

**MODIFICACION PUNTUAL DEL
ESTUDIO DE DETALLE DEL APD/12 EL PALMERAL
ALICANTE**

PROPIEDAD EL PALMERAL DE ALICANTE S.A.

ARQUITECTO JUAN CARLOS OÑORO DIAZ

MEMORIA

MODIFICACION PUNTUAL DEL
ESTUDIO DE DETALLE DEL APD/12 EL PALMERAL

ALICANTE



INDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES URBANISTICOS

1.2 AMBITO DE LA MODIFICACION

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 OBJETO DE LA MODIFICACION

2.2 JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

3. DOCUMENTACION DE LA MODIFICACION



1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES URBANISTICOS

La presente propuesta de modificación afecta al Estudio de Detalle del APD/12 El Palmeral, redactado de acuerdo con las previsiones del Proyecto de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante en Noviembre de 1.986.

El citado Estudio de Detalle desarrolla la ordenación de volúmenes del área de actuación, estableciendo sus principales características, tales como :

- . Usos
- . Tipo de edificación
- . Red viaria
- . Ordenación
- . Aprovechamientos

La aprobación definitiva del Estudio de Detalle del APD/12 se realizó por el pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante en sesión de 3 de Marzo de 1.989, según proyecto redactado por el arquitecto D. Alfonso Navarro Guzman.



Según establece el Plan General en sus determinaciones para el APD/12 y a efectos de las correspondientes inscripciones registrales y concreciones legales, se redactó el debido Proyecto de Reparcelación para la completa ordenación urbanística del sector. Dicho Proyecto de Parcelación fué redactado por el arquitecto D. Alfonso Navarro Guzman con fecha de Enero de 1.989, y fué aprobado definitivamente por el pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante en sesión de 3 de Marzo de 1.989.

1.2 AMBITO DE LA MODIFICACION

La modificación que ahora nos ocupa propone una variación en la ordenación y tipología de la edificación establecidas en el Estudio de Detalle para las parcelas “3” y “4” definidas en el mismo.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 OBJETO DE LA MODIFICACION

El objeto básico de la modificación es el de reordenar los volúmenes y la tipología de la edificación previstas para las parcelas “3” y “4” del Estudio de Detalle.

La modificación que se propone se establece desde dos premisas básicas :

- . PRIMERO; No se modificarán las coordenadas básicas
 - número de viviendas, edificabilidad y alturas de la edificación - que de acuerdo a lo previsto en el Proyecto de Revisión del Plan General para el área del APD/12, desarrolla y cumplimenta el Estudio de Detalle.

- . SEGUNDO; Se concreta y precisa una ordenación de volúmenes más viable que la prevista por el actual Estudio de Detalle, unificandose las dos torres previstas, en cada una de las parcelas mencionadas, en un solo bloque por parcela.

2.2 JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

La modificación del Estudio de Detalle planteada se fundamenta en la necesidad de modificar la ordenación de los volúmenes edificables - torres - en las parcelas “3” y “4” definidas en el Estudio de Detalle.

Dichos volúmenes edificables definidos como **T-17** y **T-18** en la parcela “3”, y **T-19** y **T-20** en la parcela “4”, están separados por una distancia aproximada de 2 metros, que resulta claramente insuficiente para la altura prevista para dichas edificaciones - planta baja + 9 plantas -.

Ante la imposibilidad de modificar la situación de las torres dentro de sus correspondientes parcelas por su proximidad con los bloques previstos en las parcelas “1” (en construcción) y “2”, se ha optado por la solución de unir el volumen edificable de las dos torres, en cada una de las parcelas, en un solo volumen o bloque.

Con esta solución se mantienen las indicaciones básicas del Plan General para el área del APD/12 desarrolladas en el Estudio de Detalle, esto es, se mantiene invariable el número de viviendas - 36 viviendas - de cada parcela, la altura - planta baja y 9 plantas - y la edificabilidad; consiguiéndose una ordenación volumétrica viable y acorde con el entorno inmediato definido por la ordenación de volúmenes del área.



La cuantificación de los principales parámetros de las parcelas de actuación, aún no modificadonse, se resume como sigue :

PARCELA "3"

. SITUACION	APD/12 El Palmeral
. FORMA	Rectangular
. SUPERFICIE	1.086 m2
. ORDENACION DE VOLUMENES	1 Bloque (T.17-18)
. Nº VIVIENDAS	36 Viviendas
. ALTURA	Planta baja + 9 plantas

PARCELA "4"

. SITUACION	APD/12 El Palmeral
. FORMA	Rectangular
. SUPERFICIE	1.086 m2
. ORDENACION DE VOLUMENES	1 Bloque (T.19-20)
. Nº VIVIENDAS	36 Viviendas
. ALTURA	Planta baja + 9 plantas

En lo que se refiere a las zonas comunes y su estructura jurídica, determinadas en el Estudio de Detalle, no se produce ninguna modificación, ya que los porcentajes correspondientes a cada parcela edificable están determinados en base al número de viviendas previstas para las mismas, y este número no se ha modificado.

En conclusión, la presente modificación puntual del Estudio de Detalle se ajusta en todo a la normativa aplicable, pudiendo, en consecuencia, ser objeto de la pertinente aprobación municipal.

3. DOCUMENTACION DE LA MODIFICACION

La propuesta de modificación se ha materializado, de conformidad con el contenido documental exigido por la legislación urbanística, a los efectos de facilitar su comprensión y posterior utilización municipal.

Se diferencia la documentación escrita que completa la existente en el Estudio de Detalle, y la documentación gráfica que recoge, sobre la base del planeamiento en vigor, la ordenación que se propone.

Como documentación informativa se incorpora el planeamiento en vigor (Estudio de Detalle del APD/12 El Palmeral)

Sometido a exposición pública por Decreto
N.º **1010** de fecha **11 JUL. 1996**
EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de **11 JUL. 1996**

Fdo. Juan Carlos Oñoro
Arquitecto



EL SECRETARIO GENERAL,

[Signature]

MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE DEL APD/12 EL PALMERAL

ESTUDIO DE ARQUITECTURA - ALFONSO NAVARRO GUZMAN

EN: ENTE CORONEL CHAPULI, 2-5.º IZQ. - TFNOS. 20 84 11 - 20 85 16 - ALICANTE

ESTUDIO DE DETALLE DEL APD/12 EL PALMERAL

MEMORIA



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, admitiéndose también los terciarios y los complementarios de ambos.

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



Red viaria: se establece directamente por el Plan General.

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



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 adaptar o contemplar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y en los Planes Parciales.

En cuanto a la ordenación de volúmenes 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 pertinente aprobación municipal.

Refiriéndonos 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 registrales, 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, consiguiéndose 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. Baja y 3/9 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 60 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 torres 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 viviendas 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 sitúan 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 modificable e indivisible configurada como espacio libre, de 6.463 m²., de superficie situada 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:



Parcela de terreno inedificable e indivisible, configurada como espacio libre de 6.908 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 4,09% 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 definitivamente 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:

Sometido a exposición pública por Decreto N.º 1010 de fecha 11 JUL. 1996

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 por los planos.

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 11 JUL. 1996

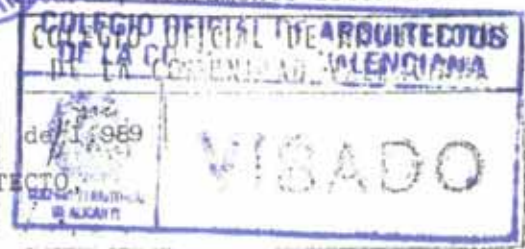
La altura máxima será de diez plantas que se contará planta diáfana y nueve edificadas, con una altura reguladora máxima - de 29,70 metros.

En los planos figuran los bloques y torres con las correspondientes especificaciones de alturas, pudiendose observar en algunos de ellos una disposición de 8 plantas, claramente determina--



SECRETARIO GENERAL,

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 3 MAR. 1989



EL SECRETARIO GENERAL, Fdo: Alfonso Navarro Guzmán.