora y ampliación de la red de saneamiento de cada zona mediante la reparación o realización de nuevos colectores y la puesta a punto de la red secundaria.

Una enumeración ordenada de las actuaciones a realizar sería la siguiente:

a) Definición de cuencas. Partiendo de la base de las dos grandes depuradoras previstas, se consideran las siguientes cuencas de fecales para cada una de ellas:

-Estación Depuradora del Rincón de León: cuencas colectoras Oeste, Gran Vía Oeste, General, Desdoblamiento General, Areas Industriales, Atalayas, Plá de la Vallonga, Puerto, Urbanova, San Gabriel, Bacarot.

-Estación Depuradora del Monte Orgegia: cuenca Colector Garbinet, Albufereta, Playa de San Juan, Vistahermosa y Villafranzeza.



b) Corrección de cuencas. Se propone la corrección de la cuenca del Barranco de San Blas y San Agustín a la altura del trazado de la Autovía, de forma que disminuya su cuenca de aportación, trasvasando parte de ella al Barranco de las Ovejas mediante los interceptores de la Autovía y la Vía Parque.

Asimismo, se propone la corrección de la cuenca de fecales del colector general, interceptándolo a la altura de la Gran Vía por el Colector Garbinet.

c) Colectores. Las propuestas sobre la red básica de colectores de la Ciudad es la siguiente:

-Desdoblamiento del Colector General a partir de la Plaza de España hasta el Barranco de las Ovejas, aproximando su trazado al Monte Tossal y aliviando por el Puerto y la antigua Fábrica de Sacos.

-Desdoblamiento del Colector Oeste mediante el colector Gran Vía Oeste a partir de Rabasa hacia el Acceso Suroeste por el trazado de Gran Vía y el Acceso Noroeste, aliviando en la antigua Fábrica de Sacos.

-Ejecución del Colector Garbinet, bordeando la zona de Plá-Carolinas hasta la nueva elevación frente al Barrio Obrero y aliviando en el pontón existente en la Avda. de Denia.

-Ejecución del colector de la Playa de Aguamarga bordeando la CN 332 hasta la nueva elevación del Barranco de las Ovejas, y aliviando en el cruce con el Barranco de Aguamarga.

-Ejecución de los colectores del Area Industrial de Aguamarga, bordeando la CN 340 y el Ferrocarril, hasta enlazar con el colector de la Playa de Aguamarga y aliviando en la confluencia de la CN 340-CN 332.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

85



-Ejecución del colector de la Plaza de la Luna desde el ferrocarril, interceptando el Barranco de San Blas hasta la Depuradora del Rincón de León, siguiendo la traza de la calle Mare Nostrum.

-Ejecución del colector Urbanova recogiendo todas las aguas de la zona en el bombeo existente junto al emisario.

-Ejecución del colector Vistahermosa por el trazado de la Vía Parque hasta la elevación de la Playa de la Albufereta, aliviando en la canalización del Barranco de la Albufereta.

-Ejecución del colector Playa de San Juan prolongando el existente en la Avenida de la Costa Blanca.

-Ejecución del colector Albufereta paralelo a la Vía Parque hasta la elevación de la Playa de la Albufereta, aliviando en la canalización del Barranco de la Albufereta.

-Ejecución del colector de la Playa de Babel desde Oscar Esplá al Barranco de las Ovejas, aliviando en la antigua Fábrica de Sacos.

-Ejecución del colector del Bacarot hasta su enlace con el colector del Polígono de las Atalayas.

-Conexión del colector existente en el Postiguat con el bombeo del Cocó.

-Conexión de los emisarios del Puerto con el colector de la Playa de Babel en Federico Mayo.

d) Canalizaciones. Las actuaciones que se proponen sobre los cauces principales a su paso por la Ciudad, son las siguientes:



-Canalización del Barranco de las Ovejas, desde su desembocadura hasta el cruce con la Autovía.

-Canalización del Barranco de Aguamarga en su último tramo lindante con ENDASA, y protección de los márgenes adyacentes al Polígono de las Atalayas.

-Canalización del Barranco de Tángel desde el límite del Término hasta su encuentro con el Barranco de Villafranqueza.

-Canalización del Barranco de Villafranqueza aprovechando la traza de la Autovía hasta su encuentro con el Barranco de Tángel.

-Canalización del Barranco de Juncarest o Albufereta recogiendo las aguas de los Barrancos de Villafranqueza y Tángel, según un trazado paralelo a la conexión viaria Autovía-Playas.

-Canalización del Barranco de San Agustín y San Blas en sus cabeceras, según un trazado paralelo a la Autovía y que desagua en el Barranco de las Ovejas.

-Acondicionamiento de la zona central de Vía Parque, interceptando la cuenca media del Barranco de San Blas y desaguando en el Barranco de las Ovejas con una traza paralela al ferrocarril.

-Canalización subterránea del Barranco de Canicia desde Plaza de España hasta los desagües actualmente previstos bajo la Explanada de España.

e) Mejoras puntuales del drenaje superficial. Independientemente de la red básica de colectores y canalizaciones propuestas, existen puntos en los que es necesario actuar para mejorar las condiciones de las aguas de escorrentía. Las actuaciones propuestas al respecto son:



-Mejora de los cruces de la actual red viaria interurbana con los cauces de los Barrancos de las Ovejas, Aguamarga y Tángel.

-Mejora de las condiciones de evacuación de las aguas de escorrentía en RENFE, FEVE, Puerto, Parque Móvil Ministerial y Goteta.

-Localización del Acceso Noreste entre Vía Parque y Gran Vía, adaptándolo al Barranco de San Agustín y posibilitando su drenaje en superficie por Gran Vía.

f) Renovación y mejora del alcantarillado secundario. Resulta de todo punto necesaria la adecuación del sistema secundario de captación y conducción al sistema básico de colectores propuesto. Para ello debe elaborarse un programa jerarquizado de actuaciones de mejora y renovación de este sistema, coordinado con las actuaciones que se realicen en las áreas de nuevos desarrollos.

g) Impulsiones. Se propone la siguiente red de nuevas impulsiones:

-Impulsión de San Gabriel desde el barrio del mismo nombre hasta la Depuradora del Rincón de León.

-Impulsión del Garbinet, desde el Barrio Obrero hasta la Depuradora de Monte Orgegia.

-Impulsión de la Goteta, desde el emisario del Cocó a la elevación del Garbinet.

-Impulsión Monte Orgegia, desde las estaciones de bombeo de la Playa de San Juan, Albufereta y Condomina a la Depuradora del Monte Orgegia.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



-Impulsión Urbanova, desde el emisario de Urbanova hasta el colector de la Playa de Aguamarga.

-Impulsión Barranco de las Ovejas: desdoblamiento de la actualmente existente.

h) Emisarios y aliviaderos. Se propone la prolongación del emisario de la Goteta y Albufereta y la prolongación o construcción de los aliviaderos de Playa de San Juan, Goteta, Urbanova, San Gabriel, Aguamarga y Fábrica de Sacos.

i) Depuradoras. Se consideran dos depuradoras de aguas urbanas, Rincón de León y Monte Orgegia, y una de aguas industriales en Rincón de León.

j) Vertidos industriales. El tratamiento industrial diferenciado de Rincón de León condicionará la localización de industrias con especiales problemas de vertido en las áreas industriales con colector directo a la citada instalación.

6.2.2. Abastecimiento de agua

De modo similar a lo expresado en el apartado anterior, en la formulación del análisis y propuestas relativas a la red de abastecimiento de agua potable ha colaborado intensamente en este Plan General la compañía suministradora, Aguas Municipalizadas de Alicante, Empresa Mixta, de manera que el contenido de este apartado no es sino la síntesis apretada de la Propuesta correspondiente, desarrollada en documentación detallada que se ha incorporado a la del Plan General.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



Se comienza también este apartado con una breve caracterización de la infraestructura existente, como paso previo a la descripción de las correspondientes propuestas.

6.2.2.1. Caracterización de la red actual

El suministro de agua potable al Término Municipal de Alicante se lleva a cabo desde dos fuentes bien diferenciadas, a saber:

-Mancomunidad de Canales del Taibilla. Suministra agua de procedencia superficial de los ríos Taibilla, Segura y Tajo y hace entrega de la misma a la salida de los depósitos de que dispone en el Término de Alicante.

-Cuenca alta y media del río Vinalopó. El agua subterránea de esta cuenca extraída en instalaciones propiedad de la Empresa Suministradora o, por medio de proveedores es transportada hasta Alicante por conducciones propiedad de Aguas Municipalizadas de Alicante.

La diferencia de cotas existente en el Término, que va desde el nivel del mar hasta la cota 350 aproximadamente, y su extensión, obligan a disponer de un abastecimiento estratificado y, en algunos casos, de subconjuntos del mismo totalmente independientes.

La descripción sucinta que se indica a continuación facilitará la formación de una idea global del tipo de abastecimiento de que se está hablando.

Las conducciones generales desde Villena a Alicante las podemos enumerar de la siguiente forma:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

90



-Traída Alta. Comprende desde las captaciones en el Término Municipal de Villena hasta el centro de redistribución situado en la Sierra de Calderones, Novelda. Este tramo de red está formado básicamente por el Canal del Cid y la tubería de $\varnothing$ 900 m.m. La capacidad de transporte máxima se sitúa en 3.420 m³/h.

-Traída Media. Desde la Sierra de Calderones hasta el depósito del Fenollar en el Término Municipal de Alicante. La red está formada por tres conducciones de $\varnothing$ 400, 500 y 600 m.m. con una capacidad máxima de transporte de 4.320 m³/h.

Ya dentro del Término Municipal de Alicante el abastecimiento de agua potable en función de las zonas se realiza de la siguiente forma:

a) Bacarot. Se alimenta por una conducción de $\varnothing$ 200 m.m. por gravedad que toma directamente del Canal del Taibilla.

b) Rebolledo. La alimentación se realiza directamente desde el Canal del Taibilla a través de una tubería de $\varnothing$ 175 m.m. hasta el depósito receptor donde es bombeada con una impulsión de $\varnothing$ 125 m.m. hasta el depósito distribuidor.

c) Polígono Industrial Atalayas. Una conducción de $\varnothing$ 600 m.m. alimenta por gravedad desde el Canal del Taibilla el depósito distribuidor.

d) Alcoraya. El suministro se realiza desde un depósito receptor y un grupo de bombeo hidroneumático directamente a la red. La alimentación del depósito se hace desde una conducción de $\varnothing$ 300 m.m. que toma de la tubería de $\varnothing$ 600 m.m. de la Traída Media.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



e) Zona Norte del Término Municipal. El abastecimiento a la zona del Moralet se realiza a través de las siguientes impulsiones y depósitos:

-Moralet. Depósito regulador alimentado por gravedad desde la conducción $\varnothing$ 400 m.m. de la Traída Media y la impulsión desde el depósito del Fenollar. En total dos conducciones de $\varnothing$ 250 m.m.

-Castalla. Depósito regulador alimentado por una impulsión desde el Moralet a través de dos conducciones de $\varnothing$ 300 y 250 m.m.

-Monchet. Depósito de cola alimentado por la impulsión desde Castalla a través de una conducción de $\varnothing$ 200 m.m.

f) Casco de Alicante y Playas. La alimentación se realiza desde los depósitos siguientes:

-Fenollar. Salen hacia la ciudad de Alicante dos conducciones, una de $\varnothing$ 500 m.m. denominada de la Universidad que alimenta a las zonas altas de Juan XXIII y Polígono Industrial C y otra de $\varnothing$ 600 m.m. que conecta directamente con la red del Taibilla.

-Taibilla. Es la principal fuente de suministro a la Ciudad y de él nacen las siguientes conducciones:

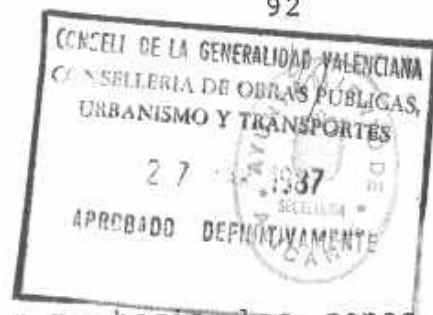
.Conducción de $\varnothing$ 1.000 m.m. directa al casco urbano que se subdivide a la vez en tres de $\varnothing$ 800, 500 y 400 m.m. destinadas al centro de Alicante, Playa de San Juan y Término Municipal de San Juan respectivamente.

.Conducción de $\varnothing$ 500 m.m. hacia el punto denominado Ravelo y posteriormente hacia el centro de la Ciudad de Alicante.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

92



.Conducción de $\varnothing$ 500 m.m. hacia las zonas industriales A, B y D (Ctra. de Ocaña, Ctra. de Murcia y Polígono Babel respectivamente) y zona Oeste del Término Municipal.

La infraestructura básica de la red de abastecimiento de Alicante es la descrita anteriormente y es perfectamente válida para la Ciudad, salvo en los puntos que a continuación se indican y en las ampliaciones que se enumeran en el apartado siguiente como consecuencia del aumento de la población prevista en el PGMO.

Hay que señalar que además de la nueva red general necesaria, debe preverse la sustitución de la actual que se encuentra deteriorada por el paso del tiempo. Entre las conducciones a sustituir cabe destacar:

-Tubería de $\varnothing$ 1.000 m.m. de hormigón armado con camisa de chapa, tipo Ingevil. La sustitución de la misma es necesaria por el elevado índice de corrosión que tiene la chapa de esta tubería y ello debido a las calidades que existían en los años en que se instaló, aproximadamente en 1957.

-Tubería de $\varnothing$ 800 m.m. del mismo material y fecha que la anterior y por los mismos motivos.

-Tubería de $\varnothing$ 500 m.m. de la Universidad, en el tramo comprendido entre ésta y el punto denominado Ravelo, de entronque con la conducción $\varnothing$ 500 del Taibilla, también por los motivos expuestos anteriormente.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



6.2.2.2. Propuestas sobre los elementos del sistema

Para el trazado de la nueva red general de agua potable se seguirá, en la medida de lo posible, la propuesta de red viaria indicada en el PGM.

Las principales vías a considerar donde se instalarán nuevas conducciones son:

-Vía Parque desde el acceso Suroeste hasta el final de la misma en Playa de San Juan.

-Gran Vía desde el Polígono de Babel hasta la Carretera de Valencia.

-Enlace de Autovía con Vía Parque y Gran Vía.

-Cinturón industrial desde depósitos del Taibilla hasta enlace Autovía.

-Enlace Autovía hacia San Vicente.

La propuesta de nuevas actuaciones se articula en base a los siguientes elementos:

a) Construcción y/o ampliación de Depósitos:

-Depósitos del Taibilla: la Mancomunidad de Canales del Taibilla tiene actualmente unos depósitos en Rabasa de 62.000 m³ de capacidad y pondrá en funcionamiento en fechas próximas un segundo depósito, situado en la Sierra de Fontcalent, de 70.000 m³, con lo que la reserva de agua para la Ciudad de Alicante se sitúa en 132.000 m³, volumen suficiente para mantener el servicio durante al menos 24 horas en el casco urbano en el horizonte del Plan.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

-Depósito del Fenollar: actualmente este depósito alimenta a la zona Norte del Término Municipal de Alicante y a San Vicente del Raspeig, con una capacidad de 8.000 m³ claramente insuficiente.

Se propone la ampliación de este depósito en un segundo, enclavado en la misma cota y situación, de 42.000 m³ que permita mantener una reserva adecuada al consumo durante al menos 24 horas.

-Depósito Castalla 2: en la Carretera de Castalla, Aguas Municipalizadas dispone de un depósito de 1.600 m³ en la cota 275 y de 400 m³ en la cota 350. Para formar un tercer piso de presiones desde la cota 275 hasta la 125 que empieza el casco de San Vicente y abordar el incremento de consumo en las zonas que el Plan prevé declarar de segunda residencia, se propone un depósito de 5.000 m³ en la cota aproximadamente y junto a la actual Carretera de San Vicente a Castalla.

b) Nuevas conducciones:

-Conducción acceso Suroeste Ø 500 m.m.: se propone una conducción de Ø 500 m.m., con el siguiente trazado: Nuevos depósitos del Taibilla - Carretera Alicante a Madrid - Acceso Suroeste, que alimentará y reforzará las siguientes zonas: Polígono Industrial Plá de la Vallonga, Polígono Industrial Las Atalayas, Polígono Industrial Zona A (Carretera Ocaña Plaza de Luna), Partida Rural de Bacarot, Ampliación de las instalaciones portuarias y Centro Ciudad. Esta conducción se dobla en dos de Ø 400 m.m., en la conexión del Acceso Suroeste con Gran Vía, destinadas a las nuevas instalaciones del Puerto y a conectar con la red arterial del casco urbano.



-Conducción Taibilla-Los Angeles de Ø 800 m.m.:

una nueva conducción de Ø 800 m.m., unirá los actuales depósitos del Taibilla con el depósito de Los Angeles, propiedad de A.M.A.E.M. y de ahí a la red arterial existente, sustituyendo a las actuales de Ø 1.000 y 800 m.m. Esta tubería conectará en el cruce de Vía Parque con el enlace de la Autovía con la conducción prevista de Ø 400 m.m., por Vía Parque hacia Florida.

-Conducción Taibilla-Gran Vía de Ø 800 m.m.:

una segunda conducción de Ø 800 m.m., desde el depósito del Taibilla siguiendo el cinturón industrial y enlace Autovía complementará a la anterior en la sustitución de las conducciones de Ø 1.000 y 800 m.m., y alimentará a: conducción Ø 400 m.m. hacia Término Municipal de San Juan, conducción Ø 500 m.m. hacia Playa de San Juan, conducción Ø 700 m.m. a instalar por Gran Vía-Este.

-Conducción Vía Parque-Oeste de Ø 400 y 300 m.m.:

se propone la instalación de una conducción que siguiendo el trazado de la Vía Parque desde el enlace de la Autovía hasta el cruce con el ferrocarril una las conducciones de Ø 800 m.m. a instalar con el Ø 500 m.m. existente, de diámetros 400 en el primer tramo y 300 m.m. en el final, que alimentará a la zona comprendida entre Vía Parque, Gran Vía y Florida Alta.

-Conducción Gran Vía-Este de Ø 700 m.m.:

coincidiendo con el trazado del enlace Autovía Gran Vía y Vía Parque en la zona Este de la Ciudad, se diseña una red formada por tuberías de Ø 700, 500 y 300 m.m., que reforzará el servicio actual en la zona y permitirá absorber el aumento futuro, conectando en el tramo final con la alimentación a San Juan y Playas.



ALCALDIA. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



-Conducción San Juan Ø 300 m.m.: desde Vistahermosa y siguiendo el trazado del camino de Benimagrell se instalará una tubería de Ø 300 m.m., para alimentar a la zona Sur del Término Municipal de San Juan y al complejo hospitalario provincial de nueva creación.

-Conducción Playa de San Juan Ø 500 m.m.: se prevé la continuación de la tubería de Ø 500 m.m., hacia la Playa de San Juan siguiendo el trazado de la Vía Parque que alimentará a la zona de expansión de la Playa y regulado por el depósito de cola de Cabo Huertas a través de la red de distribución.

-Conducción en Vistahermosa de Ø 250 m.m.: uniendo las tuberías antes descritas de Ø 500 m.m. hacia la Playa y Ø 300 m.m. hacia San Juan, se propone la instalación de una tubería de Ø 250 m.m., siguiendo el trazado de la nueva vía de comunicación Autopista-Vía Parque y alimentará a la zona residencial propuesta en el PGMO.

-Conducción Taibilla-Fenollar de Ø 500 m.m.: con la finalidad de absorber el consumo futuro de la zona Norte del Término Municipal de Alicante y reforzar San Vicente, ya se indicó en apartado anterior la ampliación del depósito del Fenollar, se diseña una impulsión de Ø 500 m.m., que siguiendo el cinturón industrial, enlace Autovía y Carretera a fábrica de cementos, unirá los dos depósitos.

-Conducción Fenollar-Castalla 2 de Ø 250 m.m.: la impulsión desde el depósito del Fenollar al previsto en la carretera de Castalla, denominado Castalla 2, es la segunda etapa de la descrita en el punto anterior y consecuencia lógica de la misma. Tiene como objeto alimentar a las zonas consideradas residenciales en el PGMO.



c) Instalación de Estaciones de Telecontrol:

Se prevé la instalación de un sistema de Telecontrol, siguiendo las instrucciones del Plan estratégico aprobado por la Dirección de la Empresa suministradora de automatización de la red. Tal sistema estaría formado básicamente por: Estación de telecontrol central situado en las oficinas de c/ Alona; Ordenador de control y gobierno de la red; sistema de radio; estaciones periféricas distribuidas en los puntos de la red de actuación básica.

Se propone la instalación de estaciones de Telemando en los siguientes puntos:

-Nuevos depósitos del Taibilla: controlaría las siguientes variables: nivel depósito, control cloro residual, accionamiento válvulas, control contador agua.

-Depósitos polígono industrial Atalayas: controlaría las siguientes variables: nivel depósito, control cloro residual, accionamiento válvulas, control contador agua, etc.

-Depósitos receptor y distribuidor Rebolledo: dependerían de la estación las variables de: nivel depósito receptor, nivel depósito distribuidor, control cloro residual, control contador, accionamiento bombas de impulsión.

-Depósito Castalla 2: controlarán las funciones de: nivel depósito, control cloro residual, accionamiento de válvulas.

-Vistahermosa-Albufereta: esta estación, situada en la confluencia de las tuberías Ø 300 hacia Albufereta y Ø 500 y 300 m.m. hacia Playa de San Juan, controlaría: accionamiento de válvulas, control contadores, control presiones, control cloro residual.



-Depósito Juan XXIII receptor y distribuidor: la estación prevista gobernaría las funciones que se detallan: control contador, nivel depósito receptor, nivel depósito distribuidor, control cloro residual, accionamiento de bombas.

-Depósito Figueras Pacheco receptor y distribuidor: la estación prevista gobernaría las funciones que se detallan: control contador, nivel depósito receptor, nivel depósito distribuidor, control cloro residual, accionamiento de bombas.

-Depósito Requena: las variables serían: nivel depósito Calpisa receptor, nivel depósito Requena receptor, nivel depósito Requena distribuidor, accionamiento bombas Calpisa-Requena receptor, accionamiento bombas Requena receptor-distribuidor, accionamiento válvulas, control cloro residual.

6.2.3. Energía eléctrica

Por lo que respecta a las penetraciones de la Red de Alta Tensión en el Término Municipal, se considera necesaria la concentración de los pasillos a partir de los actualmente existentes.

En cuanto al establecimiento de estaciones o subestaciones, se deberá conjugar el aprovechamiento de los pasillos existentes, según el criterio anterior, con las necesidades de localización de la empresa suministradora, cuyas previsiones, de cara al techo temporal del Plan Revisado, se encuentran suficientemente cubiertas con las instalaciones existentes en la actualidad.



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

6.2.4. Canales de riego

Se incorporan al Plan las previsiones de EMARAMSA (empresa mixta concesionaria del aprovechamiento de agua depurada para riego) para el aprovechamiento del efluente de la Depuradora del Rincón de León para el riego de los términos de Alicante, Agost y Monforte del Cid.

También se adopta la propuesta de Riegos de Levante S.A. consistente en dejar sin servicio parte del canal de su propiedad que atraviesa el casco urbano, desde el Polígono de San Blas hasta Juan XXIII.

En lo que respecta al aprovechamiento del efluente de la Depuradora de Orgegia, se propone la modificación de la conducción del vertido al canal de Riegos de Levante según un nuevo trazado que, paralelo al Barranco de Villafranqueza, conecta con aquél a la salida de su túnel.



6.3. EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

El presente Plan General configura el sistema general de espacios libres como un conjunto interrelacionado de elementos con funciones específicas, bajo el común denominador de ser espacios mayoritariamente desprovistos de edificación y destinarse a actividades de ocio y esparcimiento de las personas.

Se supera, por lo tanto, el anticuado concepto de "zonas verdes" que, si bien tiene un sentido de denominación tradicional, no refleja exactamente la función a que se destinan varios de estos espacios libres.

Como característica diferencial, además de la indicada, aportada por este Plan General respecto al anterior en relación con la propuesta de sistema general de espacios libres, hay que destacar la configuración de sistemas lineales, sin desdeñar otros elementos más concentrados.

Según la tipología y función a cumplir, se distinguen las siguientes clases de elementos integrantes del sistema general de espacios libres:

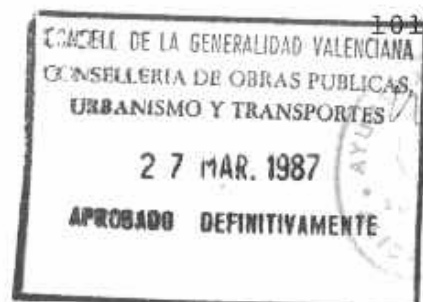
a) Parques urbanos. Son áreas de dimensiones considerables, destinadas a constituir básicamente zonas arboladas, poco urbanizadas, con instalaciones de ocio y esparcimiento.

La relación de Parques Urbanos previstos en el Plan General, con sus respectivas superficies, es:

-El Palmeral (22'5 Ha.); actualmente funciona como tal una extensión de 7 Ha., por lo que se prevé una importante ampliación.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



-Lo Morant (12 Ha.); se está acondicionando actualmente y su inauguración se llevará a cabo en breve.

-Monte Benacantil (34 Ha.); se encuentra arbolado en la actualidad, requiriendo actuaciones de limpieza y acondicionamiento.

-Monte Tossal (22'8 Ha.); se encuentra asimismo arbolado y parcialmente acondicionado.

-Tossal de Manises (3'8 Ha.); cuando finalicen las excavaciones arqueológicas que se están realizando, constituirá un parque urbano de indudable atractivo cultural.

-El Buen Retiro (7'2 Ha.); se trata de una finca parcialmente arbolada sita junto al núcleo de Villafranca; su adquisición se adscribe al exceso de Aprovechamiento Medio de los sectores del Segundo Cuatrienio.

-Parque Urbano de Playa de San Juan (30'8 Ha.); se encuentra próximo a la playa y constituirá una alternativa de ocio a la misma, perfectamente complementaria con ella.

b) Litoral. Constituye un elemento lineal, a lo largo de los 17 km. de costa del Municipio, y con ámbitos diferenciados a lo largo del mismo. En la actualidad es el espacio libre de mayor utilización. Dentro de él se encuentran las playas de Urbanova, El Postiguet, La Albufereta y San Juan, así como otras menores y diversas calas. Se prevé incrementar la publicación de estos espacios (se prevé la adquisición de una amplia explanada de 7'9 Ha. en la zona de Aguamarga, con cargo al exceso de Aprovechamiento del Segundo Cuatrienio), liberarlos de los abundantes obstáculos que en la actualidad impiden su re-



corrido continuo, y acondicionar los que sean susceptibles de ello. Para lograr tales objetivos se redactará un Plan Especial en el marco del cual deberá llegarse al necesario consenso entre Ayuntamiento y organismos competentes sobre los espacios litorales.

La superficie computada (incluyendo sólo las playas y los ámbitos de dimensiones adecuadas para la estancia) dentro de este elemento es de 34'75 Ha.

c) Areas ajardinadas. Esta denominación corresponde básicamente a los elementos de los sistemas locales de espacios libres, ya que se trata de ámbitos de superficie más reducida (paseos, jardines, plazas). Se incluyen por ello en el sistema general contados elementos de este tipo, debido a su relevancia o singularidad, tales como el espacio donde se encontraban las cocheras de los antiguos tranvías, así como "la Casa del Ingeniero", que integra un recinto arbolado y ajardinado de 25.700 m² donde se prevé, junto a los usos propios de los espacios libres, una importante dotación cultural. Otras Areas Ajardinadas, que en su momento podrían incluirse en el sistema general de espacios libres, serán las resultantes de dos Operaciones Integradas destinadas a intervenciones sobre importantes sistemas generales: nuevo Cementerio y tratamiento de la penetración ferroviaria de RENFE.

d) Parque Deportivo. Con esta denominación quiere describirse un importante complejo de instalaciones deportivas en su mayor parte al aire libre, que se ubicará en un área de 154.000 m², junto al Monte Tossal. Los espacios entre las diversas instalaciones deberán ajardinarse y acondicionarse para estacionamiento y demás servicios de los usuarios.



e) Libre Deportivo Equipado. También esta denominación tiene una referencia concreta, como es el espacio central de la Vía Parque en varios de sus tramos que lindan con Barrios densamente poblados (Juan XXIII, Cuatrocientas Viviendas, Los Angeles, Florida). En esos ámbitos la anchura del espacio central varía entre 44 y 64 m., y en él tendrán cabida áreas ajardinadas (el 50% como mínimo de su superficie), junto a campos deportivos y alguna otra dotación que consuma poca edificabilidad.

La superficie computada como espacio libre de este elemento lineal es de 36'92 Ha.

La superficie total de los elementos integrantes del sistema general de espacios libres es de 222'74 Ha., lo que, comparado con la legalmente necesaria para la población del Municipio estimada para el año 2000 (cuadro nº 4 del epígrafe 3.3.1.3. de esta Memoria), nos arroja una proporción holgadamente superior al referido mínimo legal (327.137 habitantes x 5 m²/hab. = --
1.635.685 m² < 2.227.400 m²)



6.4. EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

En este epígrafe nos referimos, para una mayor agilidad expositiva, a dos grupos de usos dotacionales, como son los equipamientos propiamente dichos y los denominados servicios urbanos, que son las edificaciones que albergan actividades relacionadas con los servicios básicos (mercados, cementerios, centros de la Administración, etc.).

Como primer rasgo a destacar a este respecto, hay que significar el aceptable nivel de equipamiento general que posee Alicante, en buena medida por su condición de capitalidad provincial. Las carencias más acusadas de equipamiento tienen lugar no a nivel Ciudad, sino a nivel Barrio, por lo que el contenido mayoritario de la propuesta de equipamiento que realiza el Plan General se concentra en los sistemas locales, que serán objeto de análisis en el apartado 7 de esta Memoria y que se grafían en el Plano de Alineaciones y Usos Dotacionales Pormenorizados.

La presente exposición se reduce, por tanto, a la descripción y justificación de los equipamientos previstos por el Plan a nivel superior, cuyo ámbito de acción o influencia abarca a toda la Ciudad, y no a ámbitos más reducidos de la misma.

Dentro del sistema general de equipamiento comunitario se incluyen los Hospitales, los Asilos, los Centros de Asistencia a Disminuidos, los Centros Docentes de nivel superior a B.U.P. y Centros Culturales significativos de ámbito municipal. Pocas novedades contiene el Plan a este respecto, por la razón ya apuntada de la aceptable dotación de equipamientos a este nivel, dada la condición de capitalidad provincial de Alicante.



Como nuevas propuestas cabe destacar un Centro Cultural de importancia (Museo Provincial) en la zona del Paseo de Campoamor, otro en los jardines de las antiguas cocheras de tranvías y un nuevo emplazamiento para el Conservatorio en el Polígono de Babel. Desde un punto de vista formal, hay que resaltar que los equipamientos existentes a este nivel se califican expresamente, con lo que se garantiza su uso dotacional en el futuro, cubriendo así una importante laguna del planeamiento vigente en este sentido.

En lo que respecta a Servicios Urbanos, merece destacarse una serie de nuevas localizaciones, como la ampliación del Ayuntamiento, ocupando la totalidad de la manzana adyacente; los Juzgados, que ocuparán el edificio reacondicionado del antiguo Reformatorio de Adultos; el Complejo de la Guardia Civil (Casa Cuartel y Dependencias) a ubicar entre el Barrio de Rabasa y la Vía Parque; un Parque Comarcal de Bomberos a instalar en el Polígono Industrial de Los Angeles; y la ampliación del Cementerio, adosada al actual.

En materia de equipamiento comunitario, hay que insistir en que las propuestas más intensas y novedosas del Plan General se centran en el nivel de sistemas locales, intentando dotar adecuada y homogéneamente a los diversos barrios.

SISTEMAS GENERALES: EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

	AÑO 1986			AÑO 1990			AÑO 1994			AÑO 1998		
	D	E	C	D	P	C	D	P	C	D	P	C
(1) Asistencial general (A)	18'7	20'9	+2'2	20'0	0	+0'9	21'1	0	-0'2	23'3	1'5	+0'1
(2) Asistencial ancianos (B)	940	640	-300	998	250	-108	1057	0	-167	1115	250	+25
(3) Sanitario Hospitalario (C)	1750	1945	+195	1875	460	+530	2000	0	+405	2125	0	+280
(3) Sanitario siquiátrico (D)	350	520	+170	375	0	+145	400	0	+120	425	0	+95
(1) Cultural general (E)	10'7	5'8	-4'9	11'4	2'5	-3'1	12'0	0	-3'7	12'7	5	+0'6
(4) Parques urbanos (F)	1344	1218	-126	1427	118	-91	1511	192	+17	1594	699	+633

NOTAS: (1) nº miles de m2/techo

(2) nº plazas

(3) nº camas

(4) nº miles de m2/suelo

Estándar: (A) 0'07 m2/habitante

(B) 0'0035 s/población

(C) 5 camas/1.000 habitantes

(D) 1 cama/1.000 habitantes

(E) 0'04 m2/habitante

(F) 5 m2/habitante

Nomenclatura: D = Demanda

E = Existente

P = Programado

C = Cobertura



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



7. CALIFICACION DE SUELO



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



7.1. CRITERIOS GENERALES DE CALIFICACION

La calificación de suelo consiste en la asignación de usos e intensidades edificatorias a las diversas zonas, especificando también las características técnicas (parámetros de edificabilidad) que deben observar las implantaciones de dichos usos e intensidades.

De entre los criterios adoptados en el Plan General para la calificación de suelo, merece destacar en primer lugar el de respeto, en lo posible, a los planeamientos anteriores, siempre que ello no supusiera una contradicción radical con los objetivos del Plan General. En este sentido, las Normas Urbanísticas -que constituye, junto al Plano de Calificación de Suelo, la documentación donde se plasma el contenido de la calificación- se basan en el reconocimiento de la mayoría de situaciones anteriores, en las numerosas excepciones que contiene el articulado, distinguiendo claramente entre lo ya hecho y las nuevas actuaciones. Se dota así de un carácter dialogante a la ordenanza que permitirá que las determinaciones del Plan a este respecto se vayan materializando paulatinamente, evitando en lo posible situaciones traumáticas motivadas por un rigor en la apreciación del concepto de fuera de ordenación.

Otra característica de la calificación de suelo realizada por el Plan General la constituye la mayor regulación que se efectúa, no sólo de las condiciones generales de la edificación y de los usos, así como de las condiciones particulares de cada zona urbana, sino también de los criterios que han de tenerse en cuenta por los planeamientos que se redacten en desarrollo del Plan General, ya correspondan a iniciativa pública como privada. La razón de ello estriba en una necesaria reacción contra



ACMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



la situación, denunciada reiteradamente a lo largo de esta Memoria, actual de la Ciudad que adolece de estructura urbana poco sólida, de nuevos desarrollos urbanos aislados y sin trama, etc. El remedio a estas deficiencias parte de una más adecuada ordenación general, pero se prolonga a través del control de las tramas a implantar por los nuevos desarrollos urbanos y de la determinación de las propias tipologías edificatorias.

Los efectos que produzca la aplicación de estos criterios se apreciarán en su globalidad a medio y largo plazo, si bien es preciso comenzar su puesta en práctica cuanto antes, para lograr una todavía posible mejora de la imagen urbana.

Los tipos de ámbitos que se han distinguido a efectos de calificación son los siguientes:

a) En Suelo Urbano se diferencian las áreas consolidadas y ordenadas, que son objeto de las ordenanzas de zona que se analizan más adelante, las Areas de Planeamiento Anterior, que conservan básicamente las determinaciones del instrumento de ordenación aprobado con anterioridad, y las Areas de Planeamiento Diferido, que serán objeto de ordenación mediante P.E.R.I. o Estudio de Detalle, y cuyos criterios de ordenación y tipológicos se expresan en el Anejo a esta Memoria.

b) En Suelo Urbanizable se distinguen los sectores con planeamiento en ejecución, que conservan normalmente las determinaciones del planeamiento anterior, los sectores que serán objeto de desarrollo mediante Planes Parciales, cuyas determinaciones básicas acerca de las respectivas intensidades y usos globales se contienen también en el Anejo citado, y las Areas para desarrollo de PAU en Suelo Urbanizable No Programado, que también son objeto de señalamiento de criterios en dicho Anejo.



c) En Suelo No Urbanizable se distinguen varios ámbitos, en función de las condiciones actuales y potenciales de cada clase de terrenos. Se parte de la existencia de un Suelo No Urbanizable Común, que debe ser receptario de usos agropecuarios y, excepcionalmente, de actividades diversas que necesiten emplazarse en el medio rural, y de un Suelo No Urbanizable Protegido en función de sus características ambientales y paisajísticas (hitos y parajes), de drenaje (ramblas) o de futuro trazado de infraestructuras (protección de sistemas). Una vez que la demanda de vivienda unifamiliar de segunda residencia en medio rural se canaliza en los núcleos de Suelo Urbano clasificado en dicho ámbito, se pretende que el Suelo No Urbanizable se destine integralmente a usos en congruencia con su naturaleza y, en consecuencia, con las disposiciones legales al respecto.

d) Otros ámbitos de calificación, a los que ya se ha hecho referencia en el apartado anterior, son los sistemas generales.



7.2. ANALISIS DE LAS DIFERENTES ZONAS DELIMITADAS A EFECTOS DE LA NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

Se va a tratar en este epígrafe, con cierto detalle, de los rasgos característicos de las zonas de Suelo Urbano Común que se han distinguido para la aplicación de las correspondientes ordenanzas particulares.

Se han diferenciado 9 tipos de zonas: Area Central (Clave AC), Ensanches (ES), Renovación de Periferias (RP), Conservación de Periferias (CP), Edificación Abierta (EA), Núcleos Periféricos (NP), Vivienda Unifamiliar (VU), Areas Industriales (AI) y Núcleos de Segunda Residencia (SR). Cada una de estas zonas se delimitan con su correspondiente Clave en el Plano de Calificación, y las respectivas regulaciones se contienen en los respectivos Capítulos de las Normas Urbanísticas Particulares (Título V).

Además de estas zonas, que constituyen los soportes para las regulaciones normativas normales del Suelo Urbano Ordenado, se distinguen dentro de este tipo de suelo una serie de ámbitos que son objeto de regulaciones diferenciales, en base a consideraciones diversas. Tales ámbitos son los denominados de Conservación de la Edificación, Areas de Normativa Anterior y Ejes Comerciales.

Los ámbitos de Conservación de la Edificación (Clave CE en los Planos de Calificación de Suelo) consisten en áreas consolidadas por la edificación, siendo ésta realizada con unas características tipológicas que no se considera aconsejable homologar íntegramente al no concordar con los objetivos generales de calificación, pero que tampoco resulta procedente ignorar ni calificar como fuera de ordenación, por tratarse de edificaciones



en general en un periodo de vida que aún dista mucho de su obsolescencia. En estos ámbitos se establece una normativa tendente a permitir las obras en las edificaciones existentes e incluso las de nueva planta en los muy contados solares vacantes; su regulación se encuentra en el artículo 114 de las Normas Urbanísticas.

Las Areas de Normativa Anterior (Clave NA en los Planos de Calificación de Suelo) corresponden a ámbitos que han sido objeto de instrumentos de ordenación aprobados y no ejecutados aún en su totalidad, cuyo contenido -generalmente según volumetría específica- no es asimilable al de ninguna normativa de zona, pero debe respetarse por tratarse de planeamiento en ejecución. En el Anejo de Condiciones y Criterios para el Planeamiento de Desarrollo se especifican pormenorizadamente las determinaciones del Plan General para cada uno de estos ámbitos.

Los Ejes Comerciales responden al objetivo del Plan General de difundir la actividad terciaria hacia partes menos centrales de la Ciudad, para equilibrar a las diversas áreas que la integran. La significación de esta denominación, que afecta a las parcelas recayentes a diversas vías, se representa mediante el simbolo **** en el Plano de Calificación Global de Suelo, consiste en unas condiciones de usos, que prevalecen sobre las de la zona en que se encuentre la parcela respectiva, destinadas a fomentar la implantación de usos terciarios; su regulación específica se contiene en el artículo 114 de las Normas Urbanísticas.

A continuación se analizan las 9 zonas antes citadas en que se divide el Suelo Urbano Ordenado, a los efectos de aplicación de las Normas Urbanísticas particulares.



7.2.1. Area Central

7.2.1.1. Descripción de la situación actual

Comprende áreas de la Ciudad histórica surgidas por intervenciones espontáneas o con débil planificación, anteriores al Ensanche del siglo XIX y ocupadas en diferentes etapas históricas. Dentro de ellas se encuentran el Barrio de San Francisco, Barrio Nuevo, calle San Fernando y cornisa adyacente a la Rambla al Oeste de la misma.

Tanto morfológica como tipológicamente el conjunto presenta un elevado nivel de heterogeneidad, que abarca desde trazados regulares y planificados (Barrio Nuevo, calle San Fernando) a trazas irregulares motivadas por ocupaciones espontáneas que, posteriormente, se han ido consolidando (Barrio de San Francisco).

El uso predominante de esta zona es el residencial, si bien se encuentra en regresión en favor de los usos terciarios que representan ya el 38% de la ocupación de la zona, que configuran el actual centro comercial urbano. Esta característica es la que determina la dinámica de sustitución de edificaciones, hoy algo aminorada respecto a la década anterior, y que consiste en la implantación de usos terciarios en lugar de los residenciales preexistentes.

7.2.1.2. Objetivos que se pretenden mediante la calificación

El objetivo básico que se pretende con la regulación normativa de esta zona consiste en su protección genérica o conservación ambiental.



Este objetivo se descompone en otros secundarios como:

a) Consolidación y corrección edificatoria, tanto en lo que respecta a la sección de calle como a plantas bajas y salientes.

b) Armonización de la edificación con los inmuebles catalogados.

c) Mantenimiento del uso residencial como característico, con importante presencia del terciario y restricción del uso industrial.

Para la consecución de estos objetivos se propone una tipología de edificación en manzana cerrada, con una asignación directa en los planos de las alturas máximas edificables, para la que constituyen referencias importantes el estado actual de cada manzana, así como la existencia de edificios catalogados.



7.2.2. Ensanches

7.2.2.1. Descripción de la situación actual

Son áreas de la Ciudad surgidas por intervenciones planificadoras, con trazado viario hipodámico que delimitan manzanas de forma cuadrada o rectangular de superficie media de 5.000 m². Abarca esta zona el Ensanche histórico propiamente dicho del siglo XIX, las ampliaciones de éste y otras ocupaciones de suelo más recientes de características similares.

Las características comunes que pueden distinguirse en las áreas comprendidas dentro de esta denominación son:

- a) Morfología y parcelario de cierta regularidad.
- b) Edificación en su mayor parte reciente.
- c) Elevada densificación producida por incrementos de volúmenes y alturas, que han dado lugar a problemas de congestión creciente, pérdida de la identidad formal de las calles y deterioro de las condiciones de las viviendas.
- d) Sometimiento a diversas variaciones tipológicas por efecto de la superposición de diferentes ordenanzas o de su interpretación, tanto en lo que respecta a la ordenación de planos de fachada como a la profundidad de edificación.

7.2.2.2. Objetivos que se pretenden mediante la calificación

En esta zona se plantean, mediante su regulación con tipología de manzana cerrada, los siguientes objetivos:

- a) Limitar la sobredensificación, tanto residencial como de actividades.



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

27-42-137

APROBADO DE FOLIO 115

b) Preservar más acusadamente para uso residencial las partes centrales de las diferentes áreas incluidas.

c) Mejora de las condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas, posibilitando mediante la limitación de los fondos edificables, la ventilación cruzada y el correcto asoleo de sus piezas, y consiguiendo una sección de calle en la que, generalmente, la altura de las edificaciones sea equivalente a la anchura de aquélla.

d) Dada la carencia de espacios libres, posibilitar el uso como tales de parcelas no ocupadas por la edificación.

7.2.3. Renovación de Periferias

7.2.3.1. Descripción de la situación actual

Se trata de áreas urbanas compuestas fundamentalmente por piezas que surgen como alternativa espacial y económica del Ensanche, y cuya inicial configuración consistió en parcelaciones de pequeño tamaño destinadas a viviendas unifamiliares adosadas, que daban como resultado manzanas rectangulares y calles normalmente estrechas y desprovistas de arbolado. Son ejemplos de este proceso los barrios de Florida, San Gabriel, Los Angeles y Plá-Carolinas.

Salvo pequeñas zonas todavía existentes en los ámbitos citados que han conservado sus rasgos característicos primitivos y para las que se prevé otra ordenanza, en la mayor parte de estas áreas han tenido lugar intensos procesos de renovación de la edificación y consiguiente desfiguración del parcelario



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



primitivo, aunque conservando en general la trama viaria anterior, lo que origina, unido a la superposición y excesiva tolerancia de varias ordenanzas de la edificación, unas deficientes condiciones de asoleo, ventilación e iluminación.

El desarrollo urbano sitúa a estas áreas, originariamente periféricas, en situaciones casi centrales lo que, a pesar de la poca calidad de su trazado urbano, aún las hace apetecibles para los procesos de sustitución de la edificación, que se realiza por parcelas independientes.

7.2.3.2. Objetivos que se pretenden mediante la calificación

En principio los objetivos son los mismos que los enunciados para las zonas de Ensanches, quizás aquí con un mayor énfasis en la reducción de la sobredensificación, dadas las características aludidas del trazado viario, que no soporta elevados índices de residencia y actividad. Como característica diferencial respecto a dichos objetivos, no se pretende en esta zona la configuración de patios de manzana, debido a la estrechez de las mismas (30 a 40 m.).

7.2.4. Conservación de Periferias

7.2.4.1. Descripción de la situación actual

Se trata de ámbitos cuyo origen urbano es el mismo de los que incluyen en la zona anterior, pero que conservan en su mayor parte las edificaciones originales, lo que sucede en enclaves sitos en La Florida, San Gabriel, Los Angeles y otros



menores.

Se caracterizan estas zonas por una trama urbana de carácter regular, formada por un viario estrecho (9 ó 10 m. de anchura) que delimita manzanas rectangulares de 30 a 40 m. de anchura. La parcelación es también regular, con linderos frontales de 6 a 8 m. La edificación es baja, constituida por un cuerpo original de una planta generalmente, cubierto con tejado a dos aguas, alineado en fachada y ocupando aproximadamente la mitad de la parcela, con lo que disponen de un patio en testero. Sobre este cuerpo original se han ido añadiendo diversas ampliaciones.

Actualmente estas zonas pasan por una situación de abandono y deterioro provocado no por la inadecuación de su tipología para el uso residencial, sino por las expectativas de realización de rentas urbanas propiciadas por las sucesivas normas urbanísticas que se han ido sucediendo.

7.2.4.2. Objetivos que se pretenden mediante la calificación

Constatada la congruencia entre trama urbana y tipología edificatoria en estas zonas, se opta por la conservación de ambas características y de alguna otra característica específica (por ejemplo, los antejardines allí donde existen). Poniendo en relación este objetivo con las características ya apuntadas de la edificación en el entorno de estas zonas (sustitución total y formación de piezas urbanas nuevas), la conservación pretendida de estos pequeños ámbitos juega un papel equilibrador del conjunto.



7.2.5. Edificación abierta

7.2.5.1. Descripción de la situación actual

Las zonas de edificación abierta se caracterizan por la presencia de edificaciones en forma de bloque o torre aislada que se sitúan normalmente en el interior de la parcela, retranqueada de los linderos, con un uso casi exclusivamente residencial. Se incluyen también entre estas zonas algunas degeneraciones tipológicas de la apuntada como característica, que han eliminado prácticamente el espacio libre de parcela y lo han sustituido por una red viaria y espacios de aparcamiento que forman un entramado fino y prestan a la edificación la apariencia formal de manzanas cerradas. Dentro de las zonas de Edificación Abierta se encuentran las áreas de Albufereta y Playa de San Juan, Babel Sur, Goteta, Virgen del Remedio, Juan XXIII, etc.

Profundizando algo más en las características de estas zonas, nos encontramos por una parte áreas de edificación abierta propiamente dichas (ej. Primer Polígono de la Playa de San Juan), con una cierta homogeneidad tipológica, longevidad de su proceso urbano que se realiza parcela a parcela y que da lugar a incipientes acciones de sustitución de la edificación, que tiene lugar en ocasiones de forma agresiva a las condiciones de los predios colindantes y de las playas.

Por otra parte, aparecen piezas de promoción única y totalmente acabadas, que obedecen a un proyecto de ejecución conjunto, dentro de las cuales las hay de características (organización interna, engarce con áreas colindantes y características de la edificación) que no resultan inadecuadas para su uso característico, por ej. Juan XXIII, y otras que resultan manifiestamente inadecuadas, por ej. Mil Viviendas, y cuyo estado de



edificación hace prever un estadio de decrepitud próximo y simultáneo y, por consiguiente, una posibilidad de sustitución asimismo simultánea e integral de la pieza en cuestión.

7.2.5.2. Objetivos que se pretenden mediante la calificación

Según las características de las áreas que se han descrito, se pretende para las primeras, las más adecuadas, lograr las condiciones de ubicación y escala necesarias para garantizar su correcta inserción urbanística y paisajística, evitando a la vez ubicaciones que causen perjuicio al vecindario y a elementos de uso público y configurando situaciones conformadoras de un agradable paisaje urbano.

Para el segundo grupo de zonas se restringen los usos no residenciales en plantas de pisos y se prohíbe la sustitución individual de la edificación, en tanto no se formule una nueva ordenación de cada zona.

7.2.6. Núcleos Periféricos

7.2.6.1. Descripción de la situación actual

Comprende esta zona varios tipos de fenómenos urbanos, cuyas características comunes estriban en la condición de núcleos autónomos y diferenciados de las áreas colindantes, ya sea por tratarse de implantaciones urbanas casi espontáneas, con débil planificación (Barrio de San Agustín), ya sea por constituir agrupaciones urbanas tradicionales en el medio rural (Baca-



rot, Rebolledo), algunas de ellas con pasado histórico de relevancia al formar Municipio autónomo (Villafranqueza).

Sus características morfológicas difieren según se trate de Villafranqueza, con una trama urbana formada que rememora su antigua condición de municipio rural, donde se distinguen todavía rasgos tipológicos homogéneos de cierta calidad ambiental y tradicional, o según se trate del resto de áreas incluidas en esta calificación, donde se mezclan situaciones como San Agustín, de alto grado de consolidación pero con una trama muy irregular, o Bacarot y Rebolledo, cuya consolidación es menor y su trama incipiente, a mitad de camino entre caseríos rurales y núcleos urbanos.

Las carencias más significativas son de infraestructuras y conexión con las áreas circundantes en San Agustín, y de ordenación urbanística que permita la edificación y la consiguiente consolidación de la trama urbana en Bacarot y Rebolledo; en Villafranqueza, aparte de la escasez de equipamiento comunitario, el problema más acuciante lo representa el transcurso por el interior del núcleo de dos carreteras locales, que en ocasiones supone un excesivo peso de tráfico.

7.2.6.2. Objetivos que se pretenden mediante la calificación

Los objetivos perseguidos van en consonancia con las carencias detectadas, y así para San Agustín se pretende consolidar la reglamentación urbanística y complementar la anteriormente existente a fin de conseguir buenas condiciones de asoleo y ventilación de las edificaciones; para los núcleos en medio rural como Bacarot y Rebolledo se propone el señalamiento de una ordenación urbanística que sea el soporte adecuado para la im-



plantación de usos y actividades; para Villafranqueza se intenta la salvaguarda de la tipología edificatoria tradicional, completando la ordenación urbanística del núcleo.

7.2.7. Vivienda Unifamiliar

7.2.7.1. Descripción de la situación actual

Esta calificación comprende áreas urbanas formadas en diferentes momentos, por lo que su morfología, trazado y características de edificación son heterogéneas, si bien en todos los casos se presenta un denominador común cual es el tratarse de viviendas unifamiliares aisladas. Dentro de ella se incluyen ámbitos como Vistahermosa, Ciudad Jardín y Rabasa.

Ultimamente se ha detectado un estancamiento progresivo de la ocupación de aquellas zonas en que se exige una parcela de grandes dimensiones, así como el desplazamiento de posibles ocupantes hacia municipios próximos que ofrecen posibilidades de construcción de vivienda unifamiliar en condiciones de mayor flexibilidad.

7.2.7.2. Objetivos que se pretenden mediante la calificación

En estas zonas de vivienda unifamiliar se pretende la conservación de las características básicas de las mismas, complementadas con condiciones de flexibilización de la normativa vigente, previendo la posibilidad de agrupaciones residenciales de vivienda unifamiliar, atendiendo una demanda indudable en ese sentido.



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



Se pretende también al ampliar en cantidad y variedad la oferta de áreas de vivienda unifamiliar, el extender la posibilidad de este tipo de ocupación a capas de población con niveles de renta no elevados.

7.2.8. Areas Industriales

7.2.8.1. Descripción de la situación actual

Son ámbitos surgidos normalmente por intervención de planificación urbanística, apoyada en expectativas de consolidación de usos industriales surgidos espontáneamente en ocasiones, y generalmente con tipología de edificación aislada. Esta regulación abarca, en mayor o menor medida, zonas como los polígonos industriales de La Florida, Atalayas y Los Angeles.

De las características de los usos implantados en dichas zonas, no puede hablarse en pureza de la consolidación de la actividad industrial en Alicante, sino que la gama de actividades que prevalece es la ligada al almacenamiento y distribución de productos.

En los asentamientos más antiguos existe una gran disparidad en la ordenación de la parcelación y edificación, e incluso en la existencia de usos residenciales en enclaves en el interior de polígonos industriales, como ocurre en el de La Florida.



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

7.2.8.2. Objetivos que se pretenden mediante la calificación

Un primer objetivo a conseguir, a la vista de la mezcla de actividades pseudoindustriales reseñadas, es el de flexibilización de las condiciones de volumen y de compatibilización de usos. En este sentido es interesante apuntar la posibilidad de agrupaciones industriales, que responde a las exigencias de múltiples actividades industriales y complementarias de las mismas.

Por otra parte, se pretende diferir en lo posible la exigencia de urbanización de las áreas industriales al momento inmediatamente previo al de instalación efectiva de las actividades.

7.2.9. Núcleos de Segunda Residencia

7.2.9.1. Descripción de la situación actual

Constituye ésta una calificación novedosa instrumentada por el Plan General para dar solución al fenómeno de la segunda residencia en medio rural, que sigue una tendencia en descenso, pero suficiente, dada su dispersión, para introducir tensiones inmobiliarias en el suelo rústico en competencia con los usos propios de este tipo de suelo.

Esta calificación abarca una serie de áreas en medio rural que ya han sido objeto de procesos de parcelación y edificación, en algunos casos con resultados francamente inadecuados en lo que a localización, servicios mínimos y condiciones



de la edificación se refiere. Se trata, por tanto, de suelos donde hoy no resulta viable el cultivo por la invasión seudourbana que han sufrido. Con la sola delimitación estricta de estos ámbitos se incluyen suelos con capacidad suficiente para albergar la demanda de segunda residencia rural que pueda producirse durante el plazo de vigencia del Plan General.

Se incluyen aquí áreas dispersas por la práctica totalidad del Término Municipal, sitas en las Partidas Rurales de la Vallonga (Cheperut), Rebolledo (al Sur y Oeste del núcleo tradicional), Fontcalent (El Plá, La Serreta), La Cañada (El Alabastro, Rambla El Rollet, Rambla de Pepior, El Pintat, Ermita S. Jaime, Barrio Granada), Verdegás, Moralet (Camino de La Ermita, El Garroferal, Lomas de Espí, Camino Cañada-Alcoy, Rambuchar, Plá de Chirau), Villafranqueza (La Huerta, Camino de Seguin, Garachico), Tángel, Orgegia (Entredós, Lomahermosa), Montnegre (El Boter, Llofriú, El Portell, Foya Berenguer).

7.2.9.2. Objetivos que se pretenden mediante la calificación

El objetivo prioritario es la definición clara de los ámbitos donde se posibilita la edificación de viviendas unifamiliares de segunda residencia, de forma suficiente y localización variada, para lograr desposeer al campo de expectativas nocivas para la implantación de los usos agropecuarios.

Consecuentemente se conseguirá también mejorar las condiciones infraestructurales y de equipamiento mínimo de las viviendas ya existentes en dichas áreas.



7.3. USOS DOTACIONALES A NIVEL LOCAL

7.3.1. Criterios generales e hipótesis de partida

El presente epígrafe se destina a la concreción de la propuesta correspondiente a uno de los objetivos prioritarios del Plan General, cual es procurar el equipamiento suficiente a nivel de barrio para las distintas áreas de la Ciudad, de manera que resulte una distribución homogénea y capaz para satisfacer las necesidades que se planteen al respecto durante el periodo de vigencia del Plan.

Una vez examinadas en los epígrafes anteriores las necesidades y propuestas relativas a los sistemas generales de espacios libres y equipamiento comunitario, y habiendo llegado a la conclusión de que, en términos generales, no se requerían especiales esfuerzos inversores por parte municipal en la provisión de aquéllos, la tarea importante en este sentido se centra en el equipamiento a este nivel inferior, a escala de barrio, donde las carencias son muy acusadas, debidas en buena parte a la desatención habida a este respecto por parte de anteriores planeamientos.

El presente Plan General se plantea esta misión en profundidad, tanto en lo que a calificación se refiere, previendo usos dotacionales pormenorizados con un nivel de detalle adecuado, como en la correspondiente asignación de inversiones contenida en el Programa.

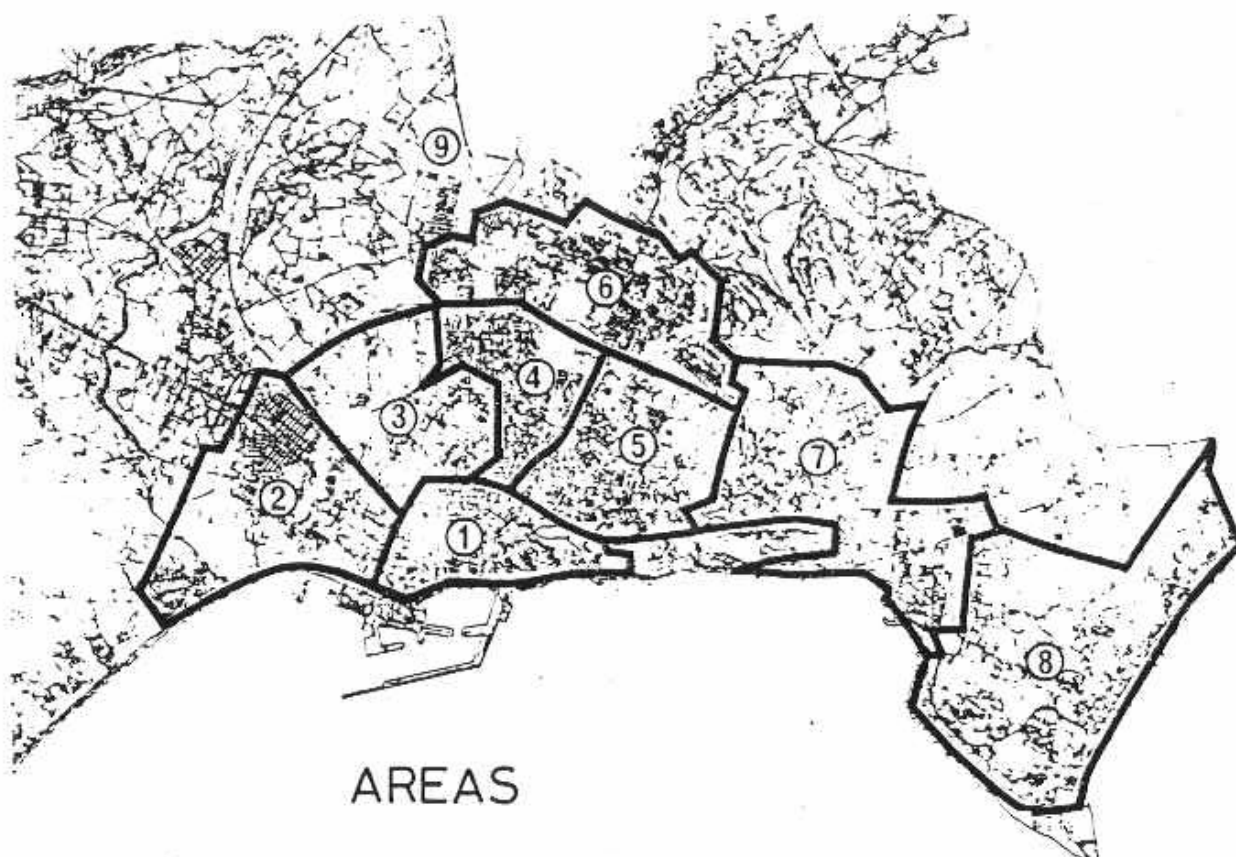
El punto de partida ha consistido en la consideración de la Ciudad globalmente y en la distinción, a estos efectos, de 9 Grandes Areas, de extensión algo superior al concepto



tradicional de barrio, que constituyen los ámbitos adecuados para realizar los análisis de déficits actuales y las correspondientes previsiones de espacios libres y equipamientos. Los límites de estas grandes Areas se representan en el plano adjunto.

Un segundo paso consiste en prever la distribución de la población futura -partiendo de los datos reseñados en el epígrafe 3.3.1 de esta Memoria- en las Grandes Areas mencionadas, a fin de lograr que las reservas para dotaciones no sólo sean suficientes sino también correctamente localizadas. En el Cuadro que se incluye a continuación se contiene esta previsión.

GRANDES AREAS DE ANALISIS



AREAS

- ① CENTRO
- ② BENALUA / SAN GABRIEL
- ③ SAN BLAS
- ④ LOS ANGELES
- ⑤ PLA-CAROLINAS
- ⑥ RABASA / JUAN XXIII
- ⑦ ALBUFERETA / VISTAHERMOSA
- ⑧ PLAYA DE SAN JUAN
- ⑨ DISPERSO



DISTRIBUCION ESPACIAL DE LA POBLACION POR GRANDES AREAS

ZONA	AÑO 1.986	AÑO 1.990	AÑO 1.994	AÑO 1.998
1. Centro	55.012	55.846	56.686	57.513
2. Benalúa/ San Gabriel	50.543	53.878	57.237	60.545
3. San Blas	14.054	15.388	16.732	18.055
4. Los Angeles	30.209	32.544	34.896	37.211
5. Plá-Carolinas	57.194	61.363	65.562	69.696
6. Rabasa/Juan XXIII	41.157	42.658	44.170	45.658
7. Albufereta/Vistahermosa	5.822	6.322	6.826	7.322
8. Playa de San Juan	6.817	9.318	11.838	14.319
9. Disperso	7.902	8.069	8.237	8.402
T O T A L	268.710	285.386	302.184	318.721



7.3.2. Los espacios libres a nivel local

7.3.2.1. Situación actual

Partiendo de unos estándares necesarios de $2 \text{ m}^2/\text{habitante}$ en lo referente a parques y jardines públicos y de $1 \text{ m}^2/\text{habitante}$ en lo referente a parques deportivos (estándares que suponen un nivel de exigencia medio, una vez contrastados los correspondientes a otros municipios de entidad similar a la de Alicante), resultan en la actualidad unos déficits del 75% de superficies de cada uno de estos espacios libres con respecto a las necesarias de la aplicación de dichos estándares al censo actual (bien entendido que los déficits se refieren a los espacios libres realmente implantados, no a los previstos o incluso a los ya adquiridos pero no acondicionados).

El déficit, pues, resulta considerable y en algunas zonas llega a niveles de indigencia casi absoluta (en Plá-Carolinas 85%, en barrios de periferia Norte el 86'5%), siendo la causa fundamental el proceso incontrolado de construcción de la Ciudad en las décadas de los años 60 y 70 (baste para ratificar esto la comprobación de que en el Area Central el déficit de parques y jardines es del 60%, menor que la media, debido a que en la construcción de la Ciudad histórica, hasta mediados del siglo actual, el proceso inmobiliario no fue tan voraz y permitió la reserva de ciertos espacios libres).

En lo que respecta a parques deportivos, se ha operado muy recientemente una reacción municipal destinada a paliar los déficits, pero ésta resulta una labor extremadamente dificultosa en áreas centrales, por la carencia de suelo con las dimensiones necesarias.



7.3.2.2. Propuesta de espacios libres

La primera de las medidas a adoptar para paliar el déficit de parques y jardines públicos en la actuación sobre las reservas ya existentes de titularidad municipal.

En cuanto a nuevas reservas, existe gran dificultad de implantación en las áreas más consolidadas como son el Centro (se recupera la antigua Plaza de Séneca del Ensanche, al preverse nueva localización de la Estación de Autobuses) y Plá-Carolinas (aquí sólo han podido preverse pequeñas áreas ajardinadas).

En las áreas que deban ser objeto de planeamiento (P.E.R.I. o Plan Parcial) debe localizarse plazas en lugares centrales del ámbito correspondiente, a fin de que cumplan el papel no sólo de espacio de ocio sino también de relación. Habrá de exigirse un mayor cuidado en la efectiva plantación de estos espacios libres, de acuerdo con un diseño especificado en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

El criterio para las áreas de nuevo desarrollo tiene de a la previsión de espacios libres concentrados en parcelas de dimensiones amplias, con lo que se mejora su función y se abaratan los costos de mantenimiento.

El cómputo final de la propuesta, que se desarrolla y cuantifica en el Cuadro inserto al final de este epígrafe, arroja un resultado alentador, gracias en buena medida a las áreas que serán objeto de planeamiento parcial y especial, que deberán ceder el suelo y ejecutar su urbanización, de manera que al final del Primer Cuatrienio se logra un superávit del 35% que aumenta en el Segundo Cuatrienio hasta el 50%, alcanzando al final del periodo de vigencia del Plan un superávit del 150%.



En relación con los parques deportivos, al final del Primer Cuatrienio aún existirá un déficit, pero reducido al 33%; al final del Segundo Cuatrienio existirá un pequeño superávit del 8%; y se logrará un superávit del 26%, si se cumplen las previsiones del Plan, al final del periodo de vigencia del mismo (1998).

La tipología de parques deportivos previstos contempla dos tamaños básicos: el pequeño (superficie entre 1.500 m² y 3.000 m²) que es capaz para 2 pistas polideportivas, y el grande (entre 8.000 m² y 10.000 m²) que tiene cabida para un campo de fútbol.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

132



CUANTIFICACION Y DISTRIBUCION ESPACIAL DE LA PROPUESTA DE LOS ESPACIOS LIBRES A NIVEL LOCAL

ZONA	TIPO	AÑO 1986			AÑO 1990			AÑO 1994			AÑO 1998		
		D	E	C	D	P	C	D	P	C	D	P	C
1. Centro	LV	110'0	43'0	-67'0	111'7	0	-68'7	113'4	5'8	-64'6	115'0	0	-66'2
	LD	55'0	0	-55'0	55'8	0	-55'8	56'7	0	-56'7	57'5	0	-57'5
2. Benalúa/ San Gabriel	LV	101'1	32'1	-69	107'8	77'1	+ 1'4	114'4	38'1	+32'9	121'1	2'7	+28'9
	LD	50'5	21'3	-29'2	53'9	21'1	-11'5	57'2	19'4	+ 4'6	60'5	2'1	+ 3'4
3. San Blas	LV	28'1	7'7	-20'4	30'8	35'3	+12'2	33'5	19'9	+29'4	36'1	0	+25'8
	LD	14'0	9'5	- 4'5	15'4	3'0	- 2'9	16'7	5'2	+ 1'0	18'0	0	- 0'3
4. Los Angeles	LV	60'4	7'0	-53'4	65'1	12'5	-45'6	69'8	28'9	-21'4	74'4	14'3	-11'7
	LD	30'2	2'4	-27'8	32'5	13'0	-19'5	34'9	7'0	-12'5	37'2	15'5	+ 0'7
5. Plá- Carolinas	LV	114'3	16'7	-97'6	122'7	81'2	-24'8	131'1	58'2	+25	139'4	24'8	+41'5
	LD	57'2	9'5	-47'7	61'4	30'0	-21'9	65'6	28'6	+ 2'5	69'7	9'5	+ 7'9
6. Rabasa/ Juan XXIII	LV	82'3	11'1	-71'2	85'3	79'4	+ 5'2	88'3	74'6	+76'8	91'3	0	+73'8
	LD	41'2	8'8	-32'4	42'7	19'6	-14'3	44'2	21'2	+ 5'4	45'7	8'5	+12'4
7. Albufereta/ Vistahermosa	LV	11'6	0	-11'6	12'6	44'6	+32	13'6	98'3	+129'3	14'6	0	+128'3
	LD	5'8	0	- 5'8	6'3	5'4	- 0'9	6'8	11'2	+ 9'8	7'3	0	+ 9'3
8. Playa de San Juan	LV	13'6	0	-13'6	18'6	122'0	+103'4	23'6	338'6	+437'0	28'6	0	+432'0
	LD	6'8	0	- 6'8	9'3	27'6	+18'3	11'8	37'2	+ 53	14'3	0	+ 50'5
9. Disperso	LV	15'8	16'4	+ 0'6	16'1	183'2	+183'5	16'5	81'5	+264'6	16'8	38'5	+302'8
	LD	7'9	13'6	+ 5'7	8'1	6'0	+11'5	8'2	7'4	+ 18'8	8'4	37'8	+56'4
T O T A L	LV	537'2	134'0	-403'2	570'7	635'3	+198'6	604'2	743'9	+909'0	637'3	80'3	+956'2
	LD	268'6	65'1	-203'5	285'4	125'7	- 94'6	302'1	137'2	+ 25'9	318'6	73'4	+ 82'8

NOTAS:

nº miles de m2/suelo

Tipo LV: Areas ajardinadas

LD: Espacio deportivo

Estándar: 2 m2/habitante en LV
1 m2/habitante en LD

Nomenclatura: D = Demanda

E = Existente

P = Programado

C = Cobertura



7.3.3. El equipamiento docente a nivel local

7.3.3.1. Situación actual

La situación actual en lo que a equipamiento docente se refiere arroja un déficit del 11% en Preescolar, un superávit del 13% en EGB, un equilibrio en BUP, y un déficit del 47% en Formación Profesional (los estándares de los que se parte son de 1 aula/30 alumnos en Preescolar, 1 aula/35 alumnos en EGB y 1 aula/40 alumnos en BUP y FP). Se han considerado para estos cálculos los centros docentes existentes que reúnen condiciones mínimas para cumplir su función, sean de titularidad pública o privada.

La distribución espacial de estos centros, aun en aquellos niveles en los que existe superávit, es muy irregular, y así mientras existen fuertes déficits en el Centro y Plá-Carolinas, hay superávit en zonas como los barrios de la Periferia Norte (Virgen del Remedio, Juan XXIII) o Polígono de San Blas; en otras áreas como Albufereta-Cabo de las Huertas, suficientemente abastecidas hasta hace poco, el proceso de incremento de la vivienda permanente está desequilibrando dicha situación y comenzando a provocar carencias de instalaciones, que no de suelos.

7.3.3.2. Propuesta de equipamiento docente

El primer objetivo al que se encamina la propuesta es el de mejorar la distribución espacial, para lo cual se recurre tanto a solares municipales hoy adscritos a otros usos (antigua Lonja, Talleres Municipales de calle Portugal), como a actuaciones expropiatorias de solares vacantes en zonas densificadas.



En las áreas de nuevos desarrollos la demanda quedará cubierta con las reservas de suelo para equipamientos legalmente exigibles.

Pormenorizando estos criterios por niveles de enseñanza, hay que señalar en primer lugar que las Guarderías se han incluido entre el equipamiento asistencial. Los centros de Educación Preescolar se prevén incluidos en centros de EGB.

Una de las conclusiones más significativas estriba en el previsible descenso en la demanda de centros de EGB debido a la caída de la tasa de natalidad. La propuesta en este sentido logrará mejorar la calidad de la enseñanza al disminuir el número de alumnos por aula, de 40 a 35.

La previsión de centros de BUP y de FP se ha realizado de forma homogénea e intercambiable, teniendo en cuenta las tendencias educativas "de lege ferenda" respecto a la reforma de las enseñanzas medias o de segundo nivel.

En el cuadro siguiente se cuantifican los términos de la propuesta distribuidos por Grandes Areas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SISTEMAS LOCALES: EQUIPAMIENTO DOCENTE

ZONA	TIPO	AÑO 1986				AÑO 1990				AÑO 1994				AÑO 1998			
		D	NV	V	C	D	P	C		D	P	C		D	P	C	
1. Centro	PRE	46	10	7	-39	50	2	-41		51	4	-38		48	0	-35	
	EGB	198	47	28	-170	221	8	-185		218	16	-166		210	0	-158	
	BUP	54	4	-	-50	63	0	-63		62	0	-62		53	0	-53	
	FP	34	2	-	-34	34	0	-32		33	0	-31		32	0	-30	
2. Benalúa/ San Gabriel	PRE	43	2	39	-4	48	12	+3		51	16	+16		50	12	+29	
	EGB	182	12	206	+24	213	48	+41		220	32	+66		221	16	+81	
	BUP	50	-	27	-23	61	16	-18		62	0	-19		56	0	-13	
	FP	31	-	71	+40	33	21	+59		34	0	+58		34	0	+58	
3. San Blas	PRE	12	1	27	+15	14	2	+15		15	0	+14		15	8	+22	
	EGB	51	-	207	+156	61	8	+154		64	0	+151		66	32	+181	
	BUP	14	-	109	+95	18	0	+91		18	0	+91		17	0	+92	
	FP	9	-	-	-9	10	0	-10		10	0	-10		10	0	-10	
4. Los Angeles	PRE	26	8	23	-3	29	2	-4		31	4	-2		31	0	-2	
	EGB	109	32	121	+12	129	8	0		134	16	+11		136	0	+9	
	BUP	30	-	7	-23	37	20	-10		38	20	+9		34	0	+13	
	FP	19	-	2	-17	20	0	-18		21	0	-19		21	0	-19	
5. Plá-Carolinas	PRE	49	10	25	-24	55	12	-18		58	8	-13		58	10	-3	
	EGB	206	50	176	-30	243	48	-19		252	32	+4		254	40	+42	
	BUP	56	-	63	+7	69	0	-6		71	0	-8		64	0	-1	
	FP	35	-	-	-35	38	24	-14		39	0	-15		40	0	-16	
6. Rabasa/Juan XXIII	PRE	35	1	53	+18	38	0	+15		40	2	+15		38	4	+21	
	EGB	148	-	255	+107	169	0	+86		170	8	+93		167	8	+104	
	BUP	41	-	43	+2	48	0	-5		48	0	-5		42	0	+1	
	FP	26	-	14	-12	26	24	+12		26	24	+36		26	0	+36	
7. Albufereta/ Vistahermosa	PRE	5	-	23	+18	6	2	+19		6	4	+23		6	2	+25	
	EGB	21	8	72	+51	25	8	+55		26	16	+70		27	8	+77	
	BUP	6	-	14	+8	7	0	+7		8	0	+6		9	0	+5	
	FP	4	-	4	+0	4	0	0		4	0	0		5	0	-1	
8. Playa de San Juan	PRE	6	-	1	-5	9	8	0		11	6	+4		12	24	+27	
	EGB	25	-	8	-17	37	32	+3		46	24	+18		52	96	+108	
	BUP	7	-	-	-7	11	16	+5		13	0	+3		14	20	+22	
	FP	5	-	-	-5	6	0	-6		7	0	-7		8	0	-8	
9. Disperso	PRE	7	-	10	+3	8	0	+2		8	2	+4		7	4	+9	
	EGB	29	-	40	+11	32	0	+8		32	8	+16		31	16	+33	
	BUP	8	-	-	-8	9	0	-9		9	0	-9		7	0	-7	
	FP	5	-	-	-5	5	0	-5		5	0	-5		5	0	-5	
T O T A L	PRE	229	32	208	-21	257	40	-9		268	46	+26		265	64	+93	
	EGB	969	149	1.113	+144	1.130	160	+143		1.162	152	+263		1.164	216	+477	
	BUP	266	4	263	+3	323	52	-8		329	20	+6		296	20	+59	
	FP	168	2	91	-77	174	69	-14		178	24	+6		181	0	+3	

NOTAS:

n2 = Unidades de aulas

Estándar: 1 aula/30 alumnos preescolar

Nomenclatura: D = Demanda

1 aula/35 alumnos EGB

NV = Unidades no válidas

1 aula/40 alumnos BUP y FP

V = Unidades válidas

C = Cobertura

P = Unidades previstas



7.3.4. El equipamiento comunitario a nivel local

7.3.4.1. Situación actual

Los déficits en este tipo de equipamientos (asistencial, sanitario, socio-cultural, religioso) son globalmente muy elevados, en contraste, como ya se expresó anteriormente, con el buen nivel existente en este tipo de centros a nivel Ciudad, debido a la condición de capitalidad provincial.

En materia de centros asistenciales a nivel de barrio el déficit asciende al 83% (estándar necesario: 0'08 m²/habitante); en equipamiento socio-cultural el déficit alcanza cotas de total indigencia: 98% (estándar: 0'15 m²/habitante); en equipamiento religioso, sin embargo, existe un superávit del 130% (estándar: 0'08 m²/habitante).

La explicación a estas carencias tan acusadas puede buscarse en el hecho de que muchos de estos equipamientos se destinan a la prestación de unos servicios para los que hasta hace bien poco no tenían competencia, o en su caso la tenían compartida, los Ayuntamientos; los fondos públicos para estos fines provenientes de la Administración Central se dirigían en primer lugar a la implantación de equipamientos a nivel Ciudad.

7.3.4.2. Propuesta de equipamiento comunitario

El objetivo prioritario es la reducción progresiva de los déficits señalados, que se realizará de forma homogénea, en cuanto a zonas y tipos de equipamiento, dando prioridad a los que resultan más perentorios, como los equipos sanitario y asistencial.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



Un primer medio al que se recurre para lograr el suelo necesario es a la cesión gratuita en desarrollo de nuevos planeamientos, pero este recurso no resulta suficiente, por lo que debe acudir a la expropiación de terrenos vacantes, lo que resulta viable -al menos más viable que en lo referente a reservas para parques deportivos y para equipo docente- por requerirse generalmente parcelas de dimensiones reducidas.

Con la propuesta de actuaciones que se cuantifica en el Cuadro adjunto, al final del Segundo Cuatrienio se logra prácticamente neutralizar el equipamiento asistencial, obtener un pequeño superávit (20%) en el sanitario y reducir al 40%. Al final del periodo de vigencia obtendremos unos superávits importantes en todas ellas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SISTEMAS LOCALES: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

ZONA	TIPO	AÑO 1986			AÑO 1990			AÑO 1994			AÑO 1998		
		D	E	C	D	P	C	D	P	C	D	P	C
1. Centro	EA	4'4	1'5	-2'9	4'5	0	-3'0	4'5	0	-3'0	4'6	2'5	-0'6
	ES	4'4	6'2	+1'8	4'5	0	+1'7	4'5	0	+1'7	4'6	2'5	+4'1
	EC	8'3	0	-8'3	8'4	1'2	-7'2	8'5	3'0	-4'3	8'6	5'0	+0'6
	ER	4'4	12'9	+8'5	4'5	0	+8'4	4'5	0	+8'4	4'6	0	+8'3
2. Benalúa/ San Gabriel	EA	4'0	0	-4'0	4'3	2'4	-1'9	4'6	1'2	-1'0	4'8	3'6	+2'4
	ES	4'0	0	-4'0	4'3	3'6	-0'7	4'6	2'4	+1'4	4'8	0	+1'2
	EC	7'6	0	-7'6	8'1	4'0	-4'1	8'6	5'6	+1'0	9'1	1'2	+1'7
	ER	4'0	4'6	+0'6	4'3	0'0	+0'3	4'6	2'0	+2'0	4'8	1'2	+3'0
3. San Blas	EA	1'1	0	-1'1	1'2	0	-1'2	1'3	1'4	+0'1	1'4	0	0'0
	ES	1'1	0	-1'1	1'2	0	-1'2	1'3	1'4	+0'1	1'4	0	0'0
	EC	2'1	0	-2'1	2'3	0	-2'3	2'5	2'8	+0'3	2'7	0	+0'1
	ER	1'1	1	-0'1	1'2	3'0	+2'8	1'3	1'2	+3'9	1'4	1'2	+5'0
4. Los Angeles	EA	2'4	0	-2'4	2'6	1'5	+1'1	2'8	2'0	+0'7	3'0	2'0	+2'5
	ES	2'4	0	-2'4	2'6	1'6	-1'0	2'8	1'5	+0'3	3'0	0	+0'1
	EC	4'5	0	-4'5	4'9	0	-4'9	5'2	0	-5'2	5'6	4'0	-1'6
	ER	2'4	9'2	+6'6	2'6	1'2	+7'8	2'8	0	+7'6	3'0	0	+7'4
5. Plá-Carolinas	EA	4'6	1	-3'6	4'9	1'0	-2'9	5'2	3'5	+0'3	5'6	3'8	+3'7
	ES	4'6	0'4	-4'2	4'9	1'2	-3'3	5'2	3'5	-0'1	5'6	3'8	+3'3
	EC	8'6	0	-8'6	9'2	0	-9'2	9'8	3'0	-6'8	10'4	9'6	+2'2
	ER	4'6	3'1	-1'5	4'9	1'0	-0'8	5'2	2'0	+0'9	5'6	3'8	+4'3
6. Rabasa/Juan XXIII	EA	3'3	1	-2'3	3'4	1'5	-0'9	3'5	1'7	+0'7	3'7	3'2	+3'7
	ES	3'3	1'2	-2'1	3'4	1'2	-1'0	3'5	1'2	+0'1	3'7	2'5	+2'4
	EC	6'2	0'8	-5'4	6'4	0	-5'6	6'6	2'4	-3'4	6'8	4'5	+0'9
	ER	3'3	6'9	+3'6	3'4	0'5	+4'0	3'5	0'8	+4'7	3'7	1'2	+5'7
7. Albufereta/ Vistahermosa	EA	0'5	0	-0'5	0'5	1'5	+1'0	0'5	0	+1'0	0'6	3'9	+4'8
	ES	0'5	0	-0'5	0'5	1'5	+1'0	0'5	0	+1'0	0'6	1'2	+2'1
	EC	0'9	0	-0'9	0'9	0	-0'9	1'0	3'0	+2'0	1'1	3'6	+5'5
	ER	0'5	5'1	+4'6	0'5	0	+4'6	0'5	0	+4'6	0'6	1'2	+5'7
8. Playa de San Juan	EA	0'5	0	-0'5	0'7	0	-0'7	0'9	1'2	+0'3	1'1	4'0	+4'1
	ES	0'5	0	-0'5	0'7	0	-0'7	0'9	1'5	+0'6	1'1	4'0	+4'4
	EC	1'0	0	-1'0	1'4	0	-1'4	1'8	1'2	-0'6	2'1	8'0	+7'1
	ER	0'5	5'3	+4'8	0'7	0	+4'6	0'9	1'0	+5'4	1'1	4'0	+9'2
T O T A L	EA	20'8	3'5	-17'3	22'1	7'9	-10'7	23'3	11'0	-0'9	24'8	23'0	+20'6
	ES	20'8	7'8	-13'0	22'1	9'1	-5'2	23'3	11'5	+5'1	24'8	14'0	+17'6
	EC	39'0	0'8	-38'2	41'6	5'2	-35'6	44'0	21'0	-17	46'4	35'0	+16'5
	ER	20'8	47'9	+27'1	22'1	5'7	+31'5	23'3	7'0	+37'3	24'8	12'6	+48'4

NOTAS:

nº miles de m2/techo

Tipo EA: equipamiento asistencial

ES: equipamiento sanitario

EC: equipamiento socio-cultural

ER: equipamiento religioso

Estándar: 0'08 m2/hab. en EA, ES y ER
0'15 m2/hab. en EC

Nomenclatura: D = Demanda

E = Existente

P = Programado

C = Cobertura



ALCALDE. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



8. CLASIFICACION Y GESTION DEL SUELO.



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



8.1. CLASIFICACION

8.1.1. Antecedentes

La tarea de clasificación del suelo como consecuencia de la Revisión del Plan General se ve dificultada por el peso del planeamiento anterior, que no puede desconocerse para no truncar la dinámica de la actividad inmobiliaria de la Ciudad y para evitar determinadas consecuencias indemnizatorias derivadas del juego de preceptos legales.

Es un hecho reiterado y constatado que durante el quinquenio 1975-1979 se produjo en Alicante una auténtica inflación de planeamiento parcial, en cuantía desproporcionada a las posibilidades de ejecución, no sólo municipales sino también de la iniciativa privada. El caso es que gran cantidad de suelo quedó clasificado en virtud de un planeamiento redactado en aplicación de la nueva Ley del Suelo de 1975. La ejecución de dicho planeamiento se abordó sin atenderse a programa alguno, que no existía, sino, en general, a base de pequeños ámbitos de cada sector. En la actualidad, la mayor parte de planes parciales aprobados cuenta con algún polígono ejecutado o en vías de ejecución, pero sin embargo de muy pocos planes parciales puede decirse que hayan culminado su ejecución íntegramente; las actuaciones realizadas en suelos urbanizables dan la imagen de islotes urbanizados entre descampados, sin conexión entre sí.

La Adaptación del Plan General a la Ley del Suelo de 1975, operada entre 1981 y 1983, se encontró con una situación como la descrita, de múltiple planeamiento y de gestión atomizada e indiscriminada, sin obedecer a estrategia alguna, y a la vez con poca capacidad de maniobra para intervenir sobre dicha situación, al constituir la referida Adaptación como un preámbulo de



la Revisión, cuyo proceso de formulación se iniciaba paralelamente y a la que, lógicamente, se difería la adopción de criterios de fondo para reconducir la dinámica urbana. Por otra parte, al tratarse de Planes Parciales jóvenes, la Ley determinaba el respeto a sus expectativas de ejecución durante la vigencia de sus planes de etapas, lo que suponía una fuerte restricción a las desclasificaciones que en numerosos casos se revelaban como necesarias.

La incidencia de la Adaptación, por tanto, en este proceso de desarrollo urbano fue, en todo caso, de clasificación y de adopción de soluciones puntuales, de comienzo de reflexión urbanística tras dos décadas de crecimiento intenso y desordenado, pero no logró enderezar el rumbo de la expansión urbana. Quizás la excesiva sombra que proyectaba ya la Revisión en ciernes y el dilatado periodo que transcurrió para la tramitación y aprobación de la Adaptación del Plan (su Programa de Actuación nació prácticamente muerto, ya que entró en vigor casi en el año en que finalizaba su primer Cuatrienio), tuvieran bastante que ver en ello.

8.1.2. Criterios generales de clasificación

La clasificación del suelo, como uno de los medios instrumentales para verter las propuestas urbanísticas del Plan General, debe adoptar una estrategia encaminada al fiel cumplimiento de los objetivos del mismo. En ese sentido, a través de la clasificación se pretende consolidar la Ciudad actual, reforzando la ordenación de los intersticios existentes todavía en la trama urbana y programar los nuevos desarrollos con realismo,

**ALCALDIA. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE**

eligiendo para ellos áreas de suficiente atractivo para viabilizar su ejecución completa encomendada en bastantes ocasiones a la iniciativa privada, y a la vez áreas que puedan conectar con manchas urbanas ya existentes, para evitar crecimientos fragmentados y carentes de solidez urbana.

Se ha de abordar también en este momento, sin más dilación, la solución al problema planteado en el epígrafe anterior relativo al desfase entre clasificaciones de suelo y perspectivas de ejecución del mismo. A tal fin, se establecen determinaciones más específicas que las vigentes en orden al tamaño de los sectores, que en general se disminuye considerablemente para propiciar su gestión integral en periodos de tiempo asequibles, a las iniciativas de ejecución de los mismos, y a los criterios de ordenación para el desarrollo de los instrumentos de planeamiento subordinados.

Otro aspecto de importancia que es abordado en la clasificación del suelo lo constituye la definición clara de las posibilidades de actuación para implantación de viviendas de segunda residencia en el medio rural. Al señalar unos ámbitos de suelo clasificado para dichas actuaciones, se libera por una parte al campo de la presión inmobiliaria que venía soportando y que redundaba en detrimento de las actividades agropecuarias; por otra parte, se consigue ordenar el fenómeno de la segunda residencia rural, pretendiendo que las viviendas que se construyan se implanten en unos ámbitos que cuenten con los servicios mínimos indispensables (agua potable, luz, pavimentado), eliminando las manifestaciones de cuasi infravivienda que han comenzado a surgir.



La clasificación del suelo de este Plan General quiere constituir una definición clara y precisa del régimen urbanístico de beneficios y cargas de cada suelo y de las actuaciones que debe soportar para la obtención de los aprovechamientos respectivos.

8.1.3. El Suelo Urbano

Se clasifica como Suelo Urbano al que reúne los requisitos de urbanización o consolidación por la edificación legalmente exigidos al efecto.

La existencia de rápidos procesos de pseudourbanización y edificación, como secuelas del crecimiento desordenado en décadas anteriores a que se ha hecho mención en otros capítulos de esta Memoria, unido a la todavía reciente clasificación de suelo operada por la Adaptación del PGOU, representan circunstancias a considerar que dificultan el proceso de clasificación por aplicación simple y directa del principio legal enunciado al principio de este epígrafe. Los casos de clasificación dudosa (es decir, aquellos suelos en que se presentan características del suelo urbano, pero en un grado no integral, sea porque constituyen intersticios vacantes dentro de áreas consolidadas, sea porque poseen servicios de urbanización de entidad insuficiente para soportar un peso urbano considerable) han sido abundantes y no susceptibles de ser abarcados por un criterio único, sino que se han tenido que ponderar cuidadosamente las circunstancias concurrentes, al hilo de una serie de principios de partida que se citan a continuación y que tampoco han podido ser aplicados de manera rígida y absoluta por la heterogeneidad de situaciones existentes.



Uno de los principios guía seguidos en materia de clasificación ha sido el de viabilizar la gestión, de manera que, partiendo de la base de la existencia de circunstancias que puedan justificar legalmente la clasificación urbana, se ha optado por ella si del tamaño de los ámbitos, usos a implantar y objetivos a conseguir (ordenación urbana, equipamiento comunitario, urbanización, etc.) cabía presumir una mayor operatividad con soluciones directamente contempladas en el Plan General, sin perjuicio de la definición de ámbitos reparcelables para el justo reparto de cargas.

Otro criterio manejado ha sido el de compatibilidad de usos existentes y previstos, de manera que en casos de clasificación dudosa se ha optado por la de suelo urbanizable si los usos existentes (ejemplo, industriales) no coincidían con los previstos en el Plan (ejemplo, residencial), ante la evidencia de inadecuación de servicios existentes y de la necesidad de acometer una ordenación "ex novo" para implantar usos radicalmente distintos a los existentes.

También, como consecuencia de los dos criterios que acabamos de apuntar, se ha intentado incluir en Suelo Urbano a edificaciones existentes si éstas fueran compatibles con los usos previstos para la zona, a fin de evitar cargas injustas e innecesarias a los usuarios de tales edificaciones, en comparación con los propietarios de suelos vacantes.

Ante la complejidad de situaciones contempladas, merece la pena profundizar en el análisis y concreción de los criterios base apuntados, distinguiendo una serie de ámbitos definidos por el Plan General en Suelo Urbano:



a) Suelo Urbano Ordenado. La base de esta consideración la aportan indudablemente los criterios de calificación examinados en el Capítulo 7 de esta Memoria. Se trata de suelos integrados en áreas con ordenación definida y consolidación mayoritaria, que en su caso completa directamente el propio Plan General. Si se trata de ámbitos vacantes de edificación y necesitados de completar la urbanización o susceptibles de asumir el reparto de cesiones de suelo que conlleva la implantación de viario, espacios libres o Centros de EGB, se han delimitado unidades de actuación para las correspondientes operaciones reparcelatorias.

En este tipo se incluyen, además del casco urbano tradicional, con sus correspondientes intersticios, áreas consolidadas en Vistahermosa, Cabo de las Huertas, polígonos industriales y diversos ámbitos de planeamiento parcial ejecutado (Polígonos de San Blas y Babel, polígono dotacional al Oeste de San Blas, sector 3/2 y parte del 3/7 de la Playa de San Juan, parte del sector Santo Domingo).

Incluso dentro de estos suelos se han realizado distinciones atendiendo a su estado de gestión (por ejemplo, planeamiento parcial ejecutado, pero a falta de culminar algunos requisitos de gestión), que se precisan pormenorizadamente en el Anejo dentro del Capítulo destinado a planeamientos anteriores.

b) Áreas de Planeamiento Anterior. Corresponden a cuatro Planes Especiales de Protección (Casco Antiguo, Raval Roig, Isla de Tabarca y Edificios Protegibles) de los que, como se expresó en el Capítulo anterior dedicado a la Calificación del Suelo, se respetan sus determinaciones no sólo de ordenación sino también de gestión.



c) Areas de Planeamiento Diferido. Comprende suelos urbanos cuyas respectivas ordenación y gestión requieren la redacción de planeamiento en desarrollo del Plan General (normalmente Planes Especiales de Reforma Interior), debido a que los problemas que presentan (falta de ordenación urbana, lo que no equivale a ausencia de edificación ya implantada) demandan soluciones de detalle no abordables por el propio Plan General, donde el planeamiento y la gestión confluyan de manera prácticamente simultánea. Algunos de estos ámbitos, cuya clasificación urbana pueda parecer más dudosa a primera vista, estaban así clasificados por la Adaptación del Plan General, por lo que no parece oportuno plantearse posibles desclasificaciones a los dos años escasos de aprobada la citada Adaptación, máxime cuando a través del planeamiento especial podrán obtenerse resultados bastante similares (en orden a la ordenación urbana, urbanización y provisión de espacios libres y equipamiento docente) a los que resultarían del planeamiento parcial.

En el Capítulo 3 del Anejo de Condiciones para el Planeamiento de Desarrollo se especifican las características de cada uno de estos ámbitos, así como los criterios de ordenación y gestión para sus respectivos instrumentos planificadores.

d) Areas de Segunda Residencia en medio rural. Ya se aludió a ellas en apartados anteriores, justificando su clasificación en la doble finalidad de proporcionar una oferta clara, suficiente y en condiciones adecuadas a las necesidades de vivienda rural de segunda residencia, y de liberar al campo propiamente dicho de usos que interferirían el desarrollo de las actividades que le son propias. Se han clasificado 23 de estas áreas, 19 ordenadas y 4 de planeamiento diferido (P.E.R.I.) esparcidas por el Término Municipal, aprovechando actuaciones de parcelación y edificación preexistentes, para constituir verda-



deros núcleos y no ocupar terrenos aún susceptibles de explotación agropecuaria. Las actuaciones de gestión y urbanización que precisan los citados ámbitos habrán de acometerse mediante actuaciones aisladas, normalmente de iniciativa particular, por las notables dificultades que entrañaría la delimitación de unidades de actuación. En todo caso, será preceptiva la constitución de Entidades Urbanísticas de Conservación en cada uno de estos ámbitos.

8.1.4. El Suelo Urbanizable Programado

Se incluyen en esta clase de suelo aquellas áreas susceptibles de ser urbanizadas, cuyo desarrollo y ejecución se contemplan en el Programa del Plan General que, como es sabido, abarca un plazo de 8 años.

Los criterios seguidos en la clasificación de este suelo pueden resumirse en:

- cobertura de una oferta de suelo variada y suficiente para la demanda estimada, tanto de primera como de segunda residencia.

- conexión de los nuevos desarrollos con partes urbanas, evitando crecimientos aislados y segregados.

- reconducción del deslavazado proceso de gestión anterior, derivado del exceso de planeamiento aprobado.

- viabilidad de gestión de los sectores clasificados.



Como un tipo intermedio entre el Suelo Urbanizable Programado y el Suelo Urbano, hay que referirse al denominado Suelo Urbanizable en Ejecución, constituido por ámbitos con planeamiento parcial aprobado y en fase de desarrollo, que aún no reúnen condiciones que les hagan merecer la clasificación urbana. Se incluyen en este epígrafe, a efectos de una mayor claridad expositiva, los indicados ámbitos a los que, junto a los nuevos sectores, se dedica una breve exposición.

a) Suelo Urbanizable en Ejecución. Con el común denominador que se acaba de citar, se incluyen en esta categoría sectores, o parte de ellos, clasificados en la Adaptación del PGOU como Suelo Urbanizable Programado y que, en diversa medida y modalidades, han realizado actuaciones en desarrollo de sus respectivos planeamientos parciales que, en consecuencia, deben ser respetados. Ello determina, entre otros efectos, el de la exclusión de estos ámbitos del aprovechamiento medio intersectorial, debiendo atenerse, a los efectos de la preceptiva cesión para Patrimonio Municipal del Suelo, al que resulte de sus respectivos ámbitos. Dentro de esta categoría se encuentran los sectores de Urbanova, parte de Santo Domingo, Garbinet, Vistahermosa-Orgegia, Bon Hivern y Vistahermosa-Goteta, cuyas delimitaciones se contienen con la Clave PE/APA seguida de un número de referencia, en el Plano de Clasificación de Suelo. Para todos ellos se concreta de forma pormenorizada la incidencia que representa el Plan General en el Capítulo 4 del Anejo de Condiciones para el Planeamiento de Desarrollo.

b) Suelo Urbanizable Programado. Es el supuesto típico, el que integra sectores que desarrollarán nuevos instrumentos de planeamiento y gestión.



La localización de los nuevos sectores -de los que 6 se programan durante el Primer Cuatrienio y 4 durante el Segundo- está relacionada con la estrategia de crecimiento del Plan General y responde también a los criterios de la demanda actual, de manera que se programan sectores en áreas apetecibles, a fin de garantizar la viabilidad de su desarrollo.

Durante el Primer Cuatrienio se prevén dos sectores (Fábrica de Sacos y Benalúa Sur) al Oeste del casco consolidado, frente a la bahía, y tres sectores al Este del casco, en la zona de Albufereta y Playa de San Juan. Todos ellos llenan vacíos dejados por crecimientos anteriores, por lo que su desarrollo contribuirá necesariamente a completar y solidificar la trama urbana. El sexto de los sectores de este Primer Cuatrienio tiene un carácter industrial y de servicios, destinado principalmente a posibilitar la ampliación de una instalación industrial existente.

Los sectores previstos para el Segundo Cuatrienio son de menor entidad superficial y potencial de suelo, debido a que se ha querido concentrar el peso de nuevos desarrollos de manera más inmediata a la aprobación del nuevo Plan General, para permitir un pronto comienzo de las actuaciones preparatorias de la gestión de los nuevos suelos (redacción y tramitación de los planes y proyectos, etc.) cuya ejecución total se prevé en muchos casos que culmine durante el Segundo Cuatrienio, y para contribuir a desvanecer la sensación de escasez de suelo apto para edificar que suele propalarse con motivo de la aprobación de un nuevo planeamiento general.

Estos sectores del Segundo Cuatrienio constituyen, en su mayor parte, ámbitos desgajados de antiguos sectores cuya ejecución integral se ha revelado como inviable (casos de los nuevos sectores de San Gabriel, Los Angeles y Garbinet Norte); el



sector restante, Benisaudet, llenará un notable vacío en la trama urbana contribuyendo al objetivo de unir el Centro con los Barrios de la periferia Norte.

Las condiciones para el desarrollo de los respectivos Planes Parciales se establecen en el Capítulo 5 del Anejo, facilitándose la comprensión de los criterios de ordenación correspondientes mediante el Plano de Esquema Viario incorporado a la documentación de este PGMO.

8.1.5. El Suelo Urbanizable No Programado

Integran este suelo las áreas destinadas a ulteriores desarrollos urbanos. La razón primordial de la no inclusión de estas áreas en el Programa del Plan General es la suficiencia de la oferta de suelo, representada por los clasificados como Urbano, Urbanizable en Ejecución y Urbanizable Programado, para absorber holgadamente la demanda de suelo necesaria en los próximos 8 años. En algún caso existe, además, alguna razón específica que desaconseja el desarrollo a corto plazo de ciertas áreas, como las atravesadas por la línea férrea de FEVE, cuyo trazado actual no es compatible con una ordenación urbana propia de nuevos desarrollos.

Se clasifican 5 áreas de Suelo Urbanizable No Programado, cuya localización espacial resulta equilibrada, al Este y al Oeste del casco consolidado, a fin de garantizar el objetivo de que los nuevos crecimientos se integren en la trama urbana.

Los criterios para el desarrollo de los PAU respectivos se establecen en el Capítulo 6 del Anejo.



8.1.6. El Suelo No Urbanizable

Lo integra el resto del Término Municipal, los suelos no clasificados como urbanos ni urbanizables.

El PGMO parte del principio de la no uniformidad del Suelo No Urbanizable, por lo que distingue dentro del mismo varios ámbitos que, según sus características, deben ser objeto de regulaciones específicas.

Se diferencian así varios tipos de Suelo No Urbanizable susceptibles de protección por sus calidades paisajísticas y ambientales, o por sus condiciones hidrológicas o por futuras previsiones de infraestructuras, siendo el restante el Suelo No Urbanizable Común.

La clasificación de los suelos no urbanizables, cuyos regímenes respectivos se expresan en el Capítulo 7 del Título II de las Normas Urbanísticas, resulta así:

-Suelo No Urbanizable Protegido

- .Hitos
- .Parajes
- .Ramblas
- .Protección de infraestructuras

-Suelo No Urbanizable Común

- .Rústico
- .Tolerancia de Actividades Diversas

Hay que recordar que las determinaciones del Plan sobre el Suelo No Urbanizable tienen una importante faceta complementaria en la clasificación antes referida de suelos urbanos



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

de Segunda Residencia, con lo que se liberará al Suelo No Urbanizable de un factor hasta la fecha perturbador de las actividades desarrolladas en el mismo, como ha sido la proliferación de "chalets" ocupando tierras antes destinadas al cultivo.



8.2. GESTION

En términos generales puede caracterizarse la gestión como el conjunto de fórmulas de tipo técnico, jurídico y económico, para conseguir la operatividad de las propuestas del Plan. En términos más concretos, la gestión se articula a través de los denominados sistemas de actuación (compensación, cooperación y expropiación) complementados con algunas técnicas mixtas (redistribución de los excesos del aprovechamiento medio, expropiaciones aisladas, permutas, contribuciones especiales, etc.).

Los criterios de gestión aplicados en el Plan parten de la premisa de que la edificabilidad no es un derecho absoluto del suelo, sino que constituye una decisión del planeamiento.

Como consecuencia de este principio básico, que produce diferentes asignaciones de aprovechamientos y expectativas a las diversas áreas, surge la necesidad de aplicar otro principio no menos importante -reiterado intensamente en la legislación urbanística en vigor- cual es el de la distribución equitativa de beneficios y cargas, de manera que los suelos que mayores beneficios reciben del Plan lleven aparejadas mayores cargas (cesiones de suelo y pago de costes de urbanización).

La aplicación de estas bases de partida determina las diversas decisiones de este Plan General en materia de gestión urbanística. Tales decisiones difieren según las distintas clases de suelos, tomando siempre como referencia el beneficio que en cada caso confiere el Plan, para graduar en consecuencia el nivel de cargas.



8.2.1. Suelo Urbano

En este tipo de suelo las medidas de gestión varían según las circunstancias de cada ámbito.

En suelo ordenado y consolidado, las operaciones de gestión necesarias (adquisiciones de suelo para equipamientos y completar la urbanización, en su caso) se llevarán a cabo normalmente mediante expropiaciones aisladas y obras ordinarias de urbanización, pudiéndose ambos costes repercutir mediante contribuciones especiales. A este respecto debe guardarse una adecuada proporcionalidad entre la parte del costo de las actuaciones a repercutir por contribuciones especiales, el beneficio que tales actuaciones reporten y el carácter de las áreas en que se aplique (por ejemplo, en áreas consolidadas deprimidas, con déficits históricos de servicios y equipamientos, estas actuaciones no debieran ser repercutidas o, en todo caso, en grado mínimo).

En áreas vacantes de Suelo Urbano se han delimitado Unidades de Actuación, para redistribuir dentro de ellas las cargas propias de este tipo de suelo (cesión obligatoria y gratuita de suelos para viales, zonas verdes y reservas para centros de EGB, y costear la urbanización, según el artículo 83.3 de la Ley del Suelo).

Se ha delimitado un total de 31 Unidades de Actuación, cuyas descripciones gráficas y de sus parámetros principales se contienen en el Capítulo 8 del Anejo, obedeciendo las respectivas delimitaciones a justificaciones muy diversas, siempre con el denominador común de tratarse de suelos beneficiados por el Plan y susceptibles de asumir las cargas asignadas. Ante situaciones tan diversas, no ha sido posible obtener un equilibrio



entre el contenido de beneficios y cargas de las diversas unidades entre sí; unas responden a derogaciones de planeamiento parcial no ejecutado (Cabo de las Huertas), otras a pequeñas piezas vacantes no susceptibles de integrar un sector, otras a propuestas de clasificación formuladas en las alegaciones con compromisos de cesión, etc. Por las mismas razones apuntadas, tampoco el tamaño de las diversas unidades es homogéneo, siendo en general mayor en las áreas industriales que en las residenciales.

En cuanto a la iniciativa de desarrollo de las reparcelaciones correspondientes y de las obras de urbanización incluidas en ellas, quiere adoptarse un criterio de máxima flexibilidad que garantice su ejecución por iniciativa municipal, pero que no impida cualquier iniciativa privada que manifieste voluntad para ello.

Por tanto, durante el Primer Cuatrienio, y con máxima prioridad dentro del mismo, el Ayuntamiento irá dando comienzo a los expedientes reparcelatorios; durante los tres meses que concede la normativa vigente para la presentación de proyectos de reparcelación por los particulares, podrá ejercerse esta facultad, así como la solicitud de actuación por compensación. En caso contrario, la reparcelación se realizará por el Ayuntamiento. Consecuentemente, las obras de urbanización se ejecutarán por sistema de cooperación, salvo solicitud de aplicar el sistema de compensación.

Se exceptúan de estos criterios las unidades de actuación en áreas industriales, que se ejecutarán por sistema de compensación, debido al exceso de suelo industrial clasificado que no aconseja nuevas promociones, al menos de iniciativa pública.



En las Areas de Planeamiento Diferido los instrumentos de ordenación correspondientes, cuya iniciativa de desarrollo se establece en el Anejo, se aplicarán criterios de gestión similares a los que se acaba de indicar.

8.2.2. Suelo Urbanizable Programado

La gestión del Suelo Urbanizable Programado resulta más sencilla, al menos desde una base conceptual, ya que la Ley del Suelo equipara los beneficios que el planeamiento depara a todos los suelos de este tipo incluidos en cada Cuatrienio, confiriéndoles un mecanismo igualador como es el aprovechamiento medio. En el Capítulo siguiente se detallan los pormenores relativos a esta figura, que fue la aportación más novedosa de la reforma que la Ley del Suelo sufrió en 1975.

Dejando por ello aparte lo relativo al aprovechamiento medio, los criterios de gestión para cada sector se indican en el Capítulo 5 del Anejo. En términos generales, hay que destacar un mayor papel asignado a la iniciativa privada en el desarrollo de los sectores de planeamiento parcial, por considerar a éstos suficientemente atractivos para desencadenar una dinámica de tipo privado, y para realizar un reparto de funciones entre los diversos agentes urbanísticos, en el que al Ayuntamiento cabe destinarse primordialmente a la ejecución de dotaciones e infraestructuras, al desarrollo de Planes de Reforma Interior de áreas deprimidas y también al de Planes Parciales (Benalúa Sur y Benisaudet, uno en cada Cuatrienio) de sectores estratégicos para basar el desarrollo urbano.



Las cargas que debe asumir cada sector son las cesiones de suelo para los destinos indicados en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, así como la urbanización integral de sus respectivos ámbitos, incluyéndose en algunos casos tramos de elementos integrantes de sistemas generales (normalmente vías de servicio de grandes viales) que en esos ámbitos cumplen primordialmente función de sistemas locales, por el servicio directo que prestan al sector. Se recomienda la exclusión de los suelos edificados con usos no incompatibles, del régimen de cargas que implique cesiones de suelo.

8.2.3. Suelo Urbanizable No Programado

Este tipo de suelo debe asumir las cargas referidas en el epígrafe anterior para el suelo programado, más las propias del desarrollo de cada Programa de Actuación Urbanística, que tienen una función de ordenación intermedia entre el planeamiento general y el parcial. Estas cargas adicionales consisten en la cesión y/o ejecución de elementos integrantes de los sistemas generales (viario y espacios libres, según los casos), ante la necesidad de proporcionar una infraestructura mínima a ámbitos cuyo desarrollo no está previsto, en un principio, dentro del Programa del Plan General.

En el Capítulo 6 del Anejo se concreta la cuantía de estas cargas, acompañada de otra serie de condiciones para el desarrollo de cada PAU, así como los respectivos regímenes transitorios.

No se indican en el Plan General los agentes que habrán de desarrollar cada PAU, debiéndose concretar dicho extremo en las actuaciones administrativas previas al desarrollo de cada PAU, según establece la normativa vigente (Título VI del Reglamento de Gestión Urbanística).



8.2.4. Suelo No Urbanizable

En esta clase de suelo sólo caben actuaciones de gestión urbanística derivadas de la ejecución de los sistemas generales a que se refiere el epígrafe siguiente. El resto de acciones en este suelo son puramente de implantación de usos, actividades o edificaciones, recogidas en los proyectos de ejecución respectivos y sujetos a licencia municipal.

Al no haber beneficios urbanísticos en este suelo no caben, pues, cesiones, por lo que las adquisiciones de suelos necesarias para usos o servicios públicos deberán instrumentarse mediante la técnica de expropiaciones aisladas.

8.2.5. Sistemas generales

La adquisición de suelo destinado a sistemas generales que sea preciso que ostente titularidad pública, podrá realizarse básicamente a través de dos técnicas: compensación con cargo a los sectores con exceso de Aprovechamiento Medio, o expropiación; ambas se reflejan con representaciones diferentes en el Plano de Clasificación de Suelo.

La primera de estas dos técnicas, que es la menos onerosa para el Ayuntamiento, cuenta con limitaciones derivadas de la imposibilidad de utilizarla indiscriminadamente, pues con ello el aprovechamiento lucrativo de los nuevos sectores se reduciría en exceso. En el siguiente Capítulo de esta Memoria se describe y justifica detalladamente el proceso de determinación del Aprovechamiento Medio, con cuya técnica se adquirirá la mayor parte de terrenos destinados a la Vía Parque, así como dos elementos más integrantes del sistema general de espacios libres.



La segunda técnica de adquisición de los sistemas generales es la expropiatoria, a la que se recurre con más frecuencia en el Plan, debido a la inviabilidad de aplicar otras técnicas de gestión que permitan disponer de los suelos correspondientes dentro de los plazos necesarios para la ejecución de los correspondientes sistemas (Gran Vía, Estación de Autobuses, etc.).

Además de las dos técnicas descritas, el suelo adscrito a sistemas generales se puede adquirir con cargo al desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable No Programado dentro de la ejecución de los PAU correspondientes e, incluso pequeños tramos de elementos del sistema general viario, con cargo a la ejecución de planeamiento parcial o de reforma interior, si resultan imprescindibles para el correcto funcionamiento de los ámbitos respectivos.

La ordenación y ejecución material de los elementos integrantes de los sistemas generales se realizará mediante Planes Especiales si se trata de elementos autónomos (ej., Gran Vía), mediante Proyectos de Obras si se trata de edificaciones (ej., nueva Estación de Autobuses) y mediante los propios instrumentos de ordenación y ejecución (Programas de Actuación Urbanística, Planes Parciales, PERI y Proyectos de Urbanización) cuando se incluyan en el desarrollo de ámbitos de suelo urbanizable o urbano con planeamiento diferido.

Queda referirse, por último, a las denominadas Operaciones Integradas, que consisten en actuaciones complejas determinadas por la implantación de varios sistemas generales, o de un sistema general que abarca suelos con distinta clasificación.



Las Operaciones Integradas serán objeto de sendos Planes Especiales, y se refieren a actuaciones sobre sistemas de transporte (RENFE, FEVE, Puerto) a nuevas instalaciones de Servicios Urbanos (ampliación de Cementerio) a viario con definición y ordenación de los bordes edificables (Prolongación de Alfonso El Sabio), a espacios libres (Litoral) o a reordenación de piezas completas de trama urbana con extensión y complejidad (Fábrica de Tabacos, Plaza de Toros, Campoamor).

En el Capítulo 7 del Anejo se describen las Operaciones Integradas a realizar, sus respectivos objetivos y criterios de ordenación y gestión.



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



9. DETERMINACION DEL APROVECHAMIENTO MEDIO



9.1. SIGNIFICADO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

El Aprovechamiento Medio es quizás la aportación más novedosa de la Reforma de la Ley del Suelo operada en 1975. Constituye la expresión del beneficio urbanístico que se asigna, de forma igualitaria, a todo el Suelo Urbanizable Programado incluido en cada uno de los dos Cuatrienios que integran el Programa del Plan General. Expresado esto en otros términos, significa que, independientemente de la edificabilidad establecida por el Plan General a cada sector que haya de desarrollarse mediante planeamiento parcial, el aprovechamiento lucrativo de cada m² de suelo urbanizable de cada Cuatrienio es el mismo.

Por lo tanto, los sectores cuyo aprovechamiento medio exceda del Aprovechamiento Medio del Cuatrienio deberán ceder dicho exceso al Ayuntamiento, que a su vez lo asignará a la compensación de los suelos integrantes de sistemas generales incluidos, asimismo, en el Cuatrienio respectivo.

Los sectores con defecto respecto al Aprovechamiento Medio cuatrienal, no recibirán aprovechamiento complementario, sino que verán disminuidas proporcionalmente las cargas que implique la gestión urbanística, sufragando el resto el Ayuntamiento.

La aplicación práctica de estos criterios supone que los propietarios de suelo destinado a sistemas generales obtenibles en el Cuatrienio correspondiente mediante la técnica de compensación por Aprovechamiento Medio, serán adjudicatarios de parcelas edificables en las operaciones reparcelatorias que se realicen para la ejecución de los sectores con exceso de aprovechamiento. Los propietarios de suelo de los sectores con defecto de aprovechamiento tendrán menos cargas urbanísticas (menos ce-



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

siones o menor costo de urbanización) de la forma en que se especifique al redactar cada Plan Parcial.

En cualquier caso, lo que se acaba de expresar es con independencia de la cesión del 10% del aprovechamiento medio de cada sector (deducida, en su caso, la cesión del exceso de aprovechamiento) que siempre procede destinar a Patrimonio Municipal del Suelo.

En los epígrafes siguientes se concretan y desarrollan estos criterios generales que no son sino transcripción fiel de obligaciones establecidas legalmente.



9.2. DETERMINACION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO OBJETO DEL CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

La filosofía del aprovechamiento medio, que es la de igualar los beneficios urbanísticos para los propietarios de suelo urbanizable, al ponerse en relación con otras determinaciones urbanísticas previas como son la asignación de usos e intensidades a los diversos sectores, produce la existencia de remanentes de aprovechamiento, que habrán de destinarse a la adquisición, gratuita para el Ayuntamiento, de suelos destinados a sistemas generales con cargo a tales remanentes.

Por tanto, los suelos que el Plan General incluye en la determinación y gestión del aprovechamiento medio intersectorial son, en primer lugar y por definición los sectores de Suelo Urbanizable Programado Normal -se excluyen por lo tanto los Planes Parciales en ejecución- que han de ser objeto de redacción de nuevo planeamiento parcial. Por otra parte, se incluye la mayor parte del tramo más central de la Vía Parque (entre San Agustín y Juan XXIII) como elemento de sistema general que contribuirá fuertemente al objetivo de integración entre Centro y Periferia Norte, perseguido por el Plan General.

La determinación concreta de estos suelos se define a continuación.



9.2.1. Suelo Urbanizable Programado incluido en la determinación y gestión del Aprovechamiento Medio del Primer Cuatrienio

a) Sectores de planeamiento parcial:

-Fábrica de Sacos (PP I.1 en los Planos de Clasificación de Suelo); superficie bruta: 108.000 m2.

-Benalúa Sur (PP I.2); superficie bruta: 98.000 m2

-Industrial calle Trento (PP I.3); superficie bruta: 215.000 m2

-Castillo de Ansaldo (PP I.4); superficie bruta: 288.700 m2

-Albufereta (PP I.5); superficie bruta: 193.500 m2

-Playa de San Juan (PP I.6); superficie bruta: 528.000 m2

b) Suelo destinado a sistemas generales:

Se han adscrito para su adquisición mediante la técnica del aprovechamiento medio los suelos integrantes de la Vía Parque en aquellos tramos lindantes con suelos urbanos o urbanizables programados, incluyendo las partes destinadas a viario propiamente dicho y los espacios centrales destinados a espacios libres y equipamientos. Se exceptúan los tramos destinados a viario que se incluyen en ámbitos de planeamiento o gestión por cumplir en esas áreas funciones de sistemas locales, al estar al servicio de las mismas.

Con esta determinación se logrará ir habilitando tramos parciales de la Vía Parque para sus diversos usos (vialidad y equipamientos) a partir de finales del Primer Cuatrienio,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



conforme se vayan produciendo los desarrollos de los sectores del mismo y liberando los suelos a ocupar por aquélla.

La superficie del suelo de Vía Parque adscrita a este Primer Cuatrienio es de 369.250 m².

9.2.2. Suelo Urbanizable Programado incluido en la determinación y gestión del Aprovechamiento Medio del Segundo Cuatrienio

a) Sectores de planeamiento parcial:

- San Gabriel (PP II.7 en los Planos de Clasificación de Suelo); superficie bruta: 86.000 m²
- Los Angeles (PP II.8); superficie bruta: 82.700 m²
- Benisaudet (PP II.9); superficie bruta: 182.000 m²
- Garbinet Norte (PP II.10); superficie bruta: 210.000 m²

b) Suelo destinado a sistemas generales:

Se han asignado a este Cuatrienio dos elementos integrantes del sistema general de espacios libres, consistentes en un parque urbano de 70.200 m² sito en Villafranqueza, que se encuentra ya arbolado en parte, y en una franja de suelo de 79.000 m² en primera línea litoral, entre las carreteras de Elche y Santa Pola y el mar, a fin de lograr la publicación de la misma, dentro del objetivo general de recuperación del litoral para usos públicos de ocio y esparcimiento.

La superficie total de sistemas generales incluidos en este Segundo Cuatrienio a estos efectos es, pues, de 151.200 m²



9.3. PARAMETROS EMPLEADOS PARA LA DETERMINACION DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

9.3.1. Justificación de los parámetros elegidos

En esquema, según establece el artículo 31 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, el aprovechamiento medio se obtiene de homogeneizar la edificabilidad asignada por el Plan General a cada sector, con coeficientes representativos de diversas circunstancias que influyen en la rentabilidad o apetencia de la edificación que resulte en el mismo. Posteriormente se obtiene la relación entre los aprovechamientos lucrativos de todos los sectores y la superficie total del Suelo Urbanizable Programado de cada Cuatrienio.

Los coeficientes que intervienen en la corrección del factor de edificabilidad son el Coeficiente de Uso (Cu) y el Coeficiente de Sector (Cs); el producto de ambos da el Coeficiente de Homogeneización (Ch) que es el guarismo que se aplica directamente, multiplicándolo por los m² edificables de cada sector, para obtener el aprovechamiento de sector.

A continuación se exponen y justifican los parámetros considerados en la asignación de cada uno de estos coeficientes a los sectores respectivos.

9.3.2. Coeficiente de uso (Cu)

Este coeficiente expresa el valor que el Plan General atribuye a cada uso en relación con los demás.



A la vista de los usos admisibles en los sectores que integran el Suelo Urbanizable Programado (usos que se cuantifican en el Capítulo 5 del Anejo de Condiciones para los Planeamientos de Desarrollo), se distinguen los tres siguientes tipos de usos, con sus respectivas valoraciones:

-Uso residencial: valoración 1.

-Uso terciario (se incluyen en el mismo, a estos efectos, el uso industrial de talleres de reparación, por admitirse como compatible, sin diferencia del terciario, en los sectores residenciales, según se detalla en el mencionado Anejo): valoración 0'90.

-Uso industrial: valoración 0'6.

Estos coeficientes se aplican a cada sector en la proporción a la cantidad de cada uso admitida en el mismo, especificada en el Capítulo 5 del Anejo.

9.3.3. Coeficiente de sector (Cs)

El Coeficiente de sector refleja las diferencias existentes entre los diversos sectores, enfocadas desde un prisma de la rentabilidad, que se representan considerando factores tales como la situación del sector en el Término Municipal, la accesibilidad actual y prevista del mismo, la tipología edificatoria y la repercusión de los costos de urbanización

a) El factor situación quiere representar una serie de condiciones ligadas a la localización de cada sector que lo hacen más o menos apetecible, tales como vistas, calidad ambien-



tal, proximidad o lejanía a centros de actividad, a equipamiento, al mar, etc.

En función de tales condiciones se eligen tres criterios representativos, de fácil apreciación, enunciados como sigue:

-Situación al Este de la Carretera Nacional 340 (Alicante-Valencia). Esta extensa área coincide con un emplazamiento tradicionalmente residencial, predominantemente de segunda residencia que paulatinamente comienza a variar esa tendencia, con implantaciones de primera residencia. Por las condiciones ambientales de esta área se le asigna la máxima valoración de este factor, es decir, 1.

Se encuentran en esta situación los sectores Castillo de Ansaldo, Albufereta y Playa de San Juan.

-Situación en la parte Sur de la bahía. Corresponde a los sectores que tienen como referencia la Carretera de Elche, en un área con magníficas condiciones de vistas, pero que hasta la fecha no ha sido demasiado atractiva por la confluencia de circunstancias desfavorables como los vertidos libres al mar, la contaminación de la costa, la existencia de instalaciones industriales y de infraestructuras fuertes e impactantes. En la actualidad se detecta una tendencia a ocupar zonas adyacentes al Polígono de Babel; ello unido a ciertas mejoras infraestructurales previstas en el Plan General, permite considerar la situación de referencia como un segundo nivel a estos efectos. Su valoración relativa, por tanto, es 0'90.

Se encuentran en esta situación los sectores Fábrica de Sacos, Benalúa Sur y San Gabriel.



-Situación entre Carretera de Madrid y Carretera de Valencia. Comprende el resto de áreas donde se ha clasificado Suelo Urbanizable Programado. Esta situación, o al menos las situaciones que ocupan los sectores incluidos en esta área, se considera más desfavorable que las anteriormente citadas, por considerarse inmersa en la estructura urbana poco sólida a que se hace referencia en apartados anteriores de esta Memoria, cuando se diagnostica el estado actual de la Ciudad. Sin perjuicio de que el Plan General vuelque parte importante de las actuaciones de mejora en esta área, considerada a corto y medio plazo su situación es menos valorada que las anteriores: 0'70.

Se encuentran en esta situación los sectores Benisaudet, Industrial calle Trento, Los Angeles y Garbinet Norte.

b) El factor accesibilidad tiene un tronco común con el de situación, pero atiende específicamente a las características del emplazamiento de cada sector, en relación con la infraestructura viaria y con la facilidad y comodidad de acceso rodado al Centro de la Ciudad y a los equipamientos básicos (sanitarios, docentes, de ocio, terciarios).

Se han distinguido aquí también tres grados o situaciones, en cierto modo similares a las del epígrafe anterior, pero a las que se llega por la ponderación de circunstancias distintas:

-Situación en el interior del arco que forma la Gran Vía. Tiene máxima accesibilidad al Centro y máxima facilidad de conexión con la mayor parte de los Barrios de la Ciudad y de salidas exteriores de la misma. Por ello se le asigna la valoración 1.

Se incluyen en esta situación los sectores Fábrica de Sacos y Benalúa-Sur.



-Situación Albufereta-Playa de San Juan. Aunque coincide en denominación con una circunstancia relativa al factor de situación, en este momento se atiende a la existencia de infraestructura viaria ejecutada para comunicación rápida con el Centro, con vías colectoras previstas y con equipos importantes. Se valora con 0'90.

Incluye los sectores Albufereta, Castillo de Ansaldo y Playa de San Juan.

-Situación exterior a la Gran Vía, entre Carreteras de Elche y Valencia. Esta área todavía participa de la estructura radial de la Ciudad, con el modelo en forma de "V", por lo que su valoración a estos efectos resulta algo inferior: 0'80.

Incluye los sectores Industrial calle Trento, San Gabriel, Los Angeles, Benisaudet y Garbinet.

c) El factor tipología edificatoria atiende al coste que entraña la construcción según el tipo de edificación asignado predominantemente a cada sector, y a otras circunstancias que hagan más o menos apetecible cada tipo, como puede ser la disponibilidad de espacio libre privado.

Los dos factores citados tienen las siguientes valoraciones relativas:

-Coste de la edificación. Se entiende que el menor coste lo entraña la edificación industrial, por lo que se le asigna una mayor valoración relativa a estos efectos: 1; a continuación, en línea de costes ascendentes, se encontraría la edificación en manzana cerrada (valor 0'9), en edificación abierta (valor 0'8) y en vivienda unifamiliar (valor 0'7).



-Espacio libre de parcela. Entraña un indudable factor de apetencia por la mayor calidad de vida y equipamientos que represente. La mayor disponibilidad y privacidad del espacio libre de parcela corresponde a la vivienda unifamiliar, por lo que se le asigna el valor 1; la edificación abierta y la industrial se valoran con 0'90, y la manzana cerrada con 0'7.

Ponderando los valores relativos a estos dos factores, tendríamos unos valores para el factor tipología edificatoria de 1 para la edificación abierta, 0'9 para la vivienda unifamiliar, 0'8 para la edificación industrial y 0'7 para la manzana cerrada.

Estos valores se asignan a los diferentes sectores en proporción al tipo de edificación predominante en cada uno de ellos, según se establecen en el Capítulo 5 del Anejo. Los resultados así obtenidos se expresan en el apartado 9.4 siguiente.

d) Factor repercusión coste de urbanización. Como su denominación indica, se quiere diferenciar con este factor una circunstancia de indudable incidencia en la rentabilidad, como es el peso que los gastos de urbanización de cada sector tendrán para las viviendas que resulten en el mismo.

La diferenciación relativa se hace en base a las tipologías edificatorias predominantes, de manera que los costes de urbanización tienen una menor repercusión por vivienda en tipología de manzana cerrada, que coincide con una mayor intensidad de edificación por parcela neta; por ello a esta tipología en manzana cerrada se le asigna una mayor valoración relativa: 1. A continuación se asigna 0'9 a la tipología industrial, 0'8 a la edificación abierta y 0'6 a la vivienda unifamiliar que representa la menor intensidad de edificación.



Los valores obtenidos en función de cada factor se promedian para obtener el coeficiente de sector, según se expresa en el apartado 9.4 siguiente.

9.3.4. Edificabilidad

Este es el parámetro básico, a partir del cual se aplican los coeficientes anteriores para corregir el mero dato numérico del aprovechamiento, traduciéndolo en aprovechamiento lucrativo o unidades de aprovechamiento.

La edificabilidad de los distintos sectores se establece en el mencionado Capítulo 5 del Anejo, distinguiendo la edificabilidad máxima (m2 construidos) correspondiente a cada uso.

En el apartado siguiente se transcriben las edificabilidades de cada sector.



9.4. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUELO URBANIZABLE
PROGRAMADO DEL PRIMER CUATRIENIO

9.4.1. Aprovechamiento Medio de los distintos sectores del
Primer Cuatrienio

a) Fábrica de Sacos

-Superficie bruta: 108.000 m²

-Edificabilidad: 97.200 m² contruidos de uso residencial
(87% del sector)

14.500 m² contruidos de usos terciarios
(13% del sector)

Total 111.700 m² contruidos

-Coeficiente de uso: $(1 \times 87\%) + (0'9 \times 13\%) = 0'987$

-Coeficiente de sector:

.Situación: 0'9

.Accesibilidad: 1

.Tipología edificatoria: 1

.Repercusión urbanización: 0'8

$$\frac{0'9 + 1 + 1 + 0'8}{4} = 0'925$$

- Coeficiente de homogeneización: $0'987 \times 0'925 = 0'9129$

- Aprovechamiento de sector: $111.700 \times 0'9129 = 101.979 \text{ UDA}^{(1)}$

- Aprovechamiento medio del sector $101.979:108.000 = 0'94425$

(1) Unidades de Aprovechamiento



b) Sector Benalúa Sur

-Superficie bruta: 98.000 m²

-Edificabilidad: 88.200 m² construidos de uso residencial
(83% del sector)

17.500 m² construidos de usos terciarios
(17% del sector)

Total 105.700 m² construidos

-Coeficiente de uso: $(1 \times 83\%) + (0'9 \times 17\%) = 0'983$

-Coeficiente de sector:

.Situación: 0'9

.Accesibilidad: 1

.Tipología edificatoria: 0'9

.Repercusión urbanización: 1

$$\frac{0'9 + 1 + 0'9 + 1}{4} = 0'950$$

-Coeficiente de homogeneización: $0'983 \times 0'950 = 0'93385$

-Aprovechamiento del sector: $105.700 \times 0'93385 = 98.708$ UDA

-Aprovechamiento medio del sector $98.708 : 98.000 = 1'00722$



c) Sector Industrial calle Trento

-Superficie bruta: 156.500 m²

-Edificabilidad: 145.000 m² construidos de uso industrial
(67% del sector)

70.000 m² construidos de usos terciarios
(33% del sector)

Total 215.000 m² construidos

-Coeficiente de uso: $(0'6 \times 67\%) + (0'9 \times 33\%) = 0'701$

-Coeficiente de sector:

.Situación: 0'7

.Accesibilidad: 0'8

.Tipología edificatoria: 0'8

.Repercusión urbanización: 0'9

$$\frac{0'7+0'8+0'8+0'9}{4} = 0'800$$

-Coeficiente de homogeneización: $0'701 \times 0'800 = 0'5608$

-Aprovechamiento del sector: $215.000 \times 0'5608 = 120.572$ UDA

-Aprovechamiento medio del sector $120.572:156.500 = 0'77042$



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



d) Sector Albufereta

-Superficie bruta: 193.500 m²

-Edificabilidad: 174.000 m² construidos de uso residencial
(83% del sector)
35.000 m² construidos de usos terciarios
(17% del sector)

Total 209.000 m² construidos

-Coeficiente de uso: $(1 \times 83\%) + (0'9 \times 17\%) = 0'98$

-Coeficiente de sector:

.Situación: 1

.Accesibilidad: 0'9

.Tipología edificatoria: 0'98

.Repercusión urbanización: 0'78

$$\frac{1+0'9+0'98+0'78}{4} = 0'915$$

-Coeficiente de homogeneización: $0'98 \times 0'915 = 0'8967$

-Aprovechamiento del sector: $209.000 \times 0'8967 = 187.410$ UDA

-Aprovechamiento medio del sector $187.410:193.500 = 0'96852$



e) Sector Castillo de Ansaldo

-Superficie bruta: 288.700 m²

-Edificabilidad: 207.600 m² construidos de uso residencial
(91% del sector)
20.000 m² construidos de usos terciarios
(9% del sector)

Total 227.600 m² construidos

-Coeficiente de uso: $(1 \times 91\%) + (0'9 \times 9\%) = 0'991$

-Coeficiente de sector:

.Situación: 1

.Accesibilidad: 0'9

.Tipología edificatoria: 0'98

.Repercusión urbanización: 0'78

$$\frac{1+0'9+0'98+0'78}{4} = 0'915$$

-Coeficiente de homogeneización: $0'991 \times 0'915 = 0'9067$

-Aprovechamiento del sector: $227.600 \times 0'9067 = 206.379$ UDA

-Aprovechamiento medio del sector $206.379:288.700 = 0'71485$



f) Sector Playa de San Juan

-Superficie bruta: 528.000 m2

-Edificabilidad: 379.000 m2 contruidos de uso residencial
(84% del sector)

75.000 m2 contruidos de usos terciarios
(16% del sector)

Total 454.000 m2 contruidos

-Coeficiente de uso: $(1 \times 84\%) + (0'9 \times 16\%) = 0'984$

-Coeficiente de sector:

.Situación: 1

.Accesibilidad: 0'9

.Tipología edificatoria: 1

.Repercusión urbanización: 0'8

$$\frac{1+0'9+1+0'8}{4} = 0'925$$

-Coeficiente de homogeneización: $0'984 \times 0'925 = 0'9102$

-Aprovechamiento del sector: $454.000 \times 0'9102 = 413.230$ UDA

-Aprovechamiento medio del sector $413.230:528.000 = 0'78263$



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



9.4.2. Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado del Primer Cuatrienio

-Aprovechamiento total de los sectores del Primer Cuatrienio:
1.128.278 Unidades de Aprovechamiento

-Superficie total de los sectores del Primer Cuatrienio:
1.372.700 m²

-Superficie de sistemas generales afectos al Aprovechamiento Medio en el Primer Cuatrienio: 369.250 m²

-Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado del Primer Cuatrienio: $\frac{1.128.278}{1.372.700 + 369.250} = 0'64770$



9.4.3. Aprovechamiento Medio de los distintos sectores del Segundo Cuatrienio

a) San Gabriel

-Superficie bruta: 86.000 m²

-Edificabilidad: 61.800 m² construidos de uso residencial
(89% del sector)

7.000 m² construidos de usos terciarios
(11% del sector)

Total 68.800 m² construidos

-Coeficiente de uso: $(1 \times 89\%) + (0'9 \times 11\%) = 0'989$

-Coeficiente de sector:

.Situación: 0'9

.Accesibilidad: 0'8

.Tipología edificatoria: 1

.Repercusión urbanización: 0'8

$$\frac{0'9+0'8+1+0'8}{4} = 0'875$$

-Coeficiente de homogeneización: $0'989 \times 0'875 = 0'8653$

-Aprovechamiento de sector: $68.800 \times 0'8653 = 59.537$ UDA

-Aprovechamiento medio del sector $59.537:86.000 = 0'6923$



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

b) Los Angeles

-Superficie bruta: 82.700 m²

-Edificabilidad: 52.500 m² contruidos de uso residencial
(97% del sector)
1.500 m² contruidos de usos terciarios
(3% del sector)

Total 54.500 m² contruidos

-Coeficiente de uso: $(1 \times 97\%) + (0'9 \times 3\%) = 0'997$

-Coeficiente de sector:

.Situación: 0'7	
.Accesibilidad: 0'8	$\frac{0'7+0'8+0'9+0'6}{4} = 0'75$
.Tipología edificatoria: 0'9	
.Repercusión urbanización: 0'6	

-Coeficiente de homogeneización: $0'997 \times 0'75 = 0'7477$

-Aprovechamiento del sector: $54.000 \times 0'7477 = 40.378$ UDA

-Aprovechamiento medio del sector $40.378:82.700 = 0'48825$



c) Benisaudet

-Superficie bruta: 182.000 m²

-Edificabilidad: 163.800 m² construidos de uso residencial
(82% del sector)
35.000 m² construidos de usos terciarios
(18% del sector)

Total 198.800 m² construidos

-Coeficiente de uso: $(1 \times 82\%) + (0'9 \times 18\%) = 0'982$

-Coeficiente de sector:

.Situación: 0'7

.Accesibilidad: 0'8

.Tipología edificatoria: 0'7

.Repercusión urbanización: 1

$$\frac{0'7+0'8+0'7+1}{4} = 0'8$$

-Coeficiente de homogeneización: $0'982 \times 0'8 = 0'7856$

-Aprovechamiento del sector: $198.800 \times 0'7856 = 156.177$ UDA

-Aprovechamiento medio del sector $156.177:182.000 = 0'85811$



d) Garbinet Norte

-Superficie bruta: 210.000 m²

-Edificabilidad: 189.000 m² contruidos de uso residencial
(90% del sector)
25.000 m² contruidos de usos terciarios
(10% del sector)

Total 214.000 m² contruidos

-Coeficiente de uso: $(1 \times 90\%) + (0'9 \times 10\%) = 0'99$

-Coeficiente de sector:

.Situación: 0'7

.Accesibilidad: 0'8

.Tipología edificatoria: 1

.Repercusión urbanización: 0'8

$$\frac{0'7+0'8+1+0'8}{4} = 0'825$$

-Coeficiente de homogeneización: $0'99 \times 0'825 = 0'8167$

-Aprovechamiento del sector: $214.000 \times 0'8167 = 174.784$ UDA

-Aprovechamiento medio del sector $174.784:210.000 = 0'83230$



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

183



9.4.4. Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado del Segundo Cuatrienio

-Aprovechamiento total de los sectores del Segundo Cuatrienio:

430.876 Unidades de Aprovechamiento

-Superficie total de los sectores del Segundo Cuatrienio:

560.700 m²

-Superficie de sistemas generales afectos al Aprovechamiento

Medio en el Segundo Cuatrienio: 151.200 m²

-Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado del

Segundo Cuatrienio:
$$\frac{430.876}{560.700 + 151.200} = 0'60524$$



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

9.5. CONSECUENCIAS DE LA DETERMINACION DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN ORDEN A LA GESTION URBANISTICA

Las consecuencias que se derivan de los cálculos anteriores suponen efectos considerables a tener en cuenta en los procesos de gestión de los suelos afectados (sectores y sistemas generales).

Agrupados por suelos incluidos en las programaciones de cada Cuatrienio, tales efectos serían los siguientes.

9.5.1. Suelos del Primer Cuatrienio

9.5.1.1. Sistemas Generales

Los propietarios de suelo destinado a Vía Parque en los tramos afectos al Aprovechamiento Medio del Primer Cuatrienio, según se indica con la Clave AM/I seguida de un número de identificación en el Plano de Clasificación de Suelo, traducirán su derecho de la siguiente forma:

-cada m² de suelo bruto multiplicado por el coeficiente de Aprovechamiento Medio equivale a las Unidades de Aprovechamiento a que se tienen derecho.

-a este resultado hay que aplicarle la reducción del 10%, en virtud de la preceptiva cesión para Patrimonio Municipal del Suelo (art. 84.3.b de la Ley del Suelo).



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



-las Unidades de Aprovechamiento que correspondan a cada propietario se materializarán en los sectores que se indican más adelante, aplicándose el coeficiente de homogeneización de cada sector para realizar la correspondiente equivalencia en m2 edificables.

Resumiendo este proceso, tenemos que el derecho que corresponde por cada m2 de suelo de Vía Parque afecto a este Cuatrienio es:

$$1 \text{ m}^2 \times 0'6477 \times 0'9 = 0'58293 \text{ Unidades de Aprovechamiento}$$

Y aplicando este cálculo a la total superficie de Vía Parque incluida, nos resulta:

$$369.250 \text{ m}^2 \times 0'6477 \times 0'9 = 215.246 \text{ Unidades de Aprovechamiento}$$

9.5.1.2. Sectores de Suelo Urbanizable Programado en el Primer Cuatrienio

La determinación del Aprovechamiento Medio intersectorial da lugar a diferencias entre éste y el aprovechamiento medio de cada sector. Tales diferencias, cuyas cuantías se determinan a continuación, deben ser objeto de cesión para compensar a los propietarios de suelo de Vía Parque; el exceso que resulte será cedido al Ayuntamiento (art. 46.3.b del Reglamento de Gestión Urbanística). Una vez deducidos estos excesos, el 10% del aprovechamiento de cada sector deberá cederse, asimismo, al Ayuntamiento para Patrimonio Municipal del Suelo. Todas estas operaciones se concretarán en las reparcelaciones correspondientes que se efectúen en ejecución de los respectivos Planes Parciales.

Concretando estos criterios para cada sector resulta:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

	Diferencias respecto al A.M. 1º Cuatrienio	Traducción a Unidades de Aprovechamiento	Traducción a m2 construidos
Fábrica de Sacos	+ 0'29655	30.241 UDA	33.127 m2
Benalúa Sur	+ 0'35952	35.487 UDA	38.001 m2
Industrial	+ 0'12272	14.796 UDA	26.384 m2
Castillo Ansaldo	+ 0'06715	13.858 UDA	15.284 m2
Albufereta	+ 0'32082	67.051 UDA	67.051 m2
Playa San Juan	+ 0'13493	61.258 UDA	61.258 m2

La equivalencia entre Unidades de Aprovechamiento y m2 construidos se realiza dividiendo las primeras por el coeficiente de homogeneización de cada sector.

Así por ejemplo, en el caso del sector Fábrica de Sacos, los propietarios de suelo en el mismo tendrán derecho a una edificabilidad resultante de deducir de la total asignada al sector (111.700 m2 construidos), la correspondiente al exceso sobre el Aprovechamiento Medio (33.127 m2 construidos) y la correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del sector (10.197 Unidades de Aprovechamiento entre 0'9129, $Ch = 11.169$ m2 construidos), lo que es igual a 67.404 m2 construidos.

Las deducciones correspondientes al exceso de aprovechamiento y al 10% del aprovechamiento medio del sector se traducirán en m2 construidos siguiendo la proporción de usos global del sector. Así, continuando con el ejemplo anterior, cuando se habla de m2 construidos se entiende que un 87% de los mismos corresponde a uso residencial y el 13% a usos terciarios. Si hubiera algún desvío en dicha proporción al realizar las adjudicaciones correspondientes en la reparcelación, se seguirá el patrón de valoración relativa asignada a cada uso (residencial = 1, terciario = 0'9, industrial = 0'6).



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



La suma de excesos de aprovechamiento de los sectores examinados (241.105 Unidades de Aprovechamiento), después de restarle los aprovechamientos a que tienen derecho los propietarios de Vía Parque (215.246 Uds. de Aprovechamiento), arroja una diferencia de 25.859 Unidades de Aprovechamiento, que serán de cesión al Ayuntamiento. A ello habrá que añadir, además del referido 10% de aprovechamiento de cada sector, los pequeños excesos que resulten en los casos en que las superficies reales de Vía Parque computadas sean superiores a las registrales de los propietarios respectivos (existencia de caminos públicos, ajustes de medición a mayor escala, etc.).

9.5.1.3. Asignación de los excesos de aprovechamiento a los sistemas generales

En este punto se pretende la asignación de los ámbitos en que los propietarios de suelo de Vía Parque incluidos deberán hacer efectivos sus derechos. La labor es compleja, ya que, lógicamente, no coinciden con exactitud los aprovechamientos de cada tramo de Vía Parque con los excesos de los sectores respectivos. Se ha ido, por tanto, ajustando las adjudicaciones por sectores, teniendo en cuenta en lo posible el factor de proximidad geográfica, correspondiendo el remanente al Ayuntamiento.

Los tramos de Vía Parque que se han señalado a estos efectos, con su numeración y aprovechamiento a que tienen derecho, son:

Tramo 1: Polígono Babel - Carretera de Madrid:	51.443 UDA
Tramo 2: Carretera Madrid - Vía ferrocarril:	22.297 UDA
Tramo 3: Norte de San Agustín:	18.945 UDA
Tramo 4: Norte de Los Angeles:	16.030 UDA



Tramo 5: Cra. San Vicente - Cra. Villafranqueza: 41.533 UDA
Tramo 6: Cra. Villafranqueza - Alonso Cano: 14.719 UDA
Tramo 7: Alonso Cano - Vistahermosa: 50.277 UDA

Los excesos de aprovechamiento de cada sector se han indicado en el epígrafe 9.5.1.2.

Las adjudicaciones serán como sigue:

Tramo 1: 38.001 UDA en sector Benalúa Sur
10.830 UDA en sector Fábrica de Sacos
2.612 UDA en sector Industrial calle Trento
Tramo 2: 22.297 UDA en sector Fábrica de Sacos
Tramo 3: 13.195 UDA en sector Castillo de Ansaldo
5.750 UDA en sector Albufereta
Tramo 4: 16.030 UDA en sector Albufereta
Tramo 5: 41.533 UDA en sector Albufereta
Tramo 6: 10.981 UDA en sector Playa de San Juan
3.738 UDA en sector Albufereta
Tramo 7: 50.277 UDA en sector Playa de San Juan

9.5.2. Suelos del Segundo Cuatrienio

Aplicando las mismas argumentaciones expuestas para los suelos del Primer Cuatrienio, los parámetros resultantes para los suelos del Segundo Cuatrienio serán los que se indican a continuación.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



9.5.2.1. Sistemas Generales

Los derechos de adjudicación de los propietarios de suelo calificado como sistemas generales adscritos a este Cuatrienio (siglas AM II en el Plano de Clasificación), son los siguientes:

-Parque urbano de Villafranqueza:

$70.200 \text{ m}^2 \times 0'60524 \times 0'9 = 38.239$ Unidades de Aprovechamiento

-Parque litoral:

$79.000 \text{ m}^2 \times 0'60524 \times 0'9 = 43.032$ Unidades de Aprovechamiento

9.5.2.2. Sectores de Suelo Urbanizable Programado en el Segundo Cuatrienio

Las diferencias entre el Aprovechamiento Medio intersectorial y los aprovechamientos medios de los sectores del Segundo Cuatrienio son las que se expresan a continuación, con las equivalencias correspondientes:

	Diferencias respecto al A.M. 2º Cuatrienio	Traducción a Unidades de Aprovechamiento	Traducción a m2 construidos
San Gabriel	+ 0'08706	5.183 UDA	5.990 m2
Los Angeles	- 0'11699	-4.723 UDA	6.317 m2
Benisaudet	+ 0'25287	39.492 UDA	50.270 m2
Garbinet Norte	+ 0'22706	39.686 UDA	48.593 m2

El sector Los Angeles deberá ser compensado por el Ayuntamiento con una reducción de cargas por un valor equivalente a 4.723 Unidades de Aprovechamiento.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



9.5.2.3. Asignación de los excesos de aprovechamiento
a los sistemas generales

El proceso de adjudicación resulta en este caso más simple que en el Primer Cuatrienio, al existir dos elementos de sistemas generales y tres sectores excedentarios de aprovechamiento.

-Los propietarios del Parque Urbano de Villafranqueza materializarán su derecho en el sector Benisaudet. El remanente de 1.253 Unidades de Aprovechamiento se adjudicará al Ayuntamiento (además, claro está, del 10% del aprovechamiento medio del sector).

-Los propietarios del Parque Litoral materializarán su derecho en el sector Garbinet Norte (39.686 Unidades de Aprovechamiento) y en el sector San Gabriel (3.346 Unidades de Aprovechamiento). El remanente en este último sector de 1.837 Unidades de Aprovechamiento se adjudicará al Ayuntamiento.





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



10. POTENCIAL DEL PLAN. CUADRO RESUMEN DE CIFRAS.

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
27 MAR. 1937
APROBADO DEFINITIVAMENTE



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



10. 1. SIGNIFICADO

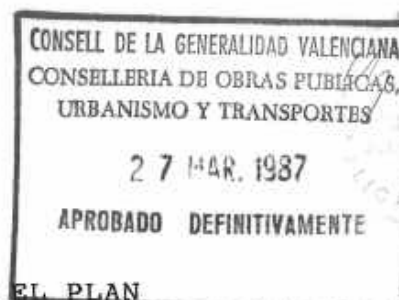
En este último Capítulo de la Memoria se trata de aportar un resumen numérico de las superficies más significativas que se desprenden de las propuestas del Plan.

De entre todas estas magnitudes se hace especial hincapié en las relativas a la oferta de suelo contemplada por el Plan, con su correspondiente potencial de viviendas, a fin de demostrar que dicha oferta es suficiente para la demanda previsible durante el periodo de 12 años en que se calcula la vigencia del propio Plan General.





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



10.2. LA OFERTA DE SUELO CONTEMPLADA POR EL PLAN

10.2.1. Datos de partida

Para justificar la adecuación de la oferta de suelo que representa el Plan General a las necesidades futuras, debe partirse de una serie de factores acerca de la composición actual del Parque Inmobiliario Residencial (PIR en lo sucesivo) y de su evolución prevista. Deben tenerse en cuenta, asimismo, las proyecciones demográficas, realizadas en el epígrafe 3.3.1.3 de esta Memoria, a fin de componer con todo ello un escenario de lo que puedan ser a este respecto los distintos Cuatrienios a contemplar.

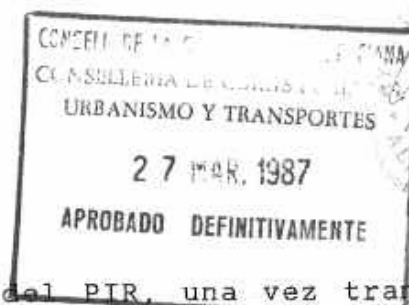
10.2.1.1. El actual Parque Inmobiliario Residencial (PIR)

En la actualidad el PIR está integrado por 121.600 viviendas, sin contar las esparcidas por el medio rural. Dicho contingente se reparte entre un 62% de viviendas de primera residencia, un 23% de segunda residencia y un 15% de viviendas vacías (entre éstas hay que incluir no sólo las desocupadas, sino las construidas que aún no se han ocupado por primera vez, las viviendas en venta, etc.). Esta composición es homologable a la de otras ciudades de similar población que Alicante y también con unas características turístico-vacacionales (no hay que olvidar que el mayor contingente de veraneantes no ocupa en Alicante establecimientos hoteleros, sino apartamentos en propiedad o alquiler).

Por tanto no es previsible que varíe a corto ni medio plazo la composición del PIR, lo que conduce a plantear la oferta de vivienda repitiendo las mismas pautas cuantitativas que hoy refleja el PIR.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



El ritmo de crecimiento del PIR, una vez transcurrida la década de los 60, en que fue anormalmente intenso, se ha estabilizado, decreciendo a final de la década de los 70 e iniciando, a partir de entonces, una recuperación no espectacular aunque sostenida. Como media, esta evolución nos arroja una cifra de 2.000 viviendas anuales, que también parece aceptable como hipótesis de previsión.

Las proyecciones demográficas indican como hipótesis más ajustada la de 327.137 habitantes para el año 2000, lo que supone un incremento de 58.427 habitantes con respecto a la población actual. El estándar de ocupación es de 3'5 habitantes/vivienda.

De los datos expuestos se puede concluir en que las necesidades de vivienda para los próximos cuatrienios son las reflejadas en el siguiente cuadro:

Año	Habitantes	Viviendas 1ª residencia (62%)	Viviendas 2ª residencia y vacías (38%)	Viviendas totales (nuevas)
1991	289.768	82.791	50.742	11.933
1995	306.406	87.545	53.656	7.668
2000	327.137	93.467	57.287	9.733

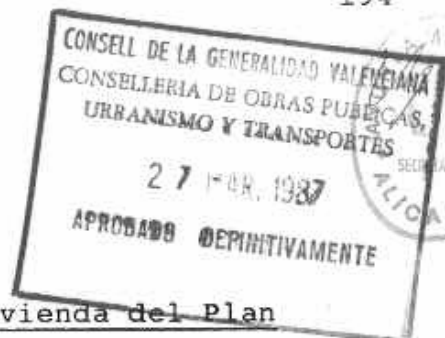
(El número de viviendas nuevas totales se calcula para el año 1991 restando de las necesidades totales las viviendas que actualmente componen el PIR; para los siguientes cuatrienios se expresa el incremento respecto al anterior).

Para el año 2000 se requerirán 29.334 viviendas más de las actualmente existentes.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

194



10.2.2. La oferta potencial de vivienda del Plan

De las distintas calificaciones y clasificaciones de suelo establecidas en el Plan General se obtiene la siguiente cuantificación del potencial de viviendas, agrupadas según los distintos ámbitos (Unidades de Actuación, Planeamiento Diferido, Planeamiento en Ejecución en Suelo Urbanizable y Planeamiento Parcial):

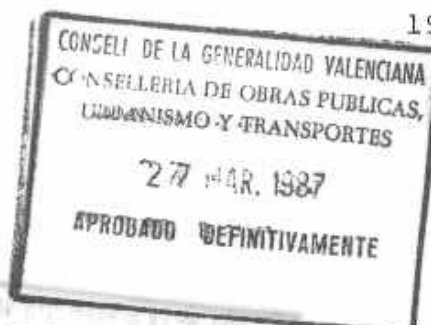
<u>Año</u>	<u>UA</u>	<u>APD</u>	<u>PE/APA</u>	<u>PP</u>	<u>Total viviendas</u>
1991	3.246	2.368	3.900	1.962	11.476
1995	156	2.002	3.547	6.580	12.285
2000	--	--	1.550	3.148	4.698

En la elaboración de este cuadro se han estimado las viviendas resultantes de cada ámbito, según los datos expresados en el Anejo, y se ha ido graduando el desarrollo de cada ámbito de planeamiento y gestión de acuerdo con las pautas de programación. De cualquier forma, quiere significarse que las cifras mencionadas y su previsión en el tiempo son indicativas, hipótesis de trabajo, prevaleciendo a todos los efectos las condiciones de densidad, intensidad y programación establecidas para cada ámbito en los restantes documentos del Plan (Anejo, Normas Urbanísticas y Programa de Actuación).

Del cuadro anterior resulta un total de 28.459 viviendas durante el plazo de vigencia del Plan General, es decir, 874 viviendas menos de las necesarias. Esta diferencia no es significativa, si tenemos en cuenta dos factores no mencionados hasta ahora:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



195



a) El potencial del Suelo Urbano Ordenado actual (casco urbano más áreas con planeamiento ejecutado) puede cifrarse en unas 10.000 viviendas, no computadas en el Cuadro anterior. Si bien es cierto que actualmente el mercado de suelo no es lo suficientemente fluido para absorber rápidamente tal potencial, también lo es que los porcentajes de dicho potencial que se van ejecutando constituyen un remanente significativo, y que la práctica totalidad de este suelo se incorporará al mercado en condiciones normales al desarrollarse suelos alternativos.

b) El potencial de las áreas de Suelo Urbanizable No Programado asciende a 23.250 viviendas. La estrategia de crecimiento urbano contemplada por el Plan General prevé que al menos un 20% de la superficie de Suelo Urbanizable No Programado se ejecute durante el periodo de holgura (años 1995-2000), bien sea por desarrollo de algún PAU, bien por inclusión en Programa en alguna de las revisiones cuatrienales del mismo. Con una reserva de viviendas tan sustancial no cabe temer la aparición de "cuellos de botella" en el mercado de suelo.

En lo que respecta a la distribución cualitativa del potencial de viviendas citado, hay que reseñar que un 63% de las mismas se desarrollarán en tipología de Edificación Abierta, un 21% en Vivienda Unifamiliar y un 16% en Manzana Cerrada.

En estos cálculos no se ha contemplado la vivienda de Segunda Residencia incluida en los núcleos de Suelo Urbano delimitados con la Clave SR, por representar una tendencia poco estable y escasamente significativa (unas 2.000 nuevas viviendas) dentro del panorama de oferta de suelo.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

196



10.3. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES POR CLASES DE SUELO

SUELO URBANO (19'22%)

Ciudad y aledaños: 2.621'90 Ha.
Núcleos Partidas Rurales: 95'42 Ha.
Núcleos Segunda Residencia: 1.152'44 Ha.

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (2'38%)

Planeamiento en Ejecución: 233'51 Ha.
Primer Cuatrienio: 174'26 Ha.
Segundo Cuatrienio: 71'17 Ha.

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (1'87%)

377'06 Ha.

SUELO NO URBANIZABLE (76'53%)

Protegido: 6.449'60 Ha.
Común: 8.954'89 Ha.

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

27 MAR. 1987

APROBADO DEFINITIVAMENTE

Superficie total del Término Municipal: 20.130'25 Ha.

Excmo. Ayuntamiento Pleno

21 NOV 1986

Aprobado en sesión
de hoy.



Miguel A. Cano Crespo

Alicante, Noviembre de 1986

EL ARQUITECTO DIRECTOR,

Miguel A. Cano Crespo

Fdo.: Miguel A. Cano Crespo.