ESTUDIO DE ARQUITECTURA - ALFONSO NAVARRO GUZMAN
TENIENTE CORONEL CHAPULI, 2-5.° IZQ. - TFNOS. 20 84 11 - 20 85 16 - ALICANTE

ESTUDIO DE DETALLE DEL APD/12 EL PALMERAL

M E M O R I A

ESTUDIO DE ARQUITECTURA - ALFONSO NAVARRO GUZMAN
TENIENTE CORONEL CHAPULI, 2-5.° IZQ. - TFNOS. 20 84 11 - 20 85 16 - ALICANTE

ESTUDIO DE DETALLE DEL APD/12 EL PALMERAL

M E M O R I A

1.- INTRODUCCION

El presente Estudio de Detalle se redacta de acuerdo con lo previsto en el Proyecto de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en Noviembre de 1.986.

La documentación del referido Proyecto de Revisión, al tratar del APD/12 El Palmeral, dice en su punto 3 - Criterios de Gestión que:

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

Asimismo en el punto 2 - Criterios de Ordenación - se establecen las principales características de esta área de la siguiente forma:

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

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

Red viaria: se establece directamente por el Plan General.

Ordenación: se continuará la ordenación de la fase ya construida de - El Palmeral, completada por los espacios para usos públicos, defini-- dos en el Plan General. La ordenación desarrollará la propuesta for mulada por la promotora en escrito de fecha 15 de Julio de 1.986.

Aprovechamientos: Número máximo de viviendas : 576.

En base pues, a las estimaciones del Proyecto de Revisión- del Plan General, se confecciona este Estudio de Detalle, para cuya - formación se han tenido en cuenta las previsiones de los artículos 16 de la Ley del Suelo y 65 y 66 de su Reglamento de Planeamiento.

2.- MOTIVACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la ordena-- ción de los volúmenes asignados en el Proyecto de Revisión del Plan - General, el cual, según vimos establece el número máximo de viviendas y alturas.

La solución que se ha adoptado consiste en el señalamiento- de los catorce bloques resultantes de la ordenación, habilitando am-- plios espacios libres entre ellos, como zonas comunitarias.

De otra parte, el Estudio recoge el viario introducido en - la Revisión del Plan General que atraviesa el área, configurando dos- sectores de edificación.

Indiquemos, por último, que el Estudio prevé la división -- del área en parcelas edificables, en número de doce, cuya concreción-

legal, como es lógico, se habrá de efectuar en el correspondiente Proyecto de Reparcelación al que se refiere el Plan General en sus determinaciones para el APD/12.

3.- ANTECEDENTES

La redacción del Estudio de Detalle es la última fase de un proceso que arranca de la concesión, en su día, de una licencia de -- obras a la entidad El Palmeral de Alicante S.A., para construir un -- complejo de 1.058 viviendas.

Con posterioridad, se aprobó el Plan Parcial San Gabriel -- que se hacia eco de la licencia expuesta.

Más adelante, al realizarse los Estudios de la Revisión del Plan General, y después al confeccionarse el Proyecto definitivo, se- llegó a un acuerdo entre el Ayuntamiento y la entidad propietaria de- los terrenos para, sin revocarse la licencia, proceder a un reajuste- de su contenido, proporcionando al conjunto una ordenación íntegrada- en el área urbana colindante y con el resto de la ciudad, provista -- además de las dotaciones necesarias para la población de dicho sector.

4.- PROCEDENCIA Y JUSTIFICACION LEGAL DEL ESTUDIO DE DETALLE

Como ya hemos señalado, el motivo principal del Estudio de- Detalle es dar cumplimiento a lo prevenido en el Proyecto de Revisión del Plan General para esta área APD/12, ordenando en consecuencia la- volumetría autorizada, dentro de las dos coordenadas básicas, número- de viviendas y de alturas.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA - ALFONSO NAVARRO GUZMAN
TENIENTE CORONEL CHAPULI, 2-5.° IZQ. - TFNOS. 20 84 11 - 20 85 16 - ALICANTE

En su virtud, se ha procedido a ordenar la edificabilidad de las parcelas resultantes, delimitando los bloques y sus respectivas ubicaciones, como se contempla en los planos incorporados al Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle cumple las previsiones señaladas en el Artº 14 de la Ley del Suelo en cuanto prescribe que pueden formularse para ad tar o contemplar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y en los Planes Parciales.

En cuanto a la ordenación de volúmnes es precisamente uno de los objetivos que se asignan a los Estudios de Detalle, tanto en el citado Artº 14 de la Ley del Suelo cuanto en el Artº 65 del Reglamento de Planeamiento.

En conclusión el presente Estudio de Detalle se ajusta en todo a la normativa aplicable, pudiendo, en consecuencia ser objeto de la pertinenete aprobación municipal.

Refiriendonos ahora al **Contenido del Estudio de Detalle**, se ha observado lo dispuesto en el Artº 66 del Reglamento de Planeamiento, comprendiendo así la Memoria y los Planos a escala adecuada donde se contempla la solución adoptada, ubicando los bloques y configurando amplias zonas comunitarias de esparcimiento y recreo.

5.- DESCRIPCION DE LAS PARCELAS PREVISTAS EN EL ESTUDIO DE DETALLE CON LOS CORRESPONDIENTES BLOQUES DE VIVIENDAS.

A efectos de señalar la ubicación y características de los bloques de viviendas, el Estudio de Detalle ha determinado parcelas- en número de doce, con dos grandes áreas comunitarias entre aquellos.

la ordenación parte de la división de la zona en dos sectores divididos por el nuevo viario, especificando en el Proyecto de - Revisión del Plan General.

Obviamente todas las parcelas cuentan con accesos de forma que, tras su urbanización pueden calificarse como solares.

Respecto de las zonas comunitarias, en su momento por la - propiedad, a través de las oportunas escrituras públicas, se configurará su régimen jurídico y estatutario.

Asimismo debe advertirse que la plasmación jurídica de las parcelas, a efectos de las correspondientes inscripciones registra-- les, se realizará en el Proyecto de Reparcelación, como es preceptivo legalmente, si bien el Estudio de Detalle traza las parcelas por- exigencias de los bloques previstos, consiguiendose así, en su momento, tras la aprobación del Estudio y el Proyecto de Reparcelación a- la completa ordenación urbanística del Sector.

Expuesto lo cual, seguidamente se describen las parcelas - con indicación de los bloques:

PARCELA Nº 1.

Parcela de terreno sita en el área APD/12 del Plan General de Alicante, El Palmeral, con una superficie de 1.610 m2. de --

forma trapezoidal y que contiene el Bloque nº 15 con un total de 68 - viviendas de P. Bàja y 8/9 alturas.

PARCELA Nº 2.

Parcela de terreno sita en la misma área que la anterior de 3.456 m2. de forma basicamente trapezoidal y que contiene el bloque - nº 16, con 68 viviendas de P.Baja y 8/9 alturas

PARCELA Nº 3.

Parcela de terreno sita en la misma área que las anteriores de 1.086 m2. y forma rectangular que contiene las torres nºs. 17 y 18 con un total de 36 viviendas de P.Baja y 9 alturas ambas.

PARCELA Nº 4.

Parcela de terreno sita en la misma área que las anteriores de 1.086 m2., de superficie y forma rectangular que contiene las to-- rres nºs. 19 y 20 con un total de 36 viviendas de P.Baja y 9 alturas- ambas.

PARCELA Nº 5.

Parcela de terreno sita en el mismo área que las anteriores de 1.232 m2., de forma rectangular que contiene el Bloque 21 con 50 - viviendas de P. Baja y 8/9 alturas.

PARCELA Nº 6.

Parcela de terreno sita en la misma área que las anteriores de 1.220 m2., de forma irregular que contiene el Bloque nº 22 con 50-viviendas de P.Baja y 8/9 alturas.

PARCELA Nº 7.

Parcela de terreno sita en la misma área que las anteriores de 835 m2., y forma rectangular que contiene la torre 23 con 18 vi--- viendas de P.Baja y 9 alturas.

PARCELA Nº 8.

Parcela de terreno sita en la misma área que las anteriores de 3.035 m2., y de forma irregular que contiene el Bloque 24 con 64 - viviendas de P.Baja y 8 alturas.

PARCELA Nº 9.

Parcela de terreno sita en la misma área que las anteriores de 835 m2., y forma rectangular que contiene la Torre 25 con 18 vi--- viendas de P.Baja y 9 alturas.

PARCELA Nº 10.

Parcela de terreno sita en la misma área que las anteriores de 1.220 m2., y de forma irregular que contiene el Bloque nº 26 con - 52 viviendas de P.Baja y 8/9 alturas.

PARCELA Nº 11.

Parcela de terreno sita en la misma área que las anteriores de 1.232 m2., de forma rectangular que contiene el Bloque 27 con 52 - viviendas de P.Baja y 8/9 alturas.

PARCELA Nº 12.

Parcela de terreno sita en la misma área que las anteriores de 3.482 m2., de forma irregular que contiene el Bloque A de 64 vi--- viendas de P.Baja y 8 alturas.

Todas las parcelas anteriormente descritas tendrán la consideración legal de indivisibles.

6.- DESCRIPCION DE LAS ZONAS COMUNITARIAS

Separados por el viario interior se configuran las dos grandes manzanas donde se situan las parcelas descritas en el apartado anterior, las nºs. 1 a 4 en el Sector 1 y las restantes - 5 a 12 - en - el Sector 2.

Los bloques y torres se ubican, en la ordenación volumétrica prevista, en torno de grandes espacios libres, de propiedad privada y uso común.

En consecuencia la estructura jurídica que se dará a esos - espacios es la de zonas comunitarias, bajo un régimen de atribución - de cuotas indivisas como anejos inseparables de las parcelas destinadas a edificación.

A continuación se describen los citados espacios y las cuotas ideales asignadas a las parcelas edificables.

SECTOR 1.

La zona comunitaria, espacio libre de éste Sector se describe de la siguiente forma: Parcela de terreno inedificable e indivisible configurada como espacio libre, de 6.463 m2., de superficie sita en el Area APD/12 del Plan General de Alicante, El Palmeral, en su -- Sector 1.

En este espacio libre y comunitario se han determinado los porcentajes en razón al número de viviendas de las parcelas edificables como cuotas indivisas y formando anejos inseparables de aquéllas

PARCELA 1 : Se le asigna un porcentaje del 32,69% que corresponde a 2.112,90 m2. del total.

PARCELA 2 : Se le asigna idéntico porcentaje que la anterior.

PARCELA 3 : Se le asigna un porcentaje del 17,31% que corresponde a 1.118,60 m2. del total.

PARCELA 4 : Se le asigna idéntico porcentaje que la anterior.

SECTOR 2.

Su zona comunitaria, espacio libre se describe como sigue:

ESTUDIO DE ARQUITECTURA - ALFONSO NAVARRO GUZMAN
TENIENTE CORONEL CHAPULI, 2-5.° IZQ. - TFNOS. 20 84 11 - 20 85 16 - ALICANTE

Parcela de terreno inedificable e indivisible, configurada como espacio libre de 6.968 m2.,de superficie, sita en el Area APD/12 del Plan General de Alicante El Palmeral, en su Sector 2.

Los porcentajes correspondientes a las parcelas edificables son los siguientes, siempre determinados en base al número de viviendas de cada uno de ellas:

PARCELA 5 : Se le asigna un porcentaje del 13,59% que corresponde a 945,74 m2. del total.

PARCELA 6 : Se le asigna idéntico porcentaje.

PARCELA 7 : Se le asigna un porcentaje del 4,89% que corresponde a 340,83 m2. del total.

PARCELA 8 : Se le asigna un porcentaje del 17,39% que corresponde a 1.211,82 m2. del total.

PARCELA 9 : Se le asigna el mismo porcentaje que la parcela 7.

PARCELA 10: Le corresponde un porcentaje del 14,13% que corresponde a 984,61 m2. del total.

PARCELA 11: Su porcentaje es asimismo igual al de la 10.

PARCELA 12: Se le asigna el mismo porcentaje que la parcela 8.

De conformidad con la ordenación expuesta que habrá de ser

recogida en el proyecto de Reparcelación, a efectos de las correspondientes inscripciones en el Registro de la Propiedad, los espacios libres señalados se configuran difinitivamente como elementos comunes - anejos a las parcelas edificables situados en derredor, aplicandose,- por ello el mecanismo jurídico de las cuotas indivisas. De ésta forma, cada una de las parcelas edificables figurará con su correspondiente porcentaje o cuota indivisa en el espacio comunitario de su -- Sector, como anejo inseparable, siendo esta la solución registral más idónea.

7.- TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION

Las características fundamentales de la edificación serian- las siguientes:

Desarrollo de manzana semicerrada, atendiendo a una organización en plazas con el fin de agrupar la vida urbana fuera de las calles de tráfico rodado y situarla en un entorno de espacios amplios - de esparcimiento en zonas comunitarias a las que darán los bloques de viviendas.

Se establecen los alineamientos discontinuos indicados en - los planos.

La altura máxima será de diez plantas que se concreta en -- planta diáfana y nueve edificadas, con una altura reguladora máxima - de 29,70 metros.

En los planos figuran los bloques y torres con las corres-- pondientes especificaciones de alturas, pudiendose observar en algu-- nos de ellos una disposición de 8 y 9 alturas, claramente determina-- das.

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 13 MAR. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

Alicante, Enero de 1.989

EL ARQUITECTO,

Fdo: Alfonso Navarro Guzmán.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
VISADO
DEMARCACION DE ALICANTE

ESTUDIO DE ARQUITECTURA - ALFONSO NAVARRO GUZMAN
TENIENTE CORONEL CHAPULI, 2-5.° IZQ. - TFNOS. 20 84 11 - 20 85 16 - ALICANTE

PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE APD/12

EL PALMERAL DE ALICANTE

LISTA DE PLANOS

1.- Plano de situación 1/10.000

2.- Plano de emplazamiento y delimitación de area 1/2.000

3.- Plano de nuevas alineaciones y puntos de rasante. 1/500

4.- Plano de edificabilidad 1/500

==========