

Excmo. Ayuntamiento de Alicante
(V. y O.)



PLAN PARCIAL



PRINCESA MERCEDES

POLIGONO - 6 • SECTOR - 5

TOMO I - TEXTO

I N D I C E

A.- Memoria Justificativa. (Resumen).

- 1.- Descripción.
- 2.- Situación.
- 3.- Superficie.
- 4.- Información previa.
 - 4 a) viario.
 - 4 b) aparcamientos.
 - 4 c) dotaciones comerciales y servvicios.
 - 4 d) población social existente.
- 5.- Descripción del estudio realizado.
 - 5 a) ordenación.
 - 5 b) equipo escolar.
 - 5 c) equipo social y sanitario.
 - 5 d) equipo religioso - Centro Espiritual.
 - 5 e) otros servicios.
 - 5 f) zona verde.
 - 5 g) trazado viario.
 - 5 h) infraestructura.
 - 5 h).1 aguas.
 - 5 h).2 alcantarillado.
 - 5 h).3 energía eléctrica.
 - 5 h).4 alumbrado público.
 - 5 h).5 circulación.



5 h).6 teléfonos.

- 6.- Sistema de actuación y Plan de Etapas.
- 7.- Solución adoptada.
- 8.- Estudio económico-financiero de los medios que deberán quedar afectos a la ejecución del Plan.

Valoración.

Cálculo del valor urbanístico.

Valor inicial.

Valor expectante.

Costo urbanístico.

- 9.- Relación de propietarios de los terrenos que deben adquirirse y reseñados en el estudio económico

B.- Planos.

- 1.- Plano de situación.
- 2.- Plano de estado actual con viario principal.
- 3.- Plano general parcelario.
- 4.- Plano de manzana "A".
- 5.- Plano de manzana "B".
- 6.- Plano de manzana "C".
- 7.- Plano de manzana "D".



- 8.- Plano de manzanas "E" y "F".
- 9.- Plano de manzana "G".
- 10.- Plano de manzana "H" y zona verde.
- 11.- Plano de manzana "I" y zona verde.
- 12.- Plano de manzana "J".
- 13.- Plano de manzana "K".
- 14.- Plano de manzana "L".
- 15.- Plano de manzanas "M" y "P", zona es-
colar y Centro Espiritual.
- 16.- Plano de manzana "N".
- 17.- Plano de manzana "O".
- 18.- Plano de manzana "Q".
- 19.- Plano de manzana "R".
- 20.- Plano de ubicación de edificios y es-
pacios abiertos.
- 21.- Plano de red viaria y aparcamientos.
- 22.- Plano de zonificación.
- 23.- Plano general de perfiles.
- 24.- Perfiles calles.
- 25.- Perfiles calles.
- 26.- Perfiles calles.
- 27.- Perfiles calles.
- 28.- Secciones transversales.
- 29.- Esquema de servicio de agua potable.
- 30.- Esquema de alcantarillado.



31.- Esquema de red de energía eléctrica.

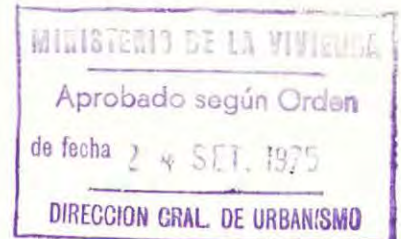
32.- Esquema de red de alumbrado.

33.- Esquema de circulación del tráfico rodado y peatones.

34.- Esquema de red de servicio de teléfonos.

35.- Plano volumétrico.

c.- Ordenanzas reguladoras del uso de los terrenos comprendidos dentro del denominado Plan Parcial "Princesa Mercedes" (Polígono 6 del Sector 5) de Alicante.- Volumen, destino y condiciones sanitarias y estéticas de las construcciones y elementos naturales de cada zona.



PLAN PARCIAL "PRINCESA MERCEDES"

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION, DE LAS ETAPAS PARA REALIZARLA Y DE LOS MEDIOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS DISPONIBLES Y QUE DEBERAN QUEDAR AFECTOS A LA EJECUCION DEL PLAN.

-Art. 10.2 a) de la Ley del Suelo-



El Excmo. Ayuntamiento de Alicante en sesión Plenaria de 28 de abril de 1.972, aprobó el Avance de Plan Parcial de Ordenación denominado "Princesa Mercedes", incluido dentro del Plan de Etapas del vigente Plan Revisado de Ordenación de la Ciudad, autorizando al propio tiempo a los Arquitectos que suscriben para llevar a cabo los estudios pertinentes para el desarrollo del Plan Parcial correspondiente y cuya documentación tiene el honor de someter a la superior aprobación de S.E., describiéndose en la presente memoria como documento nº 1, la ordenación que se proyecta.

1.- DESCRIPCION:

El Plan Parcial "Princesa Mercedes" abarca el Polígono 6 del Sector 5 del Plan de Etapas del Plan General y está delimitado por el casco de la Ciudad y el llamado Acceso Oeste, incrustado por decirlo así entre las Barriadas de Florida Baja, San Blas y Benalúa, Polígono netamente residencial y en el que la iniciativa particular impulsó su construcción hasta que el Plan General lo segregó de la zona del Casco, calificándolo como Zona de Reserva Urbana, lo que obliga para ultimar su posible futura edificación al desarrollo del Plan Parcial correspondiente.



2.- SITUACION:

Los límites concretos del Polígono que se desarrolla, graficamente expresado en el plano de situación y planos de conjunto referidos al Plan General aprobado, viene delimitado por el citado futuro Acceso Oeste de la Ciudad, la Gran Vía o Ronda Interior de la Capital, al Norte y Este respectivamente; las Avdas. de Fernando Madroñal y Aguilera, al Sur; y calle de Pascual Orozco, al Oeste, límites que salvo el futuro Acceso Oeste corresponden al perímetro delimitado para el casco consi-

derado ya, a nivel de Plan Parcial.

3.- SUPERFICIE:

La superficie total del Poligono que nos ocupa, abarca 31 Ha. y concretamente 309.023,29 m/2, en los que queda incluida la manzana comprendida entre la Avda. de Orihuela, Gran Vía y calle de Fernando Madroñal no comprendida en el límite del casco y que lógicamente debe incluirse dentro del Poligono a desarrollar para no crear un enclave sin ordenación.

4.- INFORMACION PREVIA:



Todo el sector elegido está calificado en el Plan de Ordenación Revisado y actualmente vigente como Zona Semi-Intensiva, es decir, con categoría residencial y con una edificabilidad media por parcela de 4 m/3 por m/2 y como queda dicho, constituye un enclave entre tres barrios de la Ciudad, con edificaciones, que aunque representaban un porcentaje suficiente para quedar incluido dentro del casco, a tenor de lo dispuesto en el artículo 12 de la vigente Ley del Suelo, para solucionar su situación legal precisaban el cambio de uso del suelo a zona Residencial, que admite el Plan General y garantizar una

ordenación correcta mediante el desarrollo de un Plan -
Parcial en el que puedan quedar integradas las edifica-
ciones existentes de acuerdo con lo dispuesto en el ar-
tículo 5º de las Normas del Suelo Urbano.



4 a).- Viario

Dentro del Poligono, con las edificaciones construi-
das que señala el plano de Estado Actual, existe una red
vial concreta, incluso en parte urbanizada en sus calza-
das y aceras, compuesta por las calles de Princesa Merce-
des (arteria hoy principal del Sector) y las calles de -
Ausó y Monzó, Deportista Mendizabal, Deportista Suarez,
Angel Carratalá, Deportista V. Pastor, Pérez Jordá, etc.,
red viál ésta que se integra o mejor dicho sirve de base
para el estudio de manzanas edificadas y libres, que com-
prende el poligono del Plan Parcial que nos ocupa.

4 b).- Aparcamientos

A Actualmente existe un garaje cubierto en la manzana
"G" de la calle Princesa Mercedes con una capacidad de -
200 vehículos y dentro de las manzanas edificadas como -
bloques abiertos, espacios suficientes para que la orde-

nación que se propone pueda absorber el número de vehículos propios de cada edificación, normativa ésta que se impone en las Ordenanzas del presente Plan.

4 c).- Dotaciones comerciales y servicios

Es muy importante a efectos del Plan de Ordenación que se estudia, tener en cuenta las dotaciones comerciales y de Servicios que existen ya establecidas, ya que en definitiva resuelven en gran parte la problemática que se plantea en la exigencia y reserva para estos fines de todo Plan Parcial con miras a conseguir un mercado autosuficiente del poligono aunque también debe tenerse en cuenta que la proximidad de los barrios colindantes influyen favorablemente en este autoservicio, con edificaciones de Mercados Centrales de Barrio muy próximos, como es el de Benalúa, en la Avda. de Aguilera y el previsto para el Poligono de Babel, en la Avda. de Fernando Ma droñal, ambas vias limítrofes al poligono.

No obstante las dotaciones comerciales y servicios existentes son:

Centros de Alimentación

2 Supermercados.

6 Comercios de Alimentación general.



- 5 Panaderías.
- 1 Pastelería.
- 2 Carnicerías.
- 1 Pescadería.
- 2 Lecherías.

Centros Comerciales y Públicos

- 2 Estancos.
- 1 Perfumería
- 7 Droguerías y Artículos de Limpieza.
- 2 Mercerías.
- 2 Sastrerías y Confecciones.
- 5 Peluquerías.
- 1 Comercio de Muebles.
- 2 Electrodomésticos.
- 1 Editorial- Comercio.
- 1 Compra-venta de Automoviles.
- 2 Venta de maquinaria Industrial.
- 1 Venta de maquinaria pesada.



Centro de Diversiones y Recreo

- 11 Bares

Centro de Sanidad

1 Clínica de 160 m/2

1 Farmacia.

Centros Industriales

15 Talleres de reparación mecánica de Automóviles.

1 Prensa

1 Industria Química.

Usos Públicos varios

1 Reserva Escolar de 1.000 m/2 en la Cooperativa del Metal.

3 Cabinas Telefónicas.

3 Buzones de Correos.

1 Delegación de Correos y Telegrafos

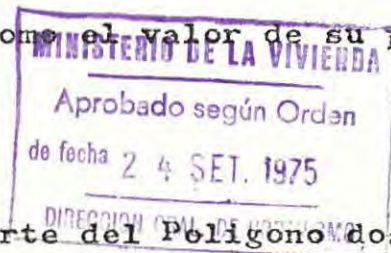
1 Escuela de chofer.



Además de estos Centros existen tres centros de importancia en la zona, que es una fundición en la calle de Ausó y Monzó, una fábrica de hilaturas y una fábrica de harinas, cuya potencia industrial no hacen posible su ubicación dentro de la Zona Residencial por lo que de acuerdo con las Normas del Plan General son industrias -

que la ordenación de la manzana correspondiente obligará a su traslado a zonas netamente industriales, dentro de los plazos establecidos por las Ordenanzas Municipales de Industria.

En el aspecto cívico y enclavado entre las calles de Princesa Mercedes y Deportista V. Pastor se ubica el viejo Cuartel de San Fernando afectado en parte por el viario del Plan General en la Avenida de enlace con el Acceso Oeste y que forma parte del cinturón de Ronda Interior de la Ciudad, instalación ésta de antiguo concepto que indudablemente ha de progresar como así está previsto hacia instalaciones más idóneas que configuren mas su eficacia fuera de la Capital, que por otra parte impone la ordenación urbanística así como el valor de su propio suelo, totalmente residencial.



También nos encontramos al Norte del Polígono dos manzanas hoy ocupadas por trazados inservibles de la antigua Estación de Clasificación y depósito de máquinas y talleres de M.Z.A., manzanas delimitadas en el Plan con las singlas "M" y "P", totalmente en desuso y abandonadas como se demostró en la información fotográfica que en su día se presentó a la aprobación del Avance del Excmo. Ayuntamiento. De ellas la manzana "M" que comprendía los viejos talleres en estado de ruina total se des-

tinan o mejor dicho se ocupan para fines educacionales, conservándose íntegramente la manzana "P" dentro de su categoría residencial para la futura edificación. No obstante ello ca configuración de estas manzanas citadas no implica impedimento alguno para los servicios actuales de comunicación de la línea férrea de M.Z.A. hasta su terminal de Alicante a lo largo hoy de todo su acceso Oeste y que algún día según las previsiones del Plan General ha de trasladarse a su ubicación definitiva en la Reserva prevista lindante con la Subzona Industrial "A".

é. d).- Población Social existente



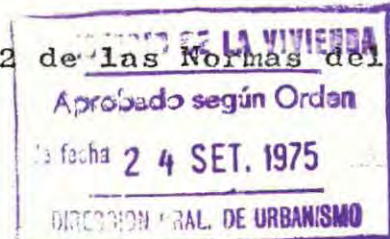
El núcleo de población existente dentro del Plan Parcial "Princesa Mercedes" es aproximadamente de habitantes con un nivel social medio que varía desde la propiedad promocionada por cooperativas sindicales (Cooperativa del Metal) hasta la propiedad adquirida por promoción libre, pero podemos calificar la vivienda existente (toda ella adquirida) como vivienda protegida acogida al grupo 1º, no existiendo grupos de viviendas subvencionadas, lo que nos da un porcentaje elevado de clase media acomodada u obrera especializada, con rentas

medias que pueden oscilar entre las diez y veinte mil pesetas mensuales.

5.- DESCRIPCION DEL ESTUDIO REALIZADO:

5 a).- Ordenación

Tal y como se ha expuesto todo el sector elegido está previsto en el Plan de Ordenación como Zona Semi-Intensiva con un coeficiente de edificabilidad media por parcela, de 4 m/3 por m/2 (Art. 42 de las Normas del Suelo Urbano).



Conocida la edificabilidad media por parcela así como la superficie total del Poligono de Actuación de 309.023,29 m/2 y aplicando lo dispuesto en el artículo 40 de las Normas del Suelo Urbano, alcanzamos mediante la formula de equivalencia de:

$$E_s = E_p \times 0,67$$

que la edificabilidad del sector (E_s) es igual a 4 x 0,67 es decir, a 2,68 m/3 por m/2 total del poligono, lo cual nos arroja el volúmen admisible siguiente:

$$309.023,29 \times 2,68 = 828.182,41 \text{ m/3}$$

total de posible edificación en el que se debe integrar el volúmen admitido en las parcelas edificadas y que co-

rresponde al determinado según su coeficiente medio en el plano de cálculo volumétrico que forma parte del presente Plan, base de la ordenación proyectada y cuyo resumen de porcentajes refleja el cuadro que figura a continuación de la presente memoria.

De acuerdo con la escala social indicada en el punto 4 d), estimamos como término medio un volumen unitario por vivienda de 250 m³, lo que nos refleja la cifra total de 3.313 viviendas posibles a edificar en el Polígono y que supone una densidad de población de 13.252 habitantes, es decir, 425 habitantes por Ha. en una Zona Intensiva Residencial, inferior a los 500 habitantes por Ha. que determina el Plan Nacional de la Vivienda como máximo, por lo que consideramos cifra óptima para planificar dentro de un núcleo residencial que ha superado ya con creces su integración al casco urbano y ordenación anteriores de superior densidad.

SISTEMA DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden
de fecha 24 SET. 1975
DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

Con los datos obtenidos pasamos ya a las normas de planeamiento del Plan General y que en principio se concretan en el punto 2.21 de las "Normas de nucleación y dotación de servicios para la estructuración de núcleos urbanos" del Plan General de nuestra Ciudad y en las que la densidad programada o mejor dicho admitida por el ar-

ticulo 40 del planeamiento, entra dentro del concepto de unidad de Barrio al sobrepasar el mínimo de 10.000 habitantes y sin superar los 15.000.

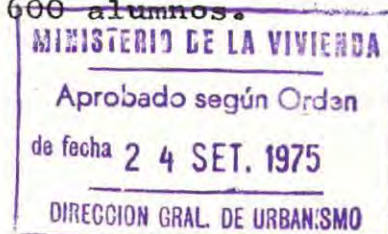
Los servicios a programar fundamentales como tal unidad de barrio, ha de ser:

1º.- Los Servicios Parroquiales.

2º.- Servicios Comerciales y Artesanales que quedan integrados en la propia edificación del polígono, no sólo ya con los existentes especificados en el apartado 4 c) sino de las futuras edificaciones con las reservas necesarias en planta baja.

3º.- Sección Delegada del Instituto de Segunda Enseñanza, con capacidad para 500 ó 600 alumnos.

5 b).- Equipo Escolar



Independientemente y como complemento de lo que su pone cinco unidades vecinales debemos prever la reserva escolar de cada unidad vecinal y sus equipos sociales y sanitarios que regulan las normas del planeamiento con arreglo a la densidad estimada de 13.252 habitantes, para lo que tomamos como módulo multiplicador deducido a la base de cada 1.000 habitantes, el 13,3. Con arreglo a ello tenemos:

Considerando un grupo escolar para un mínimo de --
 2.000 habitantes por unidad vecinal, nos alcanza un gru
 po de ocho grados para 260 niños de edad escolar (apar
 tado C, artículo 12 de las Normas urbanísticas genera--
 les para el suelo de reserva urbana) lo cual significa
 una reserva mínima de 1.300 m/2 por cada 1.000 habitan
 tes y que para el Polígono sería de 17.290 m/2.

También y como unidad de barrio se precisa el ser
 vicio fundamental de la sección delegada de Instituto,
 que señala el artículo 15 de las citadas Normas de Re--
 serva Urbana, fijando un porcentaje para este destino -
 de 500 m/2 por cada 1.000 habitantes, lo que supone un
 total de 6.650 m/2.

Así pues, como equipo escolar se precisa una reser
 va total de 17.290 + 6.650, es decir, 23.940 m/2.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
 Aprobado según Orden
 de fecha 24 SET. 1975
 DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

5 c) Equipo Social y Sanitario

Para ambulatorio, Centro Social y Centro Médico se
 nos fija una previsión de 266 m/2.

5 d).- Equipo Religioso

Con destino a Centro Parroquial, Parroquia, Casa -
 Parroquial y Catequesis, la previsión supone 200 m/2 --

por cada 1.000 habitantes, es decir, $200 \times 13,3 = 2.660$ m/2.

Así pues, en cuanto a equipos complementarios de esta unidad de barrio debemos prever:

Para zona escolar	23.940 m/2
Para equipo social y centro médico	266 m/2
Para equipo religioso	<u>2.660 m/2</u>
Suma	26.866 m/2

Para todas estas previsiones se recogen en el planeamiento proyectado las zonas de reserva necesarias y que pueden resumirse en el siguiente detalle:

Manzana "M": Ubicada al Norte del polígono, que --
comprende una superficie total de 11.350 m/2, destinada
a Instituto, Educación General Básica y Equipo Religio-
so.



Manzana "A": Situada al Noroeste del Polígono, con una superficie total de 9.040 m/2, con destino exclusivo a uso escolar, en todos sus grados de enseñanza de Educación General Básica.

Manzana "Q2": Comprensiva de un total de 5.586 m/2 en el que se sitúa el equipo social y sanitario, así como

mo los servicios de guardería infantil, jardín de infancia, etc.

Manzana "F", en la que se dispone, como queda dicho de una reserva de 1.000 m/2 de locales para parvulario y enseñanza preescolar.

Manzana "K": En ella se dispone, como se expuso ya en el apartado 4 c) de dotaciones demercales y de servicios de una Clínica que quedará afectada a los Servicios Sanitarios, o mejor dicho integradas en ello, con una superficie de 160 m/2

La superficie así programada supone una reserva total de suelo disponible de 27.037 m/2, que cumple sobradamente con la normativa impuesta por el Plan General.



5 e).6 Otros Servicios

Se debe hacer constar en primer lugar la existencia de la Delegación de Correos y Telegrafos en la Manzana - I_{1/2}, con superficie superior a los 4 m/2 por cada 1.000 habitantes, exigible tan sólo a nivel de unidad de distrito, aportación ésta a tener en cuenta en la previsión del plan que nos ocupa y que complementa las necesidades actuales de los barrios limítrofes que dentro del casco

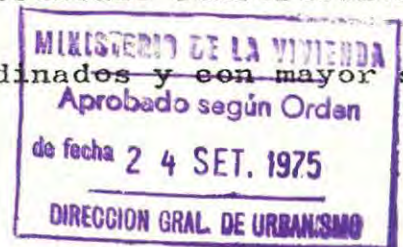
urbano están considerados ya a nivel de Plan Parcial, - que a su vez poseen instituciones docentes aledañas al polígono que nos ocupa que aunque no tenemos en cuenta lógicamente en las previsiones de este Plan Parcial se verán nutridas en parte por los habitantes de este Polígono, así tenemos la Escuela de Maestría Industrial y de Formación Profesional dentro del Polígono de Babel, a unos 600 m. de distancia media del núcleo de población planificado. La Institución Salesiana a menos de 250 m. y mercados centrales, como queda dicho antes, de Bena-- lúa y Babel a unos 200 m. de los límites de la zona limitada.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
 Aprobado según Orden
 de fecha 24 SET. 1975

En cuanto a zona deportiva existente, tenemos ya establecida en la manzana "R" una piscina en construcción, disponiéndose sobradamente de terreno en el exceso de zona verde programada para cualquier ubicación de tipo deportivo-recreativo, independientemente de que en los grandes espacios verdes de uso privado que se crean en las manzanas, al limitarse la ocupación del suelo -- pueden conjugarse perfectamente instalaciones recreativas y zonas de aparcamiento, para las necesidades propias de cada manzana.

5 f).- Zona Verde

El estudio del suelo para reserva de la zona verde proporcional al Poligono, nos ha llevado en primer lugar tras la información urbanística que dió lugar a la redacción del Avance a salvar íntegramente la vegetación existente, allí donde la hubiere, procurando ampliar con sus espacios contiguos los sectores afectos a este destino para crear verdaderos parques que sirvan de pulmón a la unidad de barrio programada, al mismo tiempo que, limitando la ocupación del suelo en función del índice volumétrico de cada manzana, conseguir también espacios verdes privados que nos den como resultado construcciones urbanas dentro de espacios ajardinados y con mayor soleamiento.



Tal y como se expone en el cuadro comparativo la superficie total destinada a zonas verdes de uso público, es de 31.613,55 m/2, que emplazamos en la manzana "H" e "I" con 14.755 m/2 y 13.858,55 m/2 respectivamente y en la manzana "C" se programa una reserva de 3.000 m/2 con este mismo destino público, superficies que cumplen sobradamente con lo establecido en la vigente Ley del Suelo.

5 g).- Trazado viario

Como se indicaba en el punto 4 a) de esta Memoria, existe una red vial completa, incluso en gran parte urbanizada, red que respondía a las alineaciones del Plan de Ordenación de la Ciudad, hoy revisado y que en el planeamiento propuesto se respeta íntegramente y sirve de base para la formación y delimitación de las manzanas edificables o de otros usos que desarrolla el presente Plan Parcial.

En todos los tramos de vías secundarias y en las principales de ancho suficiente, se prevén zonas de aparcamientos laterales, en paralelo en las calles de doble dirección y en batería en las de una sola dirección, aparcamientos éstos únicamente programados en previsión de necesidades de servicios y transportes, ya que las manzanas en sí han de absorber sus propias necesidades.

5 h).0.- Infraestructura



Para cumplimentar el artículo 10.2 d) de la Ley del Suelo es decir los esquemas de servicios de agua, alcantarillado, alumbrado, transporte, etc., se ha procedido en primer lugar a un estudio completo de las redes de servicios existentes que pudieran adaptarse al planeamiento

proyectado y a partir de ellas programar las necesidades futuras de acuerdo con la edificabilidad prevista para todas y cada una de las manzanas. Así tenemos:

5 h).1.- Aguas

En el esquema correspondiente al plano 29 se indican con trazado continuo la red de tuberías existentes, con sus ϕ y con líneas discontinuas la red en proyecto, asimismo con su ϕ capaz para el caudal necesario a suministrar.

5 h).2.- Alcantarillado

En línea fina se indica el alcantarillado actual y sus pendientes y a cuya red se le acopla las necesidades futuras distribuidas en dos pendientes, una hacia el Colector del Oeste y otra hacia el Colector -- del Barranco de Benalúa. El estado topográfico del -- suelo permite perfectamente conjugar ambos Colectores.

La red futura se ha previsto con doble canalización en la calle "A", es decir, en el tramo correspondiente a la avenida de enlace del viario principal, - siendo el resto a centro de calzada.

Todo ello se refleja en el plano nº 30.



5 h).3.- Energía Eléctrica

En este esquema se señala la red subterránea -- -- existente que se mantiene en su totalidad. La red aérea a desaparecer y la red subterránea prevista así como -- los centros de transformación que se conservan y nue-- vos a crear. Lo que se refleja en el plano nº 31.

5 h).4.- Alumbrado Público

En el plano 32 se indica el esquema de alumbrado con los centros de mando, arquetas de registro, canalización en aceras y calzada y puntos de luz, en la totalidad de las vías del polígono proyectado.

5 h).5.- Circulación

Corresponde al plano 33 el esquema de circulación de tráfico rodado y de peatones, así como el de servicios públicos, cuyo circuito se realiza en el contorno del polígono, con parada en sus vías de servicio.

5 h).6.- Teléfonos

Comprende la red, o mejor dicho, la canalización



actual y centros de registro existentes, instalaciones que se respetan en su totalidad, ya que se ajustan al viario que se mantiene en su trazado. Con líneas gruesas discontinuas se señala la canalización futura y los centros de registros previstos que cubren las necesidades de la totalidad del polígono, estos centros de registros quedan enlazados con la red general a través de los centros de transformación "Florida" y "Benalúa".



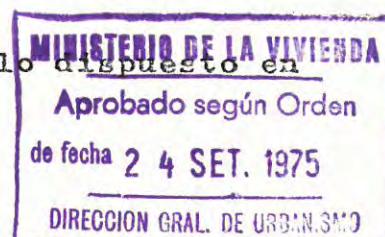
Debemos hacer constar que el estudio previo realizado para el desarrollo de los esquemas detallados en los planos, ha sido llevado a cabo en estrecha colaboración con las Empresas de Servicios Públicos de Aguas Municipalizadas, Hidroeléctrica Española y Telefónica Nacional de España y en cuanto a circulación con las oficinas Técnicas Municipales de Tráfico.

6.- SISTEMA DE ACTUACION:

Antes de entrar al examen económico del plan, así como su puesta en marcha, debemos hacer constar -

que el sistema de actuación elegido, no sólo en la normativa impuesta en el Plan de Ordenación vigente, sino en el propio Avance aprobado por S.E., es el de sistema de cesión de viales que regula el capítulo 2º de la vigente Ley del Suelo (artículo -- 129 y concordantes).

Por ello los terrenos destinados a edificios y servicios públicos habrán de ser adquiridos (artículo 129.2) y las obras de urbanización que se ejecutaren comportarán la aplicación de Contribuciones Especiales, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 130.



Independientemente y con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento de Reparcelaciones, se exigirá con carácter obligatorio, la reparcelación en las manzanas que se indica en la Ordenanza correspondiente y plano de ordenación volumétrica, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 5º del citado reglamento, que en su apartado d) señala como unidad reparcelable las manzanas aisladas, si con ---

ello pudieran cumplimentarse los fines de reparcela
ción o incluso inferior a los propios límites de la
manzana, casos éstos que tras el estudio de ordena-
ción realizado se han considerado como totalmente -
necesarios para la efectividad del plan que se pro-
pone.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden
de fecha 24 SET. 1975
DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA

7.- SOLUCION ADOPTADA:

Con arreglo a todo lo expuesto resumimos en el siguiente Cuadro de Manzanas de Edificación Residencial, la edificación posible y la existente, que nos reflejará por una parte la densidad de población real prevista y el porcentaje ya construido con arreglo a la superficie total del polígono necesario para el cálculo del valor expectante.

Cuadro de Volumenes



<u>Manzana</u>	<u>Edif. posible</u>	<u>Edif. existente</u>
"B"	38.606'60 m3.	15.611'40 m3.
"C"	20.627'20 "	20.368'40 "
"D"	17.566'20 "	--
"E ₁ "	57.577'16 "	954'40 "
"E ₂ "	11.131'04 "	--
"F"	6.180'92 "	29.501'44 "
	4.876'00 "	--

<u>Manzana</u>	<u>Edif. posible</u>	<u>Edif. existente</u>
"G"	17.367'20 m3.	11.081'60 m3.
"H ₁ "	48.404'40 "	--
"H ₃ "	71.912'00 "	--
"I"	12.000'00 "	16.596'00 "
"I ₃ "	42.498'20 "	--
"J"	--	34.872'00 "
"K"	--	28.657'76 "
"L"	24.672'32 "	1.384'68 "
"M"	--	36.147'40 "
"O"	76.874'00 "	
"P"	30.000'00 "	
"Q"	89.170'56 "	--
"R"	9.121'48 "	40.376'52 "
TOTALES . .	578.585'28 m3.	235.551'60 m3.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
 Aprobado según Orden
 de fecha 24 SET. 1975
 DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

Así pues, el volumen total, suma de la edificación posible más la existente, nos alcanza una cifra de 814.136'88 m3., inferior en 14.045'53 m3. del máximo admitido por las Normas de Planea-

miento, tal y como se expuso en el punto 5 a) - de la presente Memoria, lo que también nos da - como resultado el total de 3.256 viviendas en - lugar de las posibles 3.313 y por tanto una po- blación máxima de 13.024 habitantes, con una den- sidad definitiva de 420 habitantes por Ha., in- ferior asimismo a la estimada en el punto antes citado.

El porcentaje de edificación existente, de acuerdo con los volúmenes totales que refleja - el cuadro anterior, representa el 28'93%, por - lo que en el cálculo del valor expectante toma- mos como base el 70% para estimar la plus valía unitaria que exige el artículo 87 de la vigente Ley del Suelo.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden
de fecha 24 SET. 1975
DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

8.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS MEDIOS QUE
DEBERAN QUEDAR AFECTOS A LA EJECUCION DEL PLAN:

Elegido el sistema de actuación como fundamento
para el estudio económico y financiero de los me---

PLAN PARCIAL DE ORDENACION PRINCESA ME

FICHA RESUMEN DE CARACTERISTICAS

ZONIFICACION	SUPERFICIE PARCIAL (Has.)	% SOBRE EL CONJUNTO	EDIFICABILIDAD (m ³ /m ²)	APAF
ZONAS VERDES PUBLICAS	3,161	10.229	0.20	—
VIALES (RED SECUNDARIA)	4.686	15.165	—	—
ZONA RESIDENCIAL	20,353	65.863	4.00	3
ESCOLAR	2,394	7.747	2.50	—
SANITARIO Y AMBULATORIO	0,042	0.136	—	—
CENTRO ESPIRITUAL	0.266	0.860	—	—
CONJUNTO	TOTALES	30,902	100,000	4
	MEDIOS	—	—	0.31

MINISTERIO DE LA VIVIENDA

Aprobado según Orden

de fecha 24 SET. 1975

DIRECCION GRAL. DE DOTACIONES

SERVICIOS	SISTEMA	DOTACIONES
AGUA	UNITARIO	250 L./Hab. di
SANEAMIENTO	UNITARIO	250 L./Hab. di
ELECTRICIDAD	RED DE ANILLOS	10 KW./viviend



Valoración

De acuerdo con la vigente Ley del Suelo y a tenor de lo dispuesto en los artículos 62 al 65 y 89 al 93, para llevar a cabo la tasación de los terrenos se ha procedido a una primera clasificación de éstos para poder determinar si han de tasarse por su valor comercial, urbanístico, ~~especial~~ ~~o~~ ~~ini-~~ ~~cial.~~



La tasación comercial queda automáticamente eli--
minada puesto que los terrenos en ambas parcelas --
que nos ocupan, no pueden tener la consideración de
solares al no ajustarse a las condiciones que fija
el artículo 63, como así lo dispone en sus dos su--
puestos a) y b) el artículo 93 de la Ley.

Se ha de hacer notar que el supuesto a) del ar--
tículo 93, citado con referencia al casco urbano, --
no afecta a los terrenos, ya que la delimitación --
del citado casco está perfectamente definida por la
Revisión del Plan General.

La tasación urbanística tendrá que cumplir cualquiera de los seis apartados del artículo 92 y en este caso el apartado a) y el b) quedan automáticamente eliminados por no existir plan parcial aprobado y tratarse de terrenos sin urbanizar, ya que la calificación de terreno urbano no puede darse arbitrariamente, sino que ha de atenerse a lo que especifica el párrafo 1º del artículo 63, ninguno de cuyos supuestos cumplen estos terrenos, puesto que como se ha dicho, ni se hallan en el casco de la población, ni están urbanizados, ni comprendidos en ningún plan parcial aprobado.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden
de fecha 24 SET. 1975
DIRECCION GENERAL DE VIVIENDA

Tampoco puede acogerse al apartado c) por no existir edificaciones reales, ya que indudablemente y respecto a la manzana "A" se trata de terrenos yermos, sin urbanizar, y la manzana "B" mantiene tan sólo, como se demuestra por la información fotográfica, viejos talleres en completo estado de ruina y deplorable conservación, sobre los que no puede considerarse volumen alguno edificable.

Los supuestos de los apartados d) y e) no pueden encajar, ya que no existen antecedentes de que se hayan realizado en ellos ninguna parcelación urbanística.

No obstante y aunque la tasación urbanística legalmente queda eliminada, ha de ser necesariamente calculada como factor indispensable para hallar el valor expectante.

Cálculo del valor urbanístico



Para llegar al valor urbanístico y tomando como base las normas del decreto de 21 de agosto de 1.956 anexo a la Ley de Regimen del Suelo, se ha procedido a la clasificación de los terrenos, de acuerdo con dicho anexo, como sigue:

Alicante, por ser municipio de más de 100.000 habitantes, corresponde el grupo 2º (norma 2ª), que tiene una reducción del coeficiente del 25% (norma 7ª).

Según la norma 3ª (distinción de categorías y -
grados) podemos incluir los terrenos dentro de la -
categoría B, Grado 1, ya estimamos que cumple los -
supuestos de consistencia, utilización y abasteci-
miento que señala el punto 2º de dicha norma.

Según la norma 6ª, para la edificabilidad base
fijada por el Plan General de 4 m³./m². al Grupo 2º,
Categoría B y Grado 1, corresponde por interpola-
ción el coeficiente 5'5%, con la reducción del 25%
señalada en la norma 7ª.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden
de fecha 24 SET. 1975
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO

Para llegar al valor urbanístico falta estimar
el precio por metro cúbico de edificación que a ---
nuestro juicio es el siguiente:

El valor actual del metro cuadrado de edifica-
ción en vivienda de tipo medio acomodada lo estima-
mos en 6.000'00 pts./m². y considerando una altura
media de edificación por planta de 2'70 metros, se
llega a un precio por metro cúbico de edificación -
de 2.222'00 pesetas.

Con estos datos llegamos al siguiente valor urbanístico:

<u>Edificabilidad</u>	<u>Precio por m3.</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Reducción</u>
4	2.222'00	0'055	25%

es decir,

$$4 \times 2.222'00 \times 0'055 \times 0'75 = 366'63 \text{ pts.}$$

Por lo tanto el valor urbanístico es el de ----
366'63 pesetas.

Valor inicial



Habida cuenta de una parte, lo expuesto en cuanto a la situación y condiciones reales de los terrenos - que nos ocupan, tomamos como base para el cálculo del valor inicial el precio que el Excmo. Ayuntamiento de Alicante ha fijado en el Índice de Valores de los terrenos de su término municipal para la zona aledaña a la agrícola, es decir, la zona Exterior, que se tasa a razón de 55 pts./m2., ya que no podemos nada más - que referirnos, única y exclusivamente, a los facto-

res de aprovechamiento efectivo o de que fueran naturalmente susceptibles la finca, o mejor dicho, -- los terrenos como rústicos, sin que en ningún caso pudieramos considerar los precios de venta de fundos análogos, ni plus valías, o expectativas urbanísticas de cualquier especie, tal y como determina el artículo 6º del Decreto 343/63 de 21 de febrero, por el que se desarrollan los artículos 1º, 2º y 3º de la Ley 52/1.962 de 21 de julio sobre valoración de terrenos sujetos a expropiación en ejecución de planes de vivienda y urbanismo (B.O.E. - de 2 de marzo de 1.963).

Valor expectante



Conocidos ya los valores urbanísticos e inicial que servirán como elementos base para el cálculo - del valor expectante, se ha seguido rigurosamente lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley, ya que la potencia edificadora se extiende igualmente a la totalidad de la zona Semi-Intensiva, que com--

prende el Polígono 6 del Sector 5, que fija el Plan General de Ordenación de la Ciudad y que desarrollamos bajo el nombre de "Plan Parcial Princesa Mercedes" y cuya programación ha de ser objeto de utilización urbana en su totalidad dentro del plazo máximo de quince años, que el punto 1º de dicho artículo 87 determina.

El examen de las posibilidades referidas a la totalidad de los terrenos demarcados hemos de justificarlas en razón de los factores que determinan -- los apartados del punto 2º de dicho artículo y que corresponden en primer lugar, a las previsiones de planeamiento aprobado en la parte d que le afectare, a las realizaciones en los quince años anteriores y cualquier otro complementario.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden y
de fecha 24 SET. 1975
DIRECCION ORAL DE URBANISMO

En este aspecto hemos de hacer constar que las previsiones abarcan la totalidad del polígono. Las realizaciones en los quince años anteriores pueden suponer un porcentaje, como máximo, del 30% de su superficie, sin ningún otro complementario.

La determinación de la superficie de terrenos - que normalmente se necesite para edificación previsible, corresponde integralmente a la totalidad del polígono que nos ocupa y por último, el valor expec tante de cada parcela se obtiene sumando a su valor inicial la plus valía que por unidad de superficie le corresponde, resultando de deducir del valor urbanístico calculado el valor inicial de la misma, - según el promedio que corresponda a los terrenos in cluidos en la demarcación.

Del examen de las posibilidades a que alude el punto 2º del artículo 87, hecho con ayuda de todo - lo expuesto anteriormente, se llega a la conclusión de que para completar el cien por cien del polígono se va a utilizar el 70% de la cabida total de la zo na en que se ubican los terrenos del polígono delimitado, quedando con ello cumplimentado el punto 3º del citado artículo.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según punto 3º
de fecha 24 SET. 1975
DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

Tomando como base el valor inicial y urbanístico para cumplimentar los puntos 4º y 5º del mismo artí

culo.

Tomando como base el valor inicial y urbanístico para cumplimentar los puntos 4º y 5º del mismo artículo 87, el cálculo de la plus valía unitaria será como sigue:

Valor urbanístico de la fracción de metro cuadrado a aprovechar:

(366'63 X 0'70) 256'64 Pts

Valor inicial de la misma fracción según promedio:

(55'00 X 0'70) 38'50 Pts

Plus valía unitaria 218'14 Pts

Así pues, el valor expectante se obtiene sumando al valor inicial la plus valía calculada, dando el siguiente valor por metro cuadrado:

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden
de fecha 24 SET. 1975
DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

Valor inicial medio 55'00 Pts

Valor plus valía 218'14 Pts

Valor expectante 273'14 Pts

Por lo tanto el precio que debe aplicarse para la adquisición de las manzanas "A" y "M" es, de --

acuerdo con la vigente Ley del Suelo, el de 273'14 Pts/m2., ya que por todo lo expuesto anteriormente el valor expectante es el único que debemos tomar en consideración.

Asi pues, el valor de los terrenos que deben de adquirirse es el siguiente:

Manzana "A":

9.040 m2. a 273'14 Pts = 2.469.185'60 Pts.

5% de afección = 123.459'28 Pts

Importe manzana "A"



Manzana "M":

11.251 m2. a 273'14 Pts = 3.073.098'14 Pts

5% de afección = 153.654'91 Pts

Importe manzana "M" 3.226.753'05 Pts.

Importe total del suelo a adquirir . 5.819.397'93 Pts

Importe gastos plan parcial 672.225'00 Pts

Importe total 6.491.622'93 Pts.

Este importe, repartido entre la totalidad del volumen previsto para el polígono nos refleja un coefi-

ciente unitario de:

$$\frac{6.491.622'93 \text{ Pts}}{828.182'41 \text{ m}^3} = 7'84 \text{ Pts/m}^3.$$

Esta cifra de 7'84 Pts/m³. corresponde al impuesto urbanístico que deberá quedar afecto al plan y que debemos aplicar tanto a la edificación existente que se integra en el polígono como a la futura que ha de construirse con arreglo al porcentaje que le corresponde según el cómputo volumétrico realizado por manzanas y parcelas de suelo edificable.

Costo de urbanización

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
 Aprobado según Orden
 de fecha 24 SET. 1975
 DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

Considerando el valor de la infraestructura existente, señalado en los esquemas de servicios, estimamos que el importe de las obras de urbanización puede cifrarse a razón de 180 Pts por metro cuadrado de superficie total del polígono, con lo que el importe asciende a la cifra global de (309.023'29 X 180) --- 55.624.192'20 Pts.

El costo de urbanización, de acuerdo con lo esta-

blecido en el artículo 130 de la Ley del Suelo, com portará la aplicación de contribuciones especiales hasta un máximo del 90% del costo, según regula el artículo 183.

Así pues, la aportación municipal y que deberá quedar afecta al plan es de 5.562.419'22 Ps. en total.

La ordenación de etapas para su ejecución la estimamos solamente en una, con un plazo de realización de 5 años, con lo que el costo de la aportación municipal repartido entre los cinco años, supone una previsión anual de 1.112.483'84 Ps.

Esta cantidad puede obtenerse sin necesidad de acudir al presupuesto ordinario con base a los arbitrios establecidos en el apartado c) del artículo 181 de la referida Ley del Suelo.

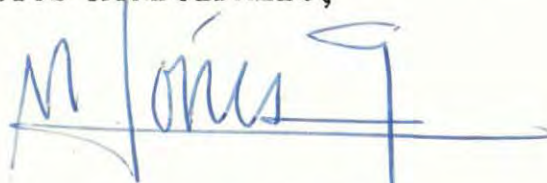


9.- RELACION DE PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS QUE
DEBEN ADQUIRIRSE Y RESEÑADOS EN EL ESTUDIO -
ECONOMICO:

Manzana "A" Requena e Hijos, S.A.
Manzana "M" Red Nacional de Ferro
carriles Españoles --
(RENFE).

Alicante, noviembre de 1.974

LOS ARQUITECTOS MUNICIPALES,



MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden
de fecha 24 SET. 1975
DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

ORDENANZAS REGULADORAS DEL USO DE LOS TERRENOS
COMPRENDIDOS DENTRO DEL DENOMINADO PLAN PARCIAL
"PRINCESA MERCEDES" (Polígono 6 del Sector 5) -
DE ALICANTE. VOLUMEN, DESTINO Y CONDICIONES SA-
NITARIAS Y ESTETICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y --
ELEMENTOS NATURALES DE CADA ZONA.-

El Plan General de Ordenación Urbana de Alicante aprobado por Orden Ministerial de 21 de octubre de 1.970 (B.O.E. de 18 de noviembre de 1.970) fijó en su punto 3º de las Normas Generales para el Suelo Urbano.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
~~Normas Generales~~
Aprobado según Orden
de fecha 24 SET. 1975
DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

La zonificación prevista en dicho plan vigente hoy, califica al Polígono 6, Sector 5 a que se refiere el Plan Parcial "Princesa Mercedes", como zona Semi-Intensiva en su totalidad, zona regulada por la norma general 3.23 y artículos 41 al 53 que fijan las siguientes condiciones:

"41º.- Obedece al concepto de edificación abierta o semiabierta en línea marginal parcial con espacios libres abiertos o semiabiertos.

Condiciones de volumen

42º.- La edificabilidad media por parcela será -

entre bloques y entre las diferentes manzanas de forma que dé personalidad a la composición.

Condiciones de circulación

502.- Se debe conseguir que la circulación de peatones discorra como una red complementaria por el interior de los espacios libres de las manzanas, independientes por tanto de la red del tráfico rodado, interpretando en este sentido las normas de planeamiento ya definidas en el suelo de reserva urbana.

Condiciones de uso

512.- Se permiten edificios para viviendas en todas sus categorías y disposiciones.

522.- Se permite uso comercial en las plantas bajas de los edificios, así como el destino de éstos a oficinas, espectáculos públicos y usos de carácter benéfico, cultural, religioso o sanitario, administrativo y deportivo.

532.- Se permite el uso industrial para industrias hoteleras y de primera y segunda categoría en situación primera y segunda; en el caso que se estime oportuno para la zona y siempre que así quede definido en las ordenanzas del plan parcial podrá permitirse industrias de 3ª categoría en situación tercera o cuarta. Se permite el uso de garajes de primera, segunda, tercera y cuarta categoría en situación segunda, tercera o cuarta".

Aceptando pues, toda la normativa impuesta por el Plan General y a la vista de la planificación estudiada, se desarrolla las presentes ordenanzas que quedan incorporadas a las del casco urbano de la población, según lo regulado por el artículo 6º de las Normas del Suelo Urbano, en el momento que merezca la aprobación por la superioridad, con arreglo al siguiente artículo:

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden
de fecha 24 SET. 1975
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

Artículo 12.- El ámbito de aplicación de las presentes ordenanzas corresponderá al Polígono 6, Sector 5 del Plan Gene-

ral de Alicante, con la ampliación delimitada por el casco de la Ciudad y el llamado Acceso Oeste y -- ubicado entre los barrios de la -- Florida Baja, San Blas y Benalúa, teniendo como lindes el eje de la Gran Vía, Avdas. de Fernando Madroñal y Aguilera y calle de Pascual Orozco y delimitado al Norte por el eje del Acceso Oeste. Dicho polígono queda perfectamente grafiado en el plano nº 1 de delimitación, que desarrolla el Plan Parcial de este sector al que denominamos "Princesa Mercedes".

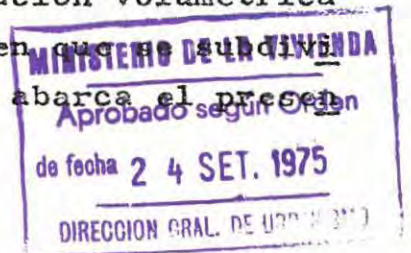
Artículo 2º.- Las definiciones y generalidades serán las correspondientes a los - artículos II y III de las Ordenanzas Municipales de la Edificación aprobadas para el casco actual y - que comprenden desde el artículo - 2º al 34º, ambos inclusive, de dichas ordenanzas, además de las enu- meradas en el artículo 6º de las -- presentes particulares.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden
de fecha 24 SET. 1975
DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

Artículo 3º.- De acuerdo con lo dispuesto en la Norma 3.12, artículo 5º de las Normas Generales del Suelo Urbano del Plan General de Ordenación vigente.

hoy para Alicante, las agrupaciones urbanas edificadas que quedan graficadas en el plano de información o estado actual, se integran en el planeamiento con reconocimiento de sus derechos de edificación en la proporción de volumen establecido en el plano del cálculo volumétrico con sus obligaciones de contribuir en la misma proporción a la ordenación general del polígono en su aspecto económico.

Artículo 4º.- Con arreglo al artículo 43 de las Normas Generales del Plan General vigente, el resto de las edificaciones y solares existentes, se supeditarán a la normativa que impone las presentes Ordenanzas, con reparcolación obligatoria en su caso y ajustándose a la ordenación volumétrica para las manzanas en que se divide de el Polígono que abarca el presente Plan.

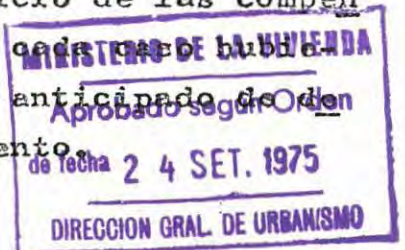


Artículo 5º.- La ordenación propuesta para cada manzana en la planificación proyectada podrá modificarse a solicitud de todos y cada uno de los propietarios de la misma o bien de aquel que tenga una representación superior al 75% del valor del suelo de

la manzana.

Dicha petición será tramitada de acuerdo con las disposiciones vigentes.

Artículo 6º.- Las futuras edificaciones de las manzanas libres se ubicarán dentro de las superficies reservadas para emplazamiento de edificios residenciales o servicios públicos que se señalan en los planos de forma indicativa sin otra alteración fundamental que en lo dispuesto en el artículo anterior. Dichas edificaciones quedarán obligadas en el momento de su licencia, al pago de la tasa urbanística correspondiente a su volumen además de los derechos señalados por la Ordenanza -- Fiscal, sin perjuicio de las compensaciones a que en cada caso hubiere lugar por pago anticipado de derecho de planeamiento.



Artículo 7º.- El Polígono 6, Sector 5 o Plan Parcial "Princesa Mercedes", descrito en el artículo 1º, con arreglo al trazado vial proyectado se subdivide en las manzanas que se describen a continuación con sus características de edificabilidad propias y que representan el máxi-

mo posible de edificación en cuanto a volumen y que son las siguientes:

7.1 .- Manzana "A", comprensiva de una superficie total de 9.040 m². destinada exclusivamente a zona de uso escolar y sujeta a adquisición obligatoria de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 129.2 de la Ley del Suelo, y según la valoración establecida en el estudio económico del Plan Parcial.

7.2 .- Manzana "B", volumen edificable posible: 38.606'60 m³., en las parcelas no edificadas.

Se impone como condición en esta manzana el tratamiento obligatorio de las medianerías vistas existentes o que puedan crearse.

Volumen edificado reconocido: - 15.611'40 m³.

7.3 .- Manzana "C", se subdivide en manzanas "C₁" de 3.000 m²., destinada a zona verde, cuya edificabilidad se ajustará a la normativa 3.52 del Plan General y que es como sigue:

191º.- Sólo se tolerarán las edificaciones de kioscos, bares, restaurantes y otras con carácter recreativo o transitorio.

192º.- La ocupación máxima del suelo será el 2%, siendo dos plantas la altura máxima de la edificación.

193º.- Sólo se permiten las viviendas para guardas, con viviendas aisladas y tratamiento de "vivienda"



y manzana "C₂" que corresponde al resto edificable de la manzana en la cual se reconoce un volumen -- construido de 20.368'80 m3. y posibilidad de edificar sobre la su perficie restante, 20.627'20 m3, en suelo no edificable.

7.4 .- Manzana "D", volumen máximo edificable: 17.566'20 m3.

7.5 .- Manzana "E", volumen total: --- 69.662'60 m3., de los que se desglosan 954'40 m3. edificados.

Asimismo esta manzana se delimita una parcela E₁, con un volumen total posible a edificar de 11.131'04 m3., sujetos a reparcelación obligatoria quedando el -- resto del volumen de libre disposición de la propiedad y que corresponden a un total de --- 57.577'16 m3., a distribuir proporcionalmente en el suelo resultante no sujeto a reparcelación.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden
del 24 SET. 1975
DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

7.6 .- Manzana "F", volumen total: 40.558'36 m3., de los que se reconocen edificados 29.501'44 m3., - quedando dos parcelas con posible edificación de "F₁" de 6.180'92 - m3. y "F₂" de 4.876 m3.

7.7 .- Manzana "G", volumen máximo edificable: 28.448'80 m3. de los que se reconocen edificados 11.081'60 m3. quedando para el resto de las par-

celas no edificadas 17.367'20 m3.- según la distribución del plano volumétrico.

7.8 .- Manzana "H", queda subdividida en tres subzonas: "H₁": volumen máximo edificable, 48.404'40 m3., de acuerdo con la distribución del plano volumétrico; "H₂": polígono comprensivo de una superficie total de 14.755 m2., destinado a zona verde, con las condiciones de edificabilidad especificadas para la manzana "A"; y, "H₃": volumen máximo edificable, 71.912 m3., de acuerdo con el plano volumétrico.

7.9 .- Manzana "I", se subdivide en tres subparcelas: "I₁", con edificación reconocida y edificada de 16.596 m3. y resto edificable de 12.000 m3.; "I₂", comprensible de una superficie total de 13.858'55 m3. -- destinadas a zona verde; y, la "I₃" con volumen total reconocible, para futura edificación de 42.498'20 m3.

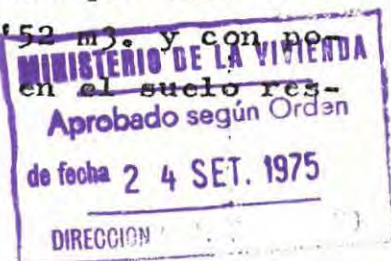
Toda la manzana "I" queda expresamente supeditada a parcelación obligatoria.

7.10.- Manzana "J", volumen reconocido y edificado de 34.872 m3.

7.11.- Manzana "K", volumen reconocido y edificado de 28.657'26 m3.



- 7.12.- Manzana "L", con volumen total de 26.057 m³., de los que se reconocen edificados 1.384'68 m³. y posible edificación en el resto de la parcela edificable resultante de 24.672'32 m³.
- 7.13.- Manzana "M", comprensible de una superficie total de 11.251 m², -- destinada exclusivamente a zona -- de uso escolar y Centro Espiri--- tual y sujeta a adquisición obli- gatoria de acuerdo con lo dispues- to en el artículo 129.2 de la Ley del Suelo y según la valoración -- calculada en el estudio económico del Plan Parcial.
- 7.14.- Manzana "N", volumen reconocido y edificado de 36.147'40 m³.
- 7.15.- Manzana "O", volumen total de posi- ble edificación de 76.874 m³.
- 7.16.- Manzana "P", volumen reconocido de posible edificación: 30.000 m³.
- 7.17.- Manzana "Q", queda subdividida en: "Q₁", con un volumen total de posi- ble edificación de 89.170'56 m³ y "Q₂", comprensiva de una superficie total de 5.586 m²., destinados a -- zona Escolar y zona Cívica y Sani- taria.
- 7.18.- Manzana "R", con un volumen total de 49.498 m³. de los que existen -- edificados 40.376'52 m³. y con po- sible edificación en el suelo res-



tante de 9.121'48 m3.

Artículo 8º.- Las obras que se proyecten en -- las manzanas delimitadas y de posi- ble edificación, con arreglo al vo- lumen máximo detallado en el artí- culo anterior, cumplirán las si--- guientes condiciones:

- a) Volumen máximo señalado para - cada una de las parcelas com-- prendidas en la propia manzana y detalladas en el plano volu- métrico.
- b) Aparcamiento mínimo de un vehí- culo por vivienda-
- c) Altura máxima de ocho plantas.
- d) Estudio de jardinería dentro de la superficie libre de la par- cela no edificada.
- e) No podrá dejarse medianería -- vista y cuando se trate de com- pletar manzana en parte edifi- cada, será obligatorio el tra- tamiento de las medianerías -- existentes, bien adosando la - edificación que se proyecte o en su caso, con decoración --- efectiva, que necesariamente - deberá figurar en los proyec-- tos.
- f) La licencia de obras llevará consigo la imposición de la ca-



non urbanístico a razón de 7'84 pesetas el metro cúbico previsto en el estudio económico como complemento de la misma o - en su caso, justificante de haber abonado cantidades a su cargo.

- g) En cuanto a la composición de las futuras edificaciones se tomará como base la Norma 3.23 del Plan General, expresada anteriormente, así como la que fuera de aplicación en los capítulos IV al XIV, ambos inclusive, de las Ordenanzas Municipales en vigor.
- h) El vuelo máximo de las terrazas no computables a efectos de volumen, será como máximo de 2 metros contados a partir del plano de fachada.
- i) En los planos del proyecto será obligatorio presentar la solución arquitectónica de los elementos o cuerpos de servicios (cajas de escalera, ascensor, depósitos de agua, etc.).
- j) El volumen computable de cada parcela o manzana se regirá de acuerdo con las normas establecidas en el artículo 38 del Plan General.
- k) Cálculo de volúmenes: Será ---

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden
de fecha 24 SET. 1975
DIRECCION GRAL. ...

obligatorio la presentación en los proyectos de edificación, el cálculo del volumen proyectado.

- 1) Será obligatorio en los proyectos el estudio de jardinería - de las zonas verdes de uso privado.
- 11) Será obligatorio, en los proyectos, el estudio de los aparcamientos dentro de la parcela edificable, que en ningún caso podrá ser inferior a un vehículo por vivienda y una superficie mínima de espacio de aparcamiento por vehículo de 12 m². independientemente de accesos y circulación.
- m) La composición de los servicios será libre, respetando las normas impuestas por el Plan General y citadas en el preambulo de estas Ordenanzas.
- n) Será obligatoria la parcelación en las manzanas indicadas y de oficio o petición de parte de aquellas no especificadas.

Alicante, noviembre de 1974

