

PROYECTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE
DETALLE DEL APD/12 "EL PALMERAL". SECTOR - 2.

SITUACIÓN

EL PALMERAL DE ALICANTE

PROPIEDAD

INMOBILIARIA URBIS, S.A.

ARQUITECTO

JUAN CARLOS OÑORO DÍAZ

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de 9 DIC. 1998

EL SECRETARIO GENERAL,

Linares



MEMORIA



ÍNDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

1.2.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN. PARRAFO QUINTO

3.- DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN



1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

La presente propuesta de modificación afecta al Estudio de Detalle del APD/12 "El Palmeral" y en concreto al denominado Sector - 2 del mismo, 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 1986.

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
- Aprovechamiento

La aprobación definitiva del Estudio de Detalle del APD/42 "El Palmeral", se realizó por el pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante en sesión celebrada el día 3 de Marzo de 1989, según proyecto redactado por el Arquitecto D. Alfonso Navarro Guzman.

Según el Plan General en sus determinaciones para el APD/12, y a efectos de las correspondientes inscripciones registrales y concreciones legales, se redactó el correspondiente Proyecto de Reparcelación para la completa ordenación urbanística del sector. Dicho Proyecto de Reparcelación fué redactado por el



Arquitecto D. Alfonso Navarro Guzman con fecha de Enero de 1989, y fué aprobado definitivamente por el pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante en sesión de 3 de Marzo de 1989.

1.2.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La modificación que ahora nos ocupa propone una variación en la distribución y ordenación de las parcelas y edificaciones que conforman el denominado Sector - 2 del APD/12, esto es, las parcelas numeradas como 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, y 12, así como el área comunitaria nº 2. La citada modificación mantendrá, obviamente, la calificación de solares de las diferentes parcelas, al tener todas ellas accesos directos desde los viarios existentes.

Asimismo, debe advertirse que a efectos de las correspondientes inscripciones registrales. Se realizará un Proyecto de Reparcelación, como es preceptivo legalmente, aún teniendo en cuenta que el Estudio de Detalle traza las parcelas por exigencias de los bloques previstos, consiguiéndose así, y tras la aprobación de la Modificación del Estudio de Detalle y del Proyecto de Reparcelación la completa ordenación urbanística del Sector que nos ocupa.



2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto básico de la modificación planteada es la reordenación de las parcelas y bloques definidas en el Estudio de Detalle goriginal, realizándose igualmente y en base a la reordenación tipológica mencionada, según más adelante se describe.

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

PRIMERO: No se modificarán los parámetros básicos urbanísticos, salvo en lo referente a la aparición de dos parcelas con uso exclusivo comercial, si bien esta variación queda justificada en la disminución del número de viviendas permutándose el uso de vivienda vacante por el comercial en régimen de edificios exclusivos.

SEGUNDO: Se concreta y precisa una ordenación de volúmenes más uniforme, concretándose los bloques de viviendas en una tipología que se repite en las diferentes parcelas.

Existen dos objetivos básicos para la modificación del Estudio de Detalle aprobado, que son los siguientes:

PRIMERO: La reordenación de las parcelas y bloques, en base a la justificación que más adelante se expone.



SEGUNDO: La incorporación del uso comercial, que aunque no estaba previsto en el Estudio de Detalle, si que está recogido y autorizado en el Plan General de Ordenación Urbana APD/12, El Palmeral, (se adjunta como Anexo.), que asimismo prevé que su desarrollo se realice a través de un Estudio de Detalle.

2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La modificación del Estudio de Detalle que ahora se plantea, se fundamenta en la necesidad de dar continuidad a la tipología edificatoria ya empleada en el denominado Sector - 1 del APD/12, ajustando el conjunto de edificios y sus viviendas a la realidad de la demanda de viviendas del área.

La citada modificación tipologica de los volúmenes edificados, implica una redistribución de las parcelas originales, para poder así adaptarlas a los nuevos volúmenes previstos.

La nueva ordenación propuesta, prevé la ubicación de 12 volúmenes edificados, 10 de ellos con uso residencial, en su categoría de vivienda colectiva, y los 2 restantes de uso exclusivo comercial.

Los edificios residenciales se ordenarán con 10 alturas compuestas por planta baja diáfana que alojará los portales, los cuartos de instalaciones y zonas de aparcamiento en superficie, y nueva planta de piso.



La aparición del uso comercial, en régimen de edificio exclusivo, se basa en el aprovechamiento de la edificabilidad vacante al no realizarse las 368 viviendas previstas y definidas en el Estudio de Detalle original; la nueva ordenación de volúmenes que ahora se propone recoge un total de 360 viviendas, utilizándose la edificabilidad correspondiente a las ocho viviendas restantes para la realización de los dos bloques comerciales ya mencionados. Para determinar la cuantía de superficie de los Locales Comerciales, se ha establecido la cifra (utilizada en el P.G.O.U.) de 120 m² por vivienda, resultando una superficie total de 960 m².

Con la modificación propuesta y ahora descrita, se mantienen las indicaciones básicas del Plan General para el APD/12 desarrolladas en el Estudio de Detalle original, consiguiéndose una ordenación volumétrica acorde con el entorno inmediato definido por la ordenación de volúmenes del área.

La cuantificación de los principales parámetros de las parcelas de actuación se resume como sigue:

A.- ESPACIOS LIBRES PRIVADOS: ZONAS COMUNITARIAS

- ZONA COMUNITARIA 2.1 (SUR)

DESCRIPCIÓN Parcela comunitaria de terreno de forma irregular, sita en el Sector - 2 del APD/12 "El Palmeral" delimitado en el Plan General de Ordenación Urbana de Alicante

Linda: al Norte, parcela comunitaria 2.2 (Norte), parcelas 4 y 9; al Sur, viario y parcelas 3 y 7; al Este, viario y parcela 8; al Oeste, viario y parcela 1.

SUPERFICIE 4314 m²



- ZONA COMUNITARIA 2.2 (NORTE)

DESCRIPCIÓN Parcela comunitaria de terreno de forma irregular, sita en el Sector - 2 del APD/12 "El Palmeral" delimitado en el Plan General de Ordenación Urbana de Alicante.

Linda: Norte, terrenos propiedad de los Sres. López Candela y parcela 6; Sur, parcela comunitaria 2.1 (Sur) y parcelas 5 y 10; Este, viario y parcela 11; y al Oeste, viario y parcela 2.

SUPERFICIE 4540 m²

Los espacios libres privados denominados zonas comunitaria 2.1 (Sur) y 2.2 (Norte), ahora descritos, quedan como parcelas destinadas a espacios libres privados e indivisibles, bajo un régimen de distribución de cuotas indivisas como anejos inseparables de las parcelas destinadas a edificación. Los porcentajes de distribución de propiedad quedan fijados en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

PARCELAS EDIFICABLES

PARCELA Nº 1

DESCRIPCIÓN: Parcela de terreno de forma rectangular, sita en el mismo área que las anteriores.

Linda: al Norte, con la parcela 4; al Sur y Este con la zona comunitaria 2.1 (Sur); y al Oeste con viario



SUPERFICIE: 852 m²
ORDENACIÓN
DE VOLÚMENES: 1 Bloque (B-1)
USO: Residencial, vivienda colectiva.
Nº VIVIENDAS: 36 Viviendas
ALTURA: Planta baja + 9 Plantas

PARCELA Nº 2

DESCRIPCIÓN: Parcela de terreno de forma rectangular, sita en el mismo área que las anteriores.

Linda: al Norte y Este, parcela comunitaria 2.2 (Norte); al Sur, con la parcela 5; y al Oeste, con el viario.

SUPERFICIE: 843 m²
ORDENACIÓN
DE VOLÚMENES: 1 Bloque (B-2)
USO: Residencial, vivienda colectiva.
Nº VIVIENDAS: 36 Viviendas
ALTURA: Planta baja + 9 Plantas

PARCELA Nº 3

DESCRIPCIÓN: Parcela de terreno de forma rectangular, sita en el mismo área que las anteriores.



Linda: al Norte, Este y Oeste, con parcela comunitaria 2.1 (Sur); y al Sur con viario.

SUPERFICIE: 879 m²
ORDENACIÓN
DE VOLÚMENES: 1 Bloque (B-3)
USO: Residencial, vivienda colectiva.
Nº VIVIENDAS: 36 Viviendas
ALTURA: Planta baja + 9 Plantas

PARCELA Nº 4

DESCRIPCIÓN: Parcela de terreno de forma irregular, sita en el mismo área que las anteriores.

Linda: al Norte y Este, parcela comunitaria 2.1 (Sur); al Sur, con la parcela comunitaria 2.1 (Sur) y parcela 1; al Oeste, con viario

SUPERFICIE: 937 m²
ORDENACIÓN
DE VOLÚMENES: 1 Bloque (B-4)
USO: Residencial, vivienda colectiva.
Nº VIVIENDAS: 36 Viviendas
ALTURA: Planta baja + 9 Plantas



PARCELA Nº 5

DESCRIPCIÓN: Parcela de terreno de forma irregular, sita en el mismo área que las anteriores.

Linda: al Norte con parcela 2 y zona comunitaria 2.2 (Norte); al Sur y Este con zona comunitaria 2.2. (Norte)

SUPERFICIE: 941 m²

ORDENACIÓN

DE VOLÚMENES: 1 Bloque (B-5)

USO: Residencial, vivienda colectiva.

Nº VIVIENDAS: 36 Viviendas

ALTURA: Planta baja + 9 Plantas

PARCELA Nº 6

DESCRIPCIÓN: Parcela de terreno de forma irregular, sita en el mismo área que las anteriores.

Linda: al Norte con terrenos de los Sres. López Candela; al Sur, Este y Oeste con la zona comunitaria 2.2 (Norte).

SUPERFICIE: 2.560.00 m²

ORDENACIÓN

DE VOLÚMENES: 2 Bloques (B-6 y B-12)

USO: Residencial, vivienda colectiva.

Nº VIVIENDAS: 72 Viviendas

ALTURA: Planta baja + 9 Plantas



PARCELA N° 7

DESCRIPCIÓN: Parcela de terreno de forma aproximadamente rectangular, sita en el mismo área que las anteriores.

Linda: al Norte y Oeste, con la zona comunitaria 2.1 (Norte); al Sur con viario; al Este con viario.

SUPERFICIE: 955 m²

ORDENACIÓN

DE VOLÚMENES: 1 Bloque (B-7)

USO: Residencial, vivienda colectiva.

N° VIVIENDAS: 36 Viviendas

ALTURA: Planta baja + 9 Plantas

PARCELA N° 8

DESCRIPCIÓN: Parcela de terreno aproximadamente rectangular, sita en el mismo área que las anteriores.

Linda: al Norte, Oeste y Sur con la zona comunitaria 2.1 (Sur); al Este, con viario.

SUPERFICIE: 757 m²

ORDENACIÓN

DE VOLÚMENES: 1 Bloque (B-8)

USO: Comercial, edificio exclusivo.

EDIFICABILIDAD 435 m²

ALTURA: Planta baja.



PARCELA N° 9

DESCRIPCIÓN: Parcela de terreno de forma rectangular, sita en el mismo área que las anteriores.

Linda: al Norte, Oeste y Sur con la zona comunitaria 2.1 (Norte); al Este, con el con el viario.

SUPERFICIE: 785 m²

ORDENACIÓN

DE VOLÚMENES: 1 Bloque (B-9)

USO: Residencial, vivienda colectiva.

N° VIVIENDAS: 36 Viviendas

ALTURA: Planta baja + 9 Plantas

PARCELA N° 10

DESCRIPCIÓN: Parcela de terreno de forma rectangular, sita en el mismo área que las anteriores.

Linda: al Norte, Oeste y Sur, con la zona comunitaria 2.2 (Norte); al Este, con el viario.

SUPERFICIE: 785 m²

ORDENACIÓN

DE VOLÚMENES: 1 Bloque (B-10)

USO: Residencial, vivienda colectiva.

N° VIVIENDAS: 36 Viviendas

ALTURA: Planta baja + 9 Plantas



PARCELA Nº 11

DESCRIPCIÓN: Parcela de terreno de forma aproximadamente rectangular, sita en el mismo área que las anteriores.

Linda: al Norte, Oeste y Sur, con la zona comunitaria 2.2 (Norte), al Este, con el viario.

SUPERFICIE: 911 m²

ORDENACIÓN

DE VOLÚMENES: 1 Bloque (B-11)

USO: Comercial, edificio exclusivo.

EDIFICABILIDAD 525 m²

ALTURA: Planta baja.

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

3.- DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La propuesta de modificación se ha materializado, de conformidad con el contenido documental exigido por la legislación urbanística vigente, 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 original, y la documentación gráfica que recoge, sobre la base del planeamiento vigente, la ordenación propuesta.

Como documentación informativa se incorporan los documentos, planos y memoria, del planeamiento en vigor, esto es, el Estudio de Detalle del APD/12 "El Palmeral".

Madrid, Septiembre de 1998



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Juan Carlos Oñoro Díaz".

Fdo.: D. Juan Carlos Oñoro Díaz
Arquitecto.

A large, stylized handwritten signature in blue ink, likely belonging to the General Secretary.

...procedido convenientemente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de 9 DIC. 1998

EL SECRETARIO GENERAL.

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the General Secretary.



MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE DEL APD/12 EL PALMERAL



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 respecti--
vas ubicaciones, como se contempla en los planos incorporados al Estu--
dio de Detalle.

El Estudio de Detalle cumple las previsiones señaladas en -
el Artº 14 de la Ley del Suelo en cuanto prescribe que pueden formu--
larse 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 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 Regla--
mento 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.

Refiriendonos ahora al Contenido del Estudio de Detalle, se
ha observado lo dispuesto en el Artº 66 del Reglamento de Planeamien--
to, comprendiendo así la Memoria y los Planos a escala adecuada donde
se contempla la solución adoptada, ubicando los bloques y configuran--
do 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 33 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 35 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 5/9 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 edificable 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 1.118,50 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 6.938 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 340,63 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:

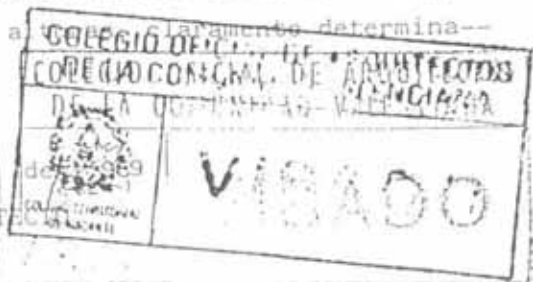
Desarrollo de manzana semicerrada, atendiendo a una organización en plazas con el fin de agrupar la vida urbana fuera de las calles de tráfico rodado y situarla en un entorno de espacios amplios - de esparcimiento en zonas comunitarias a las que darán los bloques de viviendas.

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 correspondientes especificaciones de alturas, pudiendose observar en algunos de ellos una disposición de 8 y 9 a

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 1º 3 MAR. 1989 Alicante, Enero



EL SECRETARIO GENERAL, Fdo: Alfonso Navarro Guzmán.



ESPECIFICACIONES DE P.G.O.U. DE ALICANTE
PARA EL APD/12 "EL PALMERAL"



APD/12 PALMERAL

1. CARACTERIZACION DEL AMBITO DE ACTUACION

Se trata de parte de los terrenos que en 1975 fueron objeto de una licencia de edificación para construir un complejo de 1.058 viviendas; al amparo de la misma se han edificado aproximadamente la mitad de dicha cifra, sin que se haya declarado la caducidad de tal licencia hasta la fecha.

El ámbito territorial de la licencia se encuentra atravesado, en su lado Norte, por el trazado previsto para la Vía Parque, por lo que se ha tenido que llegar a un acuerdo entre Ayuntamiento y promotora a fin de que, sin revocar la licencia, se reajuste su contenido, proporcionando al conjunto una ordenación integrada con el área urbana colindante (Barrio de San Gabriel) y con el resto de la Ciudad, además de provista de unas reservas para dotaciones que garanticen una mínima cobertura de las necesidades que demanda la población implantada y por implantar.

La superficie total objeto de este APD es de 3'38 Has.

La clasificación del suelo, según la Adaptación del PGOU, es Urbanizable Programado, incluyéndose en el Plan Parcial San Gabriel.

2. CRITERIOS DE ORDENACION

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 1986.

Aprovechamientos: Número máximo de viviendas: 576

3. CRITERIOS DE GESTION

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.

Dentro del ámbito del APD, cuyo objeto es la ordenación de volúmenes, no se encuentran terrenos destinados a usos públicos, siendo éstos definidos directamente en los Planos de Calificación del Plan General. La formalización de la cesión de éstos y de la adjudicación de parcelas edificables resultantes se llevará a cabo mediante la reparcelación de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación delimitada por el Plan General.

Las cargas de urbanización, con la extensión contemplada en el Capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística, alcanzan a la totalidad de viales públicos incluidos en la zona.

LISTADO DE PLANOS

M-01	ESTUDIO DE DETALLE ORIGINAL. SITUACIÓN
M-02	ESTUDIO DE DETALLE ORIGINAL. EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE ÁREA E.D.D.
M-03	ESTUDIO DE DETALLE ORIGINAL. NUEVAS ALINEACIONES Y PUNTOS DE RASANTE
M-04	ESTUDIO DE DETALLE ORIGINAL. EDIFICABILIDAD
M-05	TOPOGRÁFICO ACTUAL
M-06	ALINEACIONES Y RASANTES
M-07	EDIFICABILIDAD