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 servicios.

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.

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

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

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

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 escolar 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 espacios 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.

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

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.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden
de fecha 2 8 SET. 1975
DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

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-

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden
de fecha 2 ... 1975
DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

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", incluído 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, Poligono 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.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden
de fecha 2 4 SET. 1975
DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

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 incluída 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.

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

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 categoria 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 incluído dentro del casco, a tenor de lo dispuesto en el articulo 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 edificaciones existentes de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5º de las Normas del Suelo Urbano.

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

4 a).- Viario

Dentro del Poligono, con las edificaciones construidas que señala el plano de Estado Actual, existe una red vial concreta, incluso en parte urbanizada en sus calzadas y aceras, compuesta por las calles de Princesa Mercedes (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 vial ésta que se integra o mejor dicho sirve de base para el estudio de manzanas edificadas y libres, que comprende el poligono del Plan Parcial que nos ocupa.

4 b).- Aparcamientos

A Actualmente exite 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 Madroñal, ambas vias limítrofes al poligono.

No obstante las dotaciones comerciales y servicios existentes son:

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

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 Articulos 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 maquinaría Industrial.

1 Venta de maquinaría pesada.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden
de fecha 2 4 SET. 1975
DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

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.

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

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 cinturon de Ronda Interior de la Ciudad, instalación ésta de antiguo concepto que indudablemente ha de progresar como así está previsto hacía 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.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden
de fecha 2 4 SET. 1975
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO

También nos encontramos al Norte del Polígono dos - manzanas hoy ocupadas por trazados inservibles de la antigua Estación de Clasificación y deposito 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 categoria residencial para la futura edificación. No -- obstante ello ca configuración de estas manzanas cita-- das 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".

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden
de fecha 2 4 SET. 1975
DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

4. 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).

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

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 articulo - 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 volúmen unitario por vivienda de 250 m/3, 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, en una planificación y ordenación anteriores de superior densidad.

MINISTERIO 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 nucleos 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 que-- dan 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.~~

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden
de fecha 2 4 SET. 1975
DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

5 b).- Equipo Escolar

Independientemente y como complemento de lo que supone 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 grupo de ocho grados para 260 niños de edad escolar (apartado C, artículo 12 de las Normas urbanísticas generales para el suelo de reserva urbana) lo cual significa una reserva mínima de 1.300 m/2 por cada 1.000 habitantes y que para el Polígono sería de 17.290 m/2.

También y como unidad de barrio se precisa el servicio fundamental de la sección delegada de Instituto, que señala el articulo 15 de las citadas Normas de Reserva 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.

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

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden
de fecha 2 4 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 x 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 ..... | 2.660 m/2 |
| 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 poligono, que comprende una superficie total de 11.251 m/2, destinada a Instituto, Educación General Básica y Equipo Religioso.

Aprobado según Orden de fecha 2 4 SET. 1975
DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

Manzana "A": Situada al Noroeste del Poligono, 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 situa el equipo social y sanitario, así co-

mo los servicios de guarderia infantil, jardin 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 demerciales 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.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden
de fecha 2 4 SET. 1975
DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

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 Poligono de Babel, a unos 600 m. de distancia media del nucleo de población planificado. La Institución Salesiana a menos de 250 m. y mercados centrales, como queda dicho antes, de Benalúa y Babel a unos 200 m. de los límites del sector delimitado.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden
de fecha 2 4 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 indice volumétrico de cada manzana, conseguir también espacios verdes privados que nos den como resultado construcciones - urbanas dentro de espacios ajardinados y con mayor soleamiento.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden
de fecha 2 4 SET. 1975
DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

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 preven zonas de aparcamientos laterales, en paralelo en las calles de doble dirección y en bateria en las de una sola dirección, --- aparcamientos éstos únicamente programados en previsión de necesidades de servicios y transportes, ya qué las -- manzanas en sí han de absorber sus propias necesidades.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden
de fecha 2 4 SET. 1975
DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

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 tuberias existentes, con sus Ø y con lineaw discontinuas la red en proyecto, asimismo con su Ø capaz para el caudal necesario a suministrar.

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

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.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden
de fecha 2 4 SET. 1975
DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

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".

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

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 (articulo -- 129 y concordantes).

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

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden
de fecha 2 4 SET. 1975
DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

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 correspon-- diente y plano de ordenación volumétrica, de acuerdo con lo estipulado en el articulo 5º del citado reglamento, que en su apartado d) señala como unidad reparcelable las manzanas aisladas, si con ---

ello pudieran cumplimentarse los fines de reparcelación o incluso inferior a los propios límites de la manzana, casos éstos que tras el estudio de ordenación realizado se han considerado como totalmente necesarios para la efectividad del plan que se propone.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden
de fecha 2 4 SET. 1975
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

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.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden
de fecha 2 4 SET. 1975
DIRECCION GRAL. DE URBAN.SMO

Cuadro de Volumenes

| Manzana | Edif. posible | Edif. existente |
|---|---|---|
| "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 " | -- |

| Manzana | Edif. posible | Edif. existente |
|---|---|---|
| "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

Asi 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 población máxima de 13.024 habitantes, con una densidad definitiva de 420 habitantes por Ha., inferior asimisma a la estimada en el punto antes citado.

El porcentaje de edificación existente, de acuerdo con los volumenes totales que refleja - el cuadro anterior, representa el 28'93%, por - lo que en el cálculo del valor expectante tomamos 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 ( $m^3/m^2$ ) | APAR |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 2 4 SET. 1975
DIRECCION GRAL. DE [illegible]

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

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
VIAS Y OBRAS

F

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, expectante o inicial.

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

La tasación comercial queda automáticamente eliminada 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 supuestos a) y b) el artículo 93 de la Ley.

Se ha de hacer notar que el supuesto a) del artículo 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
DIRECCIÓN GRAL. DE URBANISMO

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.

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

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 2 4 SET. 1975
DIRECCION GRAL. 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:

| Edificabilidad | Precio por m3. | Coeficiente | Reducción |
|---|---|---|---|
| 4 | 2.222'00 | 0'055 | 25% |

es decir,

4 X 2.222'00 X 0'055 X 0'75 = 366'63 pts.

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

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden
de fecha 2 4 SET. 1975
DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

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 Indice 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 fe-- brero, 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).

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden
de fecha 2 4 SET. 1975
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO

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
de fecha 24 SET. 1975
DIRECCION GRAL. 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 integramente a la totalidad del - polígono que nos ocupa y por último, el valor expectante 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 incluidos 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 zona 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 Orden
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

Asi 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 2 4 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" . . . . . 2.592.644'88 Pts

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.

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

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

ciente unitario de:

$$\frac{6.491.622'93 \text{ Pts}}{828.182'41 \text{ m3.}} = 7'84 \text{ Pts/m3.}$$

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.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden
de fecha 2 4 SET. 1975
DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

Costo de urbanización

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, comportará la aplicación de contribuciones especiales hasta un máximo del 90% del costo, según regula el artículo 183.

Asi pues, la aportación municipal y que deberá quedar afecta al plan es de 5.562.419'22 Pts. 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 Pts.

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.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden
de fecha 2 4 SET. 1975
DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

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 Ferrocarriles Españoles -- (RENFE).

Alicante, noviembre de 1.974

LOS ARQUITECTOS MUNICIPALES,

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden
de fecha 2 4 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 SANITARIAS 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
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 -

de 4 m3/m2.

43º.- La altura máxima permitida será de 8 plantas.

44º.- La separación entre los diferentes cuerpos o bloques de edificación y las dimensiones de los espacios libres deben venir reguladas en las ordenanzas del plan parcial correspondiente. En todo caso la distancia mínima entre los cuerpos o bloques no podrá ser menor que la altura o semisuma de las alturas de estas si fuesen distintas.

45º.- Podrán permitirse bloques aislados de hasta 4 ó 5 crujías con patios interiores de parcela siempre que así quede definido en las ordenanzas del plan parcial correspondiente y dentro de las siguientes condiciones:

a) Se mantendrán la edificabilidad fijada.
b) La anchura máxima de bloques será de 25 mts.
c) Se mantendrá el límite de alturas.
d) Sus dimensiones mínimas de patios se regularán según las ordenanzas con un mínimo de -- diámetro de circulo inscrito no inferior a - la quinta parte de la altura de la edifica-- ción.
e) No se permitirán viviendas interiores.

46º.- Sin rebasar el coeficiente de edificabilidad y siempre que en cada caso así lo permitan las ordenanzas que se definan en los planes parciales correspondientes, podrán permitirse la cubriciòn de espacios interiores abiertos o semi-- abiertos, con edificaciones de una o dos plantas para uso distinto al de la vivienda.

47º.- A efecto de la aprobación del plan parcial correspondiente podrá hacerse el proyecto par--- cial de reparcelación obligatorio.

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

Normas de composición

48º.- Cuando el propietario o asociación de propietarios actue sobre una manzana completa podrán proponer una ordenación libre de volúmenes dentro de las siguientes condiciones:

a) No se sobrepasará el máximo aprovechamiento previsto para la manzana.
b) No se quedará en ningún caso paredes medianeras al descubierto.
c) Se cumplirán las normas mínimas de separa-- ción de bloques.
d) No existirá perjuicio a tercero ni se creará servidumbre.

49º.- Se debe tender en las ordenanzas para los planes parciales la máxima flexibilidad en cuanto a las posibilidades de composición en planta dejando enlazados entre sí los espacios libres

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

Condiciones de circulación

50º.- Se debe conseguir que la ciruculación de peatones discurra como uan 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

51º.- Se permiten edificios para viviendas en todas sus categorías y disposiciones.
52º.- 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.
53º.- 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 articulo:

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

Artículo 1º.- 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 ql 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 enumeradas en el artículo 8º 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 grafiadas 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 reparcelación obligatoria en su caso y ajustándose a la ordenación volumétrica para las manzanas en que se subdivide el Polígono que abarca el precedente Plan.

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

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.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden
de fecha 2 4 SET. 1975
DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

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 "$C_1$" 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 adecuado".

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

y manzana "$C_2$" que corresponde al resto edificable de la manzana en la cual se reconoce un volúmen -- construido de 20.368'80 m3. y posibilidad de edificar sobre la superficie 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 $E_1$, 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 co-- rresponden 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
de fecha 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 "$F_1$" de 6.180'92 - m3. y "$F_2$" 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: "$H_1$": volumen máximo edificable, 48.404'40 m3., de acuerdo con la distribución del plano volumétrico; "$H_2$": 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, "$H_3$": volumen máximo edificable, 71.912 m3., de acuerdo con el plano volumétrico.

7.9 .- Manzana "I", se subdivide en tres subparcelas: "$I_1$", con edificación reconocida y edificada de 16.596 m3. y resto edificable de 12.000 m3.; "$I_2$", comprensible de una superficie total de 13.858'55 m3. destinadas a zona verde; y, la "$I_3$" con volumen total reconocible, para futura edificación de 42.498'20 m3.

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

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

7.11.- Manzana "K", volumen reconocido y edificado de 28.657'76 m3.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden
de fecha 2 4 SET. 1975
DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

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 obligatoria de acuerdo con lo dispuesto 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 posible edificación de 76.874 m3.

7.16.- Manzana "P", volumen reconocido de posible edificación: 30.000 m3.

7.17.- Manzana "Q", queda subdividida en: "$Q_1$", con un volumen total de posible edificación de 89.170'56 m3 y "$Q_2$", comprensiva de una superficie total de 5.586 m2., destinados a - zona Escolar y zona Cívica y Sanitaria.

7.18.- Manzana "R", con un volumen total de 49.498 m3. de los que existen - edificados 40.376'52 m3. y con posible edificación en el suelo res-

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

tante de 9.121'48 m3.

Artículo 8º.- Las obras que se proyecten en -- las manzanas delimitadas y de posible edificación, con arreglo al volumen máximo detallado en el artículo 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 volumétrico.
b) Aparcamiento mínimo de un vehículo por vivienda-
c) Altura máxima de ocho plantas.
d) Estudio de jardinería dentro de la superficie libre de la parcela no edificada.
e) No podrá dejarse medianería -- vista y cuando se trate de completar manzana en parte edificada, será obligatorio el tratamiento 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 del ca--

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden
de fecha 2 4 SET. 1975
DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

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, asi como la que - fuera de aplicación en los capitulos 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 volumenes: Será ---

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden
de fecha 2 4 SET. 1975
DIRECCION GRAL. [illegible]

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

l) Será obligatorio en los proyectos el estudio de jardinería de las zonas verdes de uso privado.

ll) 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 1.974

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado según Orden de fecha 4 SET. 1975
DIRECCION GRAL. DE URBANISMO