RC-8

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº8 DEL P.G.M.O.

SERVICIO DE GESTION URBANISTICA

EL ARQUITECTO : MIGUEL ANGEL CAMPOS PEREZ

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

UNIDAD DE ACTUACION Nº 8

PROYECTO DE REPARCELACION.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

INDICE

I. MEMORIA

1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION. Pág. 1

2.- UNIDAD REPARCELABLE. Pág. 2

2.1. DETERMINACION DEL P.G.M.O.U.

2.2. DELIMITACION, SUPERFICIES Y AFECCIONES.

2.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD.

2.4. PROPIETARIOS Y FINCAS INCLUIDOS EN LA UNIDAD.

3.- DERECHOS INICIALES.

4.- ADJUDICACION

5.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

6.- RESUMEN: PARCELAS RESULTANTES.

II. PLANOS

1. SITUACION E = 1/5000

2. DETERMINACIONES P.G.M.O.U. E = 1/2000

3. DELIMITACION, PARCELARIO E INFORMACION E = 1/500

4. ORDENACION E = 1/500

5. ADJUDICACION E = 1/500

I. MEMORIA

I. MEMORIA

I. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION

La Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente el 27 de Marzo de 1.987, define como ámbito de ejecución integral la Unidad de Actuación nº 8, clasificando su suelo como urbano, y estableciendo para su desarrollo el sistema de cooperación.

Si bien, al ser de un sólo propietario la totalidad del suelo, según se describe en el cuerpo del presente Proyecto, el proceso de Reparcelación no sería exigible para el desarrollo de la Unidad, se considera conveniente para la viabilidad del mismo utilizar la reparcelación como instrumento de gestión que garantice de forma efectiva tanto la publicidad de la actuación como la asunción de las cargas urbanísticas (cesión y urbanización) por las parcelas edificables resultantes de la actuación.

Así pues, se redacta el presente Proyecto con el doble objetivo de:

- LLevar a cabo la cesión de las áreas de suelo incluido en la Unidad de Actuación destinadas a viario.
- Determinar las parcelas edificables, asignándoles la edificabilidad y cargas urbanísticas que les corresponden.

A fín de, en términos generales, contribuir al reparto equitativo de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Todo ello, dentro del marco técnico y jurídico establecido por el Título III y Capítulo III del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística.

Simultáneamente, como instrumento que sirve de base para establecer las condiciones reales de partida, se tramita un Estudio de Detalle para concretar las alineaciones, superficies y afecciones propias de la Unidad.

2. UNIDAD REPARCELABLE

2.1. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

La Unidad de Actuación nº 8 queda definida en el Plan General de la forma que se grafía en el Plano nº 2, siendo inicialmente sus características las siguientes:

2.1.1. Condiciones superficiales

- Superficie bruta	24.000 m2
- Superficie edificable	8.912 m2
- Superficie de cesión (equipam.).....	5.040 m2
- Viario	10.048 m2
- Coefte. de cesiones (suelo público/ superficie total)	0'6287

2.1.2 Calificación y condiciones de uso

El suelo edificable queda calificado como Zona de Núcleos Periféricos, grado 1, nivel A, con las condiciones de edificación y uso reseñadas en el Capítulo 6º del Título V de las Normas Urbanísticas que, en síntesis, son las siguientes:

Modelo: A-0051

CAPITULO 7º: NUCLEOS PERIFERICOS (CLAVE NP)

Art. 145 Delimitación y caracterización

1. En el Plano de Calificación de Suelo se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la Clave NP, con regulaciones diferenciales de las condiciones de volumen (Grados 1, 2 y 3) y de las condiciones de compatibilidad de usos (Niveles "a" y "b").

2. El uso predominante de esta zona es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación será el de manzana cerrada.

Art. 146 Condiciones de parcelación

1. Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del presente Plan General serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda mínima normal, según la definición y características que de la misma se establecen en el artículo 91 de las presentes Normas Urbanísticas, y, en todo caso, el frontal de la parcela en cuestión tiene una longitud no inferior a 4'50 m.

2. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán una superficie mínima de 100 m2 y un frontal mínimo de 8'00 m. Los nuevos linderos laterales no formarán un ángulo superior a 60º sexagesimales con el frontal ni se situarán en las esquinas, estén o no achaflanadas; se exceptúan de esta regla las parcelas destinadas a usos dotacionales o infraestructurales.

3. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pueda agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima.

Art. 147 Condiciones de volumen

1. La edificación en Grado 3 dispondrá su fachada sobre la alineación exterior. En Grados 1 y 2 podrá retranquearse de dicha alineación una anchura uniforme de 4'00 m. formando un antejardín, que será obligatorio en los tramos de calle donde ya existiese alguno.

En el antejardín podrán construirse pérgolas, porches o elementos análogos, o incluso un garaje adosado al lindero lateral que podrá tratarse como un cuerpo cerrado de la edificación. La ocupación máxima de dichas construcciones no excederá del 50% de la superficie del antejardín, ni tendrá un frente superior a la mitad de la longitud del frontal de la parcela.

2. La edificación no sobrepasará un fondo máximo de 12 m., medidos desde la alineación exterior o, en caso de disponer de antejardín, desde la alineación de fachada.

En parcelas con frontales opuestos se seguirán las reglas establecidas en el párrafo anterior; el espacio resultante entre los dos cuerpos de edificación así definidos será de una anchura no inferior a un tercio de la altura del cuerpo más alto.

Cuando la profundidad de una parcela no exceda de 12 m., quedará exenta de la obligación de retranqueo al testero.

3. La ocupación máxima será del 80% de la superficie de la parcela, pudiendo ser del 100% en planta baja. Si el fondo de una parcela no superase los 9'00 m., medidos desde la alineación exterior o desde la fachada si existiese antejardín, la ocupación podrá ser total.

4. La altura máxima de la edificación no excederá, en Grados 1 y 3, de 3 plantas y 9'00 m. En Grado 2, la altura máxima será de 2 plantas y 7'00 m.

Las alturas mínimas de plantas serán de 3'00 m. para la planta baja y de 2'70 m. para las plantas de pisos.

La cota de referencia de la planta baja se sitúa a 1'50 m. de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de cada lindero frontal o fachada independiente de la parcela; si la longitud de la fachada excediera de 20 m. o el desnivel de la rasante excediese de 1'50 m., la fachada se dividirá en tramos a efectos de la determinación de la cota de referencia de la planta baja.

5. Las obras de ampliación en altura de edificaciones existentes podrán hacer excepción de las reglas relativas a fondo máximo y ocupación máxima expresadas en los apartados 2 y 3 del presente artículo, cuando se sitúen sobre partes de la edificación que ya sobrepasaren dichos límites.

Art. 148 Condiciones estéticas

En Grado 3 la edificación se adaptará a las características de los edificios tradicionales existentes; a tal fin se prohiben los cuerpos cerrados volados y la carpintería con brillo metálico.

Art. 149 Condiciones de calidad e higiénicas

Cuando una edificación se destine con carácter exclusivo al uso de vivienda unifamiliar, dispondrá de un espacio no edificado de superficie mínima de 25 m2. Esta regla no será aplicable si la parcela fuese menor de 100 m2.

Art. 150 Usos

1. El uso característico es el residencial. No se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Como usos compatibles se admiten los siguientes:

a) Terciario-alojamiento temporal: en el Nivel "a" en edificio exclusivo; en Nivel "b" en cualquier situación.

b) Terciario-comercio y oficinas: en Nivel "a" en planta baja; en Nivel "b" en planta baja o en edificio exclusivo.

c) Industrial: en Nivel "a" en planta baja; en Nivel "b" en planta bajo o en edificio exclusivo.

d) Dotacional: en cualquier situación en ambos Niveles.

e) Infraestructuras: en planta baja o en edificio exclusivo en ambos Niveles.

2.2. DELIMITACION, SUPERFICIES Y AFECCIONES.

A partir del traslado a cartografía 1/500 de las directrices (zonificación y alineaciones) del Plan General, ajustadas mediante el Estudio de Detalle, la delimitación y ordenación de la Unidad queda definida en los planos 3 y 4 del Proyecto.

El resumen de datos superficiales de la Unidad es:

SUPERFICIE EDIFICABLE:

Manzana I	3.040 m2
Manzana II.....	2.590 m2
Manzana III.....	2.710 m2
Manzana IV	890 m2
TOTAL EDIFICABLE	9.230 m2

SUPERFICIE DOTACIONAL:

- Docente	5.545 m2
VIARIO	9.693 m2
TOTAL SUPERFICIE BRUTA	24.468 m2
COEFICIENTE DE CESIONES.....	0,6228

Al existir un incremento de la superficie bruta de la Unidad próximo al 2%, las restantes variaciones en los parámetros numéricos de la Unidad se consideran aceptables, propio del cambio de escala. El porcentaje de cesiones, según se aprecia, no sufre variación significativa.

2.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD.

2.3.1. Propiedades

La totalidad del suelo de la Unidad delimitada constituye una única parcela registral.

2.3.2 Usos, edificaciones e infraestructura existente.

La totalidad del suelo de la Unidad es terreno baldío, careciendo de elementos o redes de infraestructura de urbanización.

Tan sólo existe un tendido aéreo de distribución de energía eléctrica, que cruza la Unidad en sentido Este-Oeste.

2.4. PROPIETARIOS Y FINCAS INCLUIDOS EN LA UNIDAD.

PARCELA INICIAL UNICA.

DESCRIPCION:

Parcela situada en la Partida de San Blas, Término Municipal de Alicante, con las características siguientes:

- Superficie: 24.468 m2
- Forma: poligonal irregular.
- Limites:
  * Norte: Sector de Planeamiento AMI/3 (Vía Parque).
  * S u r: Terrenos del Colegio de las Hnas. Carmelitas
  * Este : C/ Tubería, y terrenos de las fincas nºs. 75 y 77 de dicha calle.
  * Oeste: Sector de Planeamiento APD/6.

PROPIETARIO: NEDISA, S.A.

INSCRIPCION:
* Finca: 49.184
* Tomo : 707
* Libro: - -
* Folio: 90
* Inscripción: 1ª

TITULO DE ADQUISICION:

Compra a la mercantil TRANSAFRICA, S.A., en escritura de 19 de Julio de 1988, ante Notario Miguel Mestanza Fragero.

CARGAS : Se desconocen.

OBSERVACIONES: La finca descrita es parte de otra mayor, a la que corresponde los datos registrales reseñados.

3. DERECHOS INICIALES.

Al considerarse una sóla unidad registral constitutiva de la totalidad de la Unidad de Actuación, los propietarios acreditan el derecho a la totalidad del aprovechamiento de la Unidad, distribuido en las cuatro manzanas edificables, conforme se lleva a cabo más adelante.

4. ADJUDICACION.

No cabe en este caso hablar de adjudicación en términos estrictos, sino de mera definición de superficies y alineaciones a las manzanas edificables.

Dicha asignación de superficies es la siguiente:

	Superficie (m2)	% S/ Unidad
MANZANA I	3.040 m2	32,94
MANZANA II	2.590 m2	28,06
MANZANA III	2.710 m2	29,36
MANZANA IV	890 m2	9,64
TOTALES	**9.230 m2**	**100,00%**

Las alineaciones quedan definidas en el plano 4.

5. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

En este caso, la Cuenta de Liquidación Provicional se limita a la asignación de los costes de urbanización correspondientes a cada una de las parcelas resultantes.

El reparto de los mismos deberá hacerse de forma proporcional a las edificabilidades.

Al no existir Proyecto de Urbanización redactado, los costes de urbanización repercutibles a través de cuotas de urbanización se establecen en 75.605.400,-₧, estimando la ejecución del viario a razón de 7.800,-₧/m2.

6. RESUMEN : PARCELAS RESULTANTES.

6.1. PARCELAS EDIFICABLES DE PROPIEDAD PRIVADA.

PARCELA I-1.

Descripción:

Parcela situada en la Partida de San Blás, Término Municipal de Alicante, en la Unidad de Actuación nº 8 del Plan General de Ordenación Urbana.

- Superficie : 3.040 m2
- Forma: Sensiblemente rectangular.
- Límites: * Norte: Vía de Servicio de la Vía Parque.
  * S u r: Colegio de las Hermanas Carmelitas.
  * Este : Zona pública de Uso Escolar.
  * Oeste: Calle en Proyecto, en el Sector de Planeamiento APD/6.

Propietario: NEDISA, S.A.

Título de adquisición:

Expediente de Reparcelación de la Unidad de Actuación nº 8 del Plan General de Ordenación, por la titularidad de la finca inicial Unica (registral nº 49.184).

Cargas:

La parcela está afectada al pago del 32,94% de los costes originados por la Reparcelación, resultando un saldo provisional de la Cuenta de Liquidación de 24.904.418,-Pts.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PARCELA II-1

Descripción:

Parcela situada en la Partida de San Blás, Término Municipal de Alicante, en la Unidad de Actuación nº 8 del Plan General de Ordenación Urbana.

- Superficie : 2.590 m2
- Forma: Sensiblemente rectangular.
- Límites: * Norte: Vía de Servicio de la Vía Parque.
  * S u r: Calle B
  * Este: Calle San Quintin.
  * Oeste: Calle A.

Propietario: NEDISA, S.A.

Título de adquisición:

Expediente de Reparcelación de la Unidad de Actuación nº 8 del Plan General de Ordenación, por la titularidad de la finca inicial Unica (registral nº 49.184).

Cargas :

La parcela está afectada al pago del 28,06% de los costes originados por la Reparcelación, resultando un saldo provisional de la Cuenta de Liquidación de 21.214.875,-Pts.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PARCELA III-1

Descripción:

Parcela situada en la Partida de San Blás, Término Municipal de Alicante, en la Unidad de Actuación nº 8, del Plan General de Ordenación Urbana.

- Superficie : 2.170 m2
- Forma: Sensiblemente rectangular.
- Límites: * Norte: Calle B.
  * Sur : Calle Confrides.
  * Este : Calle San Quintin.
  * Oeste: Calle A.

Propietario: NEDISA, S.A.

Título de adquisición:

Expediente de Reparcelación de la Unidad de Actuación nº 8 del Plan General de Ordenación, por la titularidad de la finca inicial Unica (registral nº 49.184).

Cargas :

La parcela está afectada al pago del 29,36% de los costes originados por la Reparcelación, resultando un saldo provisional de la Cuenta de Liquidación de 22.197.745,-Pts.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PARCELA IV-1

Descripción:

Parcela situada en la Partida de San Blás, Término Municipal de Alicante, en la Unidad de Actuación nº 8 del Plan General de Ordenación Urbana.

- Superficie: 890 m2
- Forma: Sensiblemente rectagular.
- Límites: * Norte: Vía de Servicio de la Vía Parque.
  * S u r: Terreno y edificio de la c/Tubería, 77
  * Este: C/ Tubería.
  * Oeste: C/ Confrides.

Propietario: NEDISA, S.A.

Título de adquisición:

Expediente de Reparcelación de la Unidad de Actuación nº 8 del Plan General de Ordenación, por la titularidad de la finca inicial Unica (registral nº 49.184).

Cargas:

La parcela está afectada al pago de 9,64% de los costes originados por la Reparcelacion, resultando un saldo provisional de la Cuenta de Liquidación de 7.288.362,-Pts.

6.2. CESIONES AL AYUNTAMIENTO.

PARCELA DE USO DOCENTE.

Descripción:

Parcela situado en la Partida de San Blás, Término Municipal de Alicante, en la Unidad de Actuación nº 8 del Plan General de Ordenación Urbana.

- Superficie: 5.545 m2
- Forma: Sensiblemente rectangular.
- Límites: * Norte: Vía de Servicio de la Vía Parque.
  * S u r: Colegio de las Hermanas Carmelitas.
  * Este : Calle A.
  * Oeste: Colegio de las Hermanas Carmelitas y parcela I-1, de NEDISA, S.A.

Propietario: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.

Título de adquisición:

Expediente de Reparcelación de la Unidad de Actuación nº 8 del Plan General de Ordenación, por cesión obligatoria como equipamiento.

Cargas : Libre.

Observaciones: La parcela queda afectada al uso escolar.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

VIARIO PUBLICO.

Descripción:

Parcela situada en la Partida de San Blás, Término Municipal de Alicante, en la Unidad de Actuación nº 8 del Plan General de Ordenación.

Superficie: 9.693 m2.

La parcela está integrada por la Vía de Servicio de la Vía Parque, las denominadas calles A y B y la prolongación de la c/ Confrides hasta el entronque con la Vía Parque, todas ellas en las superficies y límites expresados en el Plano 5 del Proyecto.

Título de Adquisición:

Cesión obligatoria en el expediente de Reparcelación de la Unidad de Actuación nº 8 del Plan General de Ordenación.

Cargas : Libre.

Alicante, Mayo de 1.991

EL ARQTº JEFE DEL S.T. GESTION URBANISTICA

Fdo.: Miguel Angel Campos Pérez.

Aprobado inicialmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión de 2 AGO. 1991

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 7 FEB. 1992

EL SECRETARIO GENERAL,

Modelo: A-0051

II PLANOS