

OIV 20/S/2004

**Proyecto de Homologación
Sectorial en el ámbito de Suelo
Urbano**

“A.P.D. 11”

**PLAN GENERAL DE ORDENACION
URBANA DE ALICANTE**

Memoria informativa, descriptiva y justificativa



TEXTO REFUNDIDO

Promotor

**PROMOCIONES
GONZALEZ, S.A.**

Aprobado provisionalmente
por el Pleno del Excmo. Ayun-
tamiento en sesión de.....

10 FEB. 2004



SECRETARIO GENERAL,

PEREZ SEGURA ASOCIADOS
GABINETE DE GESTIÓN URBANÍSTICA
Fdo. Carlos Arcega Castaño

**Proyecto de Homologación
Sectorial en el ámbito de Suelo
Urbano**

“A.P.D. 11”

**PLAN GENERAL DE ORDENACION
URBANA DE ALICANTE**

Memoria informativa, descriptiva y justificativa



TEXTO REFUNDIDO

Promotor

**PROMOCIONES
GONZALEZ, S.A.**



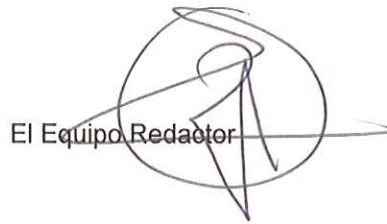
PEREZ SEGURA ASOCIADOS
GABINETE DE GESTION URBANISTICA

NOTA PREVIA

El presente documento tiene carácter de refundido, tras la incorporación de las consideraciones contempladas en el informe emitido con fecha 4 de junio de 2003 por el Arquitecto Municipal Jefe del Departamento Técnico de Planeamiento. En este caso, las modificaciones se limitan a introducir sendos planos informativo y de ordenación.



Julio de 2003



El Equipo Redactor

Aprobado provisionalmente
por el Pleno del Excmo. Ayun-
tamiento en sesión de.....

10 FEB. 2004



SECRETARIO GENERAL,

Fdo.: Carlos Arbesa Castaño

- 2 -	
JOSÉ RAMÓN PALACIOS TARAVILLO	RAFAEL BALLESTER CECILIA
ARQUITECTO	ABOGADO



MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES.
2. OBJETO.
3. PROMOTOR.
4. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.
5. DESCRIPCIÓN DE LA ZONA.
6. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.
7. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE HOMOLOGAR.
8. DEFINICIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN PROPUESTA.
9. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
10. CONCLUSIONES.

PLANOS:

INFORMACION:

- o I.1.- DELIMITACION SECTOR EN PLANEAMIENTO VIGENTE.

ORDENACION:

- o O.1.- ORDENACION PORMENORIZADA PROPUESTA.

- 3 -	
JOSÉ RAMÓN PALACIOS TARAVILLO	RAFAEL BALLESTER CECILIA
ARQUITECTO	ABOGADO



1.- ANTECEDENTES.

El presente documento tiene por objeto la homologación del Plan de Reforma Interior de Mejora (Modificativo del Plan Especial de Reforma Interior "Babel-Calle Asilo") en el término municipal de Alicante.

Estos terrenos están afectados por la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, en adelante PGMOU de Alicante, aprobada por el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana el 27 de marzo de 1.987. En el Anejo Complementario de las Normas Urbanísticas y de la Memoria de dicho Plan se fijan los criterios urbanísticos de aplicación a las áreas de Suelo Urbano no ordenadas detalladamente por los restantes documentos del Plan. Más concretamente, el citado Anejo especifica los criterios para la redacción del Planeamiento Diferido (APD), y en su apartado 3.11, los pertinentes para la ordenación del ámbito objeto del presente Plan de Reforma Interior, en adelante PRI, denominado Babel-Calle Asilo.

El Programa de Actuación del PGMOU DE ALICANTE preveía la ordenación de este área mediante un PERI de iniciativa particular en el Primer Cuatrienio de vigencia del Plan.

Presentado a tal efecto un primer PERI con fecha de marzo de 1.988 y aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 13 de enero de 1.989 (sus normas urbanísticas son publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante con fecha 8 de marzo de 1.989), no ha sido ejecutado según las premisas que él mismo contaba, por lo que, la entidad mercantil Promociones González, S.A. retoma la iniciativa privada con intención de reordenar el espacio que integra el PRI Babel-Calle Asilo y, posteriormente, edificar en él.

El expediente de homologación tiene como principal virtualidad, teniendo en cuenta que el vigente PGOU fue redactado conforme a la Legislación entonces vigente -TRLSOU'76- pues, satisfacer una exigencia jurídica como es la de adaptar el régimen previsto en el vigente Plan General para esta Unidad, ya obsoleto, a las reglas derivadas de la legislación urbanística vigente (LRAU), así como complementar sus determinaciones a la luz de la misma y ofrecer la necesaria cobertura para justificar las modificaciones que el planeamiento derivado -Plan de Reforma Interior-, introduce respecto del Plan General,

- 4 -	
JOSÉ RAMÓN PALACIOS TARAVILLO	RAFAEL BALLESTER CECILIA
ARQUITECTO	ABOGADO



teniendo en cuenta el carácter dinámico de estos instrumentos conforme dispone el Preámbulo de la LRAU, que expresamente establece:

“Ahora bien, nada impide que, en el momento de la Programación, del compromiso inversor, y en atención a las demandas sociales que se concreten al formularlo, se remodelen las originarias previsiones del Plan General, que deja de tener una posición jerárquicamente preeminente respecto al Plan Parcial. Lo único que exige la Ley para admitir esa innovación, es que las nuevas iniciativas suscitadas se acompañen de un análisis de su impacto territorial expresado en el mismo lenguaje formal que utilizó el Plan General y adoptando el mismo enfoque que éste utilizó al plantear sus alternativas, la misma lógica propia del ordenado desarrollo general del territorio y la ciudad. Lo malo no es que se cambien las soluciones propuestas por el Plan General, sino que caigan en el olvido los problemas que motivaron en origen la formulación de aquellas soluciones. Del Plan General se pueden cambiar sus respuestas, siempre que se sepa responder a las mismas preguntas, a los mismos interrogantes que sugiere la razón pública sobre el uso del territorio y la forma de la ciudad.”

Seguidamente, se procede a su desarrollo.

JOSÉ RAMÓN PALACIOS TARAVILLO	RAFAEL BALLESTER CECILIA
ARQUITECTO	ABOGADO



2.- OBJETO

El objeto del presente expediente es dotar de la suficiente cobertura material al Plan de Reforma interior que se formula en el ámbito del APD 11 del PGOU, que pretende reordenar la zonificación vigente y proponer un cambio de tipología edificatoria, con la justificación que más adelante se expondrá.

Se justifica tal acción en que el vigente P.G.O.U. de Alicante no se encuentra adaptado u homologado a la LRAU, lo que determina la existencia de espacios de ambigüedad a la hora de interpretar el conjunto de técnicas de planeamiento y gestión previstas en la LRAU y lo que puede o debe considerarse como ordenación estructural. Por esta cuestión, tanto la LRAU como la Instrucción 1/96, de Homologación de los Planes de Urbanismo a la LRAU, exigen que cualquier propuesta de ordenación de suelo que lleve aparejada la aprobación de un Plan de Reforma Interior o Plan Parcial que modifique determinaciones de los planes generales vigentes a la entrada en vigor de LRAU y por ello no adaptados a ella, requiere la homologación del sector o unidad correspondiente, con el fin de deslindar, a través de la definición de la ordenación estructural y la pormenorizada, el juego de competencias respecto de futuras modificaciones.

La homologación propuesta, en cuanto sectorial, se tramita junto con el Plan de Reforma Interior del APD 11, al que se da cobertura con el presente documento y define, junto a la ordenación estructural, la ordenación pormenorizada, siendo esta última una de las exigencias previas a todo desarrollo urbanístico (artículo 29.1 y 2 de la LRAU). Ambos documentos se integran dentro de una iniciativa de Programa para el desarrollo de una Actuación Integrada, formulado por la mercantil PROMOCIONES GONZALEZ, S.A.

Como se justificará más adelante, la homologación, que es sectorial, tiene los siguientes caracteres de naturaleza formal y material: es complementaria, modificativa y declarativa.

JOSÉ RAMÓN PALACIOS TARAVILLO	RAFAEL BALLESTER CECILIA
ARQUITECTO	ABOGADO



3.- PROMOTOR

La formulación de los proyectos y documentos expresados en el anterior apartado -Homologación, Plan de Reforma Interior, Programa de Actuación Integrada- se efectúa por iniciativa particular, tomando como base las determinaciones del artículo 52 de la LRAU en relación con el 2.5 y 5.3 del mismo texto legal.

Promotor del presente documento es la mercantil "PROMOCIONES GONZÁLEZ, S.A.", cuyo C.I.F. es A-16-009367, domiciliada en Madrid, Fernando El Santo, 9, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 4.670, libro 0, folio 187, sección 8, hoja M-76.769.

JOSÉ RAMÓN PALACIOS TARAVILLO	RAFAEL BALLESTER CECILIA
ARQUITECTO	ABOGADO



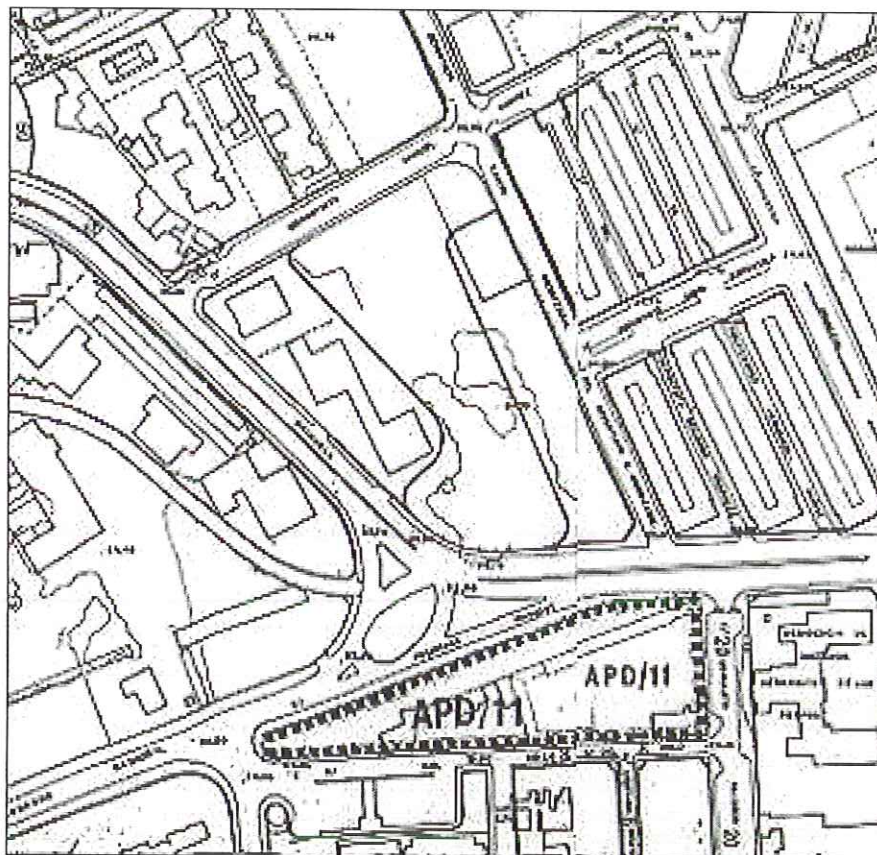
4.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

El polígono, de perímetro irregular, casi triangular, se encuentra delimitado en su contorno por vías públicas rodadas, lindando al Norte con la calle Fourcade y Provost, al Sur con la calle Asilo y al Este con la calle Enriqueta Elizaicín.

La superficie de terreno que queda recogida dentro de la actuación, según reciente medición topográfica, es de 8.357,13 m². Está constituida por varias fincas clasificadas como Suelo Urbano y pertenecientes a un único propietario.

El territorio que se reordena está situado en la confluencia del polígono de Babel con el Barrio de Benalúa, bien comunicado con el centro de la ciudad de Alicante, ya que la prolongación de la calle Fourcade y Provost desemboca en la calle Gran Vía.

Figura 1.- Emplazamiento del ámbito APD 11





5.- DESCRIPCIÓN DE LA ZONA.

a) Relación con la ciudad

En el plano I-1 de Situación, queda reflejada la situación del PRI en relación con la ciudad y en el plano I-2 de Emplazamiento se representa su relación con un entorno más próximo.

b) Topografía y características del suelo

En el plano O-3 de Alineaciones y Rasantes queda reflejada la topografía del terreno a escala 1:750. En él se recogen las rasantes perimetrales de toda la parcela, cuyo entorno está plenamente consolidado.

Topográficamente, el terreno es prácticamente plano, con un desnivel máximo de 1,40 metros entre la calle Asilo y la calle Fourcade y Provost.

Como conclusión, se puede decir que el terreno ocupado por el PRI está formado topográficamente por una sola plataforma.

c) Estructura parcelaria

Hay un único propietario de los terrenos que es la sociedad mercantil Promociones González, S.A.

d) Edificaciones e infraestructuras existentes

Tal y como se especifica en plano I-3 "Usos e Infraestructuras Existentes", existen servicios de alcantarillado, red de agua y suministro de energía eléctrica, así como, encintado de bordillo de hormigón, acera pavimentada de anchura variable y alumbrado público.

- 9 -	
JOSÉ RAMÓN PALACIOS TARAVILLO	RAFAEL BALLESTER CECILIA
ARQUITECTO	ABOGADO



6.- CONSIDERACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

6.1. Determinaciones del planeamiento vigente.

- Plan General de Alicante:

El PGMOU de Alicante clasifica los terrenos comprendidos en el presente PRI como Suelo Urbano y los incluye en el Polígono de Babel.

Los usos previstos en el apartado APD/11 del Anejo de la Memoria son residencial y terciario, y la tipología propuesta será de volumetría específica, siendo que la altura se fija en un límite de altura de hasta siete plantas (B+6).

Se establece un área edificable de 3.050 m² de suelo, con un aprovechamiento total de 15.400 m² construidos.

En cuanto a la ordenación de los usos lucrativos, proponía la creación de dos espacios edificables, de 450 m² y 2.600 m² respectivamente.

La ordenación sería, no obstante, establecida mediante Plan Especial de Reforma Interior de iniciativa particular, asignando como sistema de gestión el de compensación.

- Plan Especial de Reforma Interior de 1.989.

El PERI de 1.989, promovido por la entonces propiedad del ámbito, reproduce sin reparo alguno las determinaciones del Plan General, tanto en lo referente a la ordenación y zonificación, como en cuanto al aprovechamiento objetivo del ámbito. A tal efecto, las magnitudes resultantes son las siguientes:

✓	Ambito de la Unidad:	8.184,84 m ²	
✓	Parcela residencial 1:	472,11 m ²	
✓	Parcela residencial 2:	2.491,16 m ²	
✓	Espacios libres públicos:	5.221,57 m ²	
✓	Aprovechamiento objetivo:	15.400 m ²	construidos;
		12.320 m ²	útiles.



Teniendo en cuenta que el aprovechamiento permitido y las alturas máximas permitidas, así como la superficie edificable, la tipología no podía ser otra que la de manzana cerrada.

- 11 -	
JOSÉ RAMÓN PALACIOS TARAVILLO	RAFAEL BALLESTER CECILIA
ARQUITECTO	ABOGADO



7.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA.

1.- Consideraciones jurídico-urbanísticas.

De conformidad con lo expuesto, el PRI del APD 11 prevé, conforme a la previsiones de la LRAU y su Reglamento de Planeamiento, introducir una serie de modificaciones en torno a la zonificación y tipologías, elementos éstos pertenecientes a lo que la LRAU denomina ordenación pormenorizada (artículo 18 LRAU). La ausencia de planeamiento general adaptado a esta legislación justifica la conveniencia de acompañar el PRI de un expediente de homologación, que deslindará la ordenación estructural de la pormenorizada y aprovechará para analizar el cambio producido, sin perjuicio de su detalle en el propio PRI.

2.- Naturaleza de la homologación.

a) *Es sectorial.*

Como se ha mencionado en el apartado 2 de este documento, la homologación se define como Sectorial, en cuanto se tiene como objeto físico un ámbito territorial clasificado como suelo urbano del P.G.O.U. de Alicante, del APD 11.

b) *Es complementaria.*

También cabe caracterizarse como Complementaria, en cuanto a su objeto, por cuanto el régimen urbanístico previsto para el APD 11 en el planeamiento urbanístico vigente de Alicante resulta insuficiente y obsoleto a los efectos de establecer la ordenación estructural, según la LRAU y su Reglamento de Planeamiento y pormenorizada, así como la gestión urbanística.

c) *Es modificativa*

Porque pretende alterar el modelo de zonificación vigente y con él la tipología residencial prevista actualmente, con la finalidad de conferir un modelo más permeable permitiendo la posibilidad de implantación de volumetría edificable específica en edificación semicerrada, con una altura máxima de 10 plantas, permite anticipar una imagen urbana coherente con el entorno de la zona en que se localiza, compatible con los aprovechamientos proyectados, liberando así mejor superficie de suelo para espacios libres.

En consecuencia, se obtiene, doblemente, una mayor funcionalidad de la nueva ordenación, tanto respeto de los espacios públicos como de los

- 12 -	
JOSÉ RAMÓN PALACIOS TARAVILLO	RAFAEL BALLESTER CECILIA
ARQUITECTO	ABOGADO



lucrativos, lo que mejora sustancialmente la ordenación vigente, todo ello en consonancia con las exigencias requeridas por el capítulo V del Título II del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (artículos 76, 78 y 79).

d) Es, finalmente, declarativa.

Como consecuencia de las determinaciones que con carácter complementario y sectorial defina el proyecto de homologación, finalmente éste habrá de deslindar cuáles de estas determinaciones y las que deduzcan del propio planeamiento general o territorial constituyen ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

- 13 -	
JOSÉ RAMÓN PALACIOS TARAVILLO	RAFAEL BALLESTER CECILIA
ARQUITECTO	ABOGADO



8.- DEFINICIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN PROPUESTA

De conformidad con los criterios expuestos en el precedente apartado, y aplicando a este respecto el conjunto de reglas expuestas en la LRAU y su Reglamento de Planeamiento así como en la Instrucción 1/96, procede definir el contenido de la homologación.

Así pues, pasamos a exponer sucintamente los rasgos principales de la homologación propuesta:

A.- Homologación modificativa.

Se propone un volumen edificable de 10 plantas en el extremo este de la parcela, mientras que el resto de ésta se dedicará a espacio libre, entendiéndose que, de esta manera, se construye una trama continua de zona verde al quedar ésta unida al espacio libre existente, en el lado contrario de la calle Fourcade y Provost.

Se mantiene el mismo aprovechamiento previsto en el planeamiento vigente, disponiendo como tipología la de con volumetría específica en edificación semicerrada, según se define en el PRI al que complementa este expediente.

B.- Homologación complementaria.

1.- Clasificación del suelo.

Urbano con uso residencial en tipología de bloque exento con volumetría específica.

2.- Ordenación Estructural: Definición del Área de Reparto y Aprovechamiento tipo.

Cada Unidad de Ejecución conforma su propia Área de Reparto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 y 63 de la LRAU, el 109.2 del RPCU.

El aprovechamiento tipo de cada Unidad de Ejecución y, por tanto, de cada Área de Reparto vendrá dado por la aplicación de lo dispuesto en el artículo 64 de la LRAU, esto es, "se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino".



Toda vez que el suelo afectado tiene la condición de urbano en el planeamiento vigente, el aprovechamiento subjetivo coincidirá con el aprovechamiento tipo de cada área de reparto, no siendo tampoco exigible cesión alguna en concepto de excedente de aprovechamiento.

El área de reparto coincide con el ámbito de la Unidad de Ejecución, siendo el aprovechamiento tipo el equivalente a la edificabilidad media de dicha Unidad (artículo 111 Reglamento de Planeamiento).

Así, si el área de reparto tiene una superficie de 8.357'13 m² y el aprovechamiento objetivo es de 15.400 m², el aprovechamiento tipo será de 1,8427 m²/m².

3.- Edificabilidad lucrativa residencial y terciaria.

La edificabilidad que el Plan vigente establece para el APD 11 es de 15.400 m² construidos y 12.320 m² útiles.

La edificabilidad de la parcela se expresará, para cada uso determinado, en metros cuadrados de superficie útil. Se toma esta determinación en aras de uniformar los criterios de medición de superficies con los propios del PGMOU DE ALICANTE, el cual, en el artículo 54 de sus Normas Urbanísticas permite, e indirectamente recomienda este modo de atribución de edificabilidades para las áreas de planeamiento diferido. Se ha empleado un coeficiente de transformación de superficie construida a superficie útil de

$$1 \text{ m}^2 \text{ de superficie construida} = 0,80 \text{ m}^2 \text{ de superficie útil}$$

coeficiente que está implícitamente contemplado en el PGMOU DE ALICANTE.

Así pues, la edificabilidad total del APD/11, en metros cuadrados útiles es de

$$15.400 \text{ m}^2 \text{ construidos} \times 0,8 = 12.320 \text{ m}^2 \text{ útiles.}$$

4.- Tipologías y Zonificación. Alturas

Como se puede apreciar en apartados anteriores, se ha establecido un único tipo de edificación: edificación semicerrada con volumetría específica, según se define en las normas urbanísticas y plano de ordenación volumétrica.

Se establece para esta tipología una altura máxima de 10 plantas, dispuesta en el modo expuesto en las normas urbanísticas y en el plano de ordenación volumétrica.

- 15 -	
JOSÉ RAMÓN PALACIOS TARAVILLO	RAFAEL BALLESTER CECILIA
ARQUITECTO	ABOGADO



De acuerdo con lo dispuesto en el apartado específico del Anejo del Plan General -páginas 23 y 24- la normativa edificatoria de cada ámbito de Área de Planeamiento diferido (APD) será establecido por el propio instrumento de planeamiento derivado. En consecuencia, y si bien se plantea como tipología de volumetría específica en edificación semicerrada, sus condiciones particulares serán las específicamente previstas en las normas urbanísticas, así como las que se grafían en el plano O-2 del PRI del que el presente documento es Anejo.

A tal efecto, y dentro de la parcela privada, siempre que el uso a implantar sea el característico, esto es, el residencial, se dispondrá como área edificable una superficie en U invertida, de forma que su proyección vertical genere un volumen contenedor que albergará la edificabilidad destinada a este uso. La altura del área no será uniforme, sino que, a efectos de integración en el entorno, se prevé una altura de 6 plantas en las fachadas a la calle Asilo, en transición a 8 plantas a partir de un fondo de 4,85 metros lineales y 10 plantas a partir de un fondo de 13,60 metros lineales, siempre contando desde el límite de la parcela con la calle Asilo (nueva alineación).

El espacio interior se destinaría a usos comunitarios de la edificación residencial.

En caso de implantación de uso terciario hotelero, dicho espacio libre interior podría ser construido en una única planta, lo que no implicará aumento de edificabilidad de la parcela, siendo necesaria su redistribución.

5.- Usos pormenorizados y tipologías

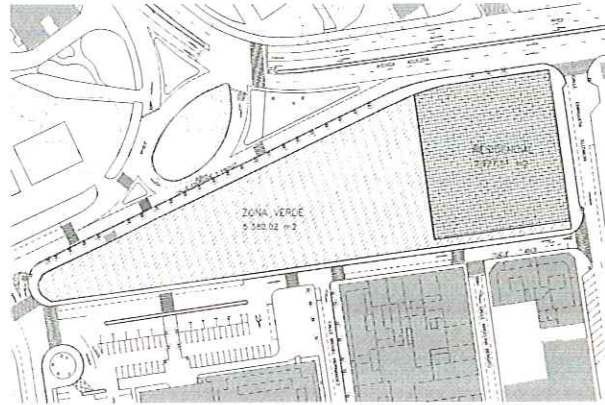
Usos pormenorizados

En el plano O-2, de Ordenación pormenorizada del PRI figuran expuestos los distintos espacios: el de suelo privado destinado a edificación residencial y el de suelo público destinado a espacios libres.

- 16 -	
JOSÉ RAMÓN PALACIOS TARAVILLO	RAFAEL BALLESTER CECILIA
ARQUITECTO	ABOGADO



Figura 3.- Ordenación propuesta.



La calificación pormenorizada del suelo que se propone en el presente instrumento de planeamiento es la siguiente:

a) En suelo privado: con aprovechamiento lucrativo privado.

- Residencial: en edificación semicerrada con volumetría específica.

b) En suelo público o de cesiones: sin aprovechamiento lucrativo.

- Espacio libre de dominio y uso público: ZL.

6.- Descripción de zonas

- **SC-VE:** Es una parcela cuyo uso principal es el de residencial en edificación semicerrada con volumetría específica, con forma prácticamente rectangular y una superficie de 2.977'11 m². Linda al norte con la calle Fourcade y Provost, al sur con la calle Asilo, al este con la calle Enriqueta Elizaicín y al oeste con la parcela de espacio libre público, ZL.
- **ZL:** Parcela de cesión destinada espacio libre, con una superficie de 5.380'02 m², con forma triangular y que linda al norte con la calle Fourcade y Provost, al sur con la calle Asilo y al Este con la parcela privada de edificación semicerrada.

- 17 -	
JOSÉ RAMÓN PALACIOS TARAVILLO	RAFAEL BALLESTER CECILIA
ARQUITECTO	ABOGADO



C.- Homologación Declarativa.

Finalmente y a modo de conclusión, podemos señalar cuáles son las determinaciones de la ordenación estructural y cuáles las de la ordenación pormenorizada,

A fin de deslindar las competencias urbanísticas en caso de modificación de las determinaciones existentes en el ámbito del Plan de Reforma Interior "APD 11", se distingue entre:

A) Ordenación estructural.

- Clasificación del suelo: Urbano. No se altera dicha condición.
- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio: son las genéricamente contempladas en el planeamiento municipal para esta zona, si bien dirigidas a obtener una zonificación más simplificada que permite espacios libres con dimensión suficiente para su mejor disfrute público.
- Delimitación de sectores: APD 11
- Área de Reparto y aprovechamiento tipo: APD 11
- Red Primaria de suelo dotacional público: No la hay

B) Ordenación pormenorizada.

Viene constituida por el resto de determinaciones y magnitudes urbanísticas, (zonificación, alineación, edificabilidad y altura).

Así, pasamos a hacer referencia a la ficha de planeamiento y de gestión del APD 11 resultante.

- 18 -	
JOSÉ RAMÓN PALACIOS TARAVILLO	RAFAEL BALLESTER CECILIA
ARQUITECTO	ABOGADO



9. FICHA DE PLANEAMIENTO Y DE GESTIÓN

De conformidad con el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento y ante la ausencia de una ficha completa de planeamiento de este sector, en función del carácter complementario de esta homologación, se propone la siguiente Ficha de Planeamiento y Gestión, que deberá respetar el Plan Parcial (artículo 67.B) del Reglamento).

✓	Ámbito de la Unidad:	8.357'13 m ²
✓	Parcela residencial:	2.977'11 m ²
✓	Espacios libres públicos:	5.380'02 m ²
✓	Aprovechamiento objetivo:	15.400 m ² construidos; 12.320 m ² útiles.
✓	Aprovechamiento tipo	1'8427
✓	Usos:	Característico: Residencial Compatibles: Hotelero, oficinas, terciario
✓	Tipología:	Edificación semicerrada con volumetría específica según PRI que se acompaña.

10.- CONCLUSIONES

La documentación precedente, integrada con los planos y anejos que se acompañan, constituyen el anejo de homologación sectorial del PRI de mejora del APD 11 del P.G.O.U. de ALICANTE, resultando a tal efecto suficiente y eficiente para su posterior o simultánea programación a través de un Programa de Actuación Integrada, en los términos expuestos en el artículo 29 y concordantes de la LRAU.

Los planos de Información Urbanística y de Ordenación se unen al Plan de Reforma Interior.

Alicante, enero de dos mil tres.

EL EQUIPO REDACTOR

Fdo. Rafael Ballester Cecilia
Abogado Urbanista.
PEREZ SEGURA, ASOCIADOS

Fdo. José Ramón Palacios Taravillo.
ARQUITECTO

Aprobado provisionalmente
por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de.....

...1.º FEB. 2004.....



SECRETARIO GENERAL,

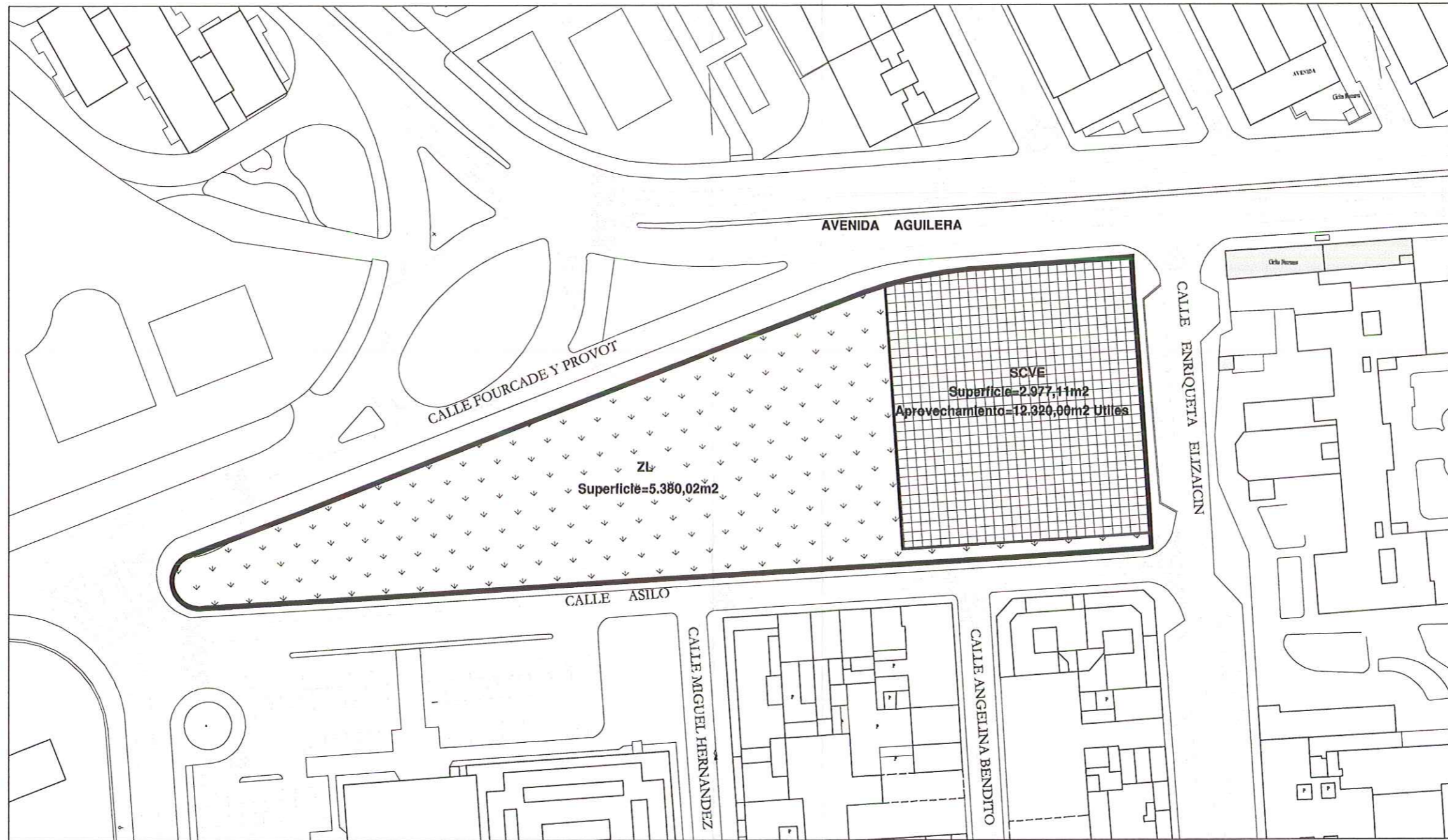
Fdo. Carlos Arteaga Castaño

-20-	Fdo. Carlos Arteaga Castaño
JOSÉ RAMÓN PALACIOS TARAVILLO ARQUITECTO	RAFAEL BALLESTER CECILIA ABOGADO



PLANOS

- 21 -	
JOSÉ RAMÓN PALACIOS TARAVILLO ARQUITECTO	RAFAEL BALLESTER CECILIA ABOGADO



LEYENDA

	SCVE - EDIFICACION SEMICERRADA CON VOLUMETRIA ESPECIFICA
	ZL - ZONA LIBRE

SISTEMAS INTERIORES	SUPERFICIES (M2)	PORCENTAJE % Sobre 8.357,13 m2
RESIDENCIAL (SCVE)	2.977,11	35.62%
ZONA LIBRE(ZL)	5.380,02	64.38%
SUMA	8.357,13	100.00%

PROYECTO: **PROYECTO DE HOMOLOGACION SECTOR A.P.D.-11. ALICANTE**

PROMOTOR: PROMOCIONES GONZALEZ S.A.

PLANO: **ORDENACION PORMENORIZADA**

EQUIPO REDACTOR: PEREZ SEGURA & ASOCIADOS ABOGADO: RAFAEL BALLESTER

ARQUITECTO: JOSE RAMON PALACIOS TARAVILLO

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
10 FEB. 2004
EL SECRETARIO GENERAL

Edo.: Carlos Antón Castaño

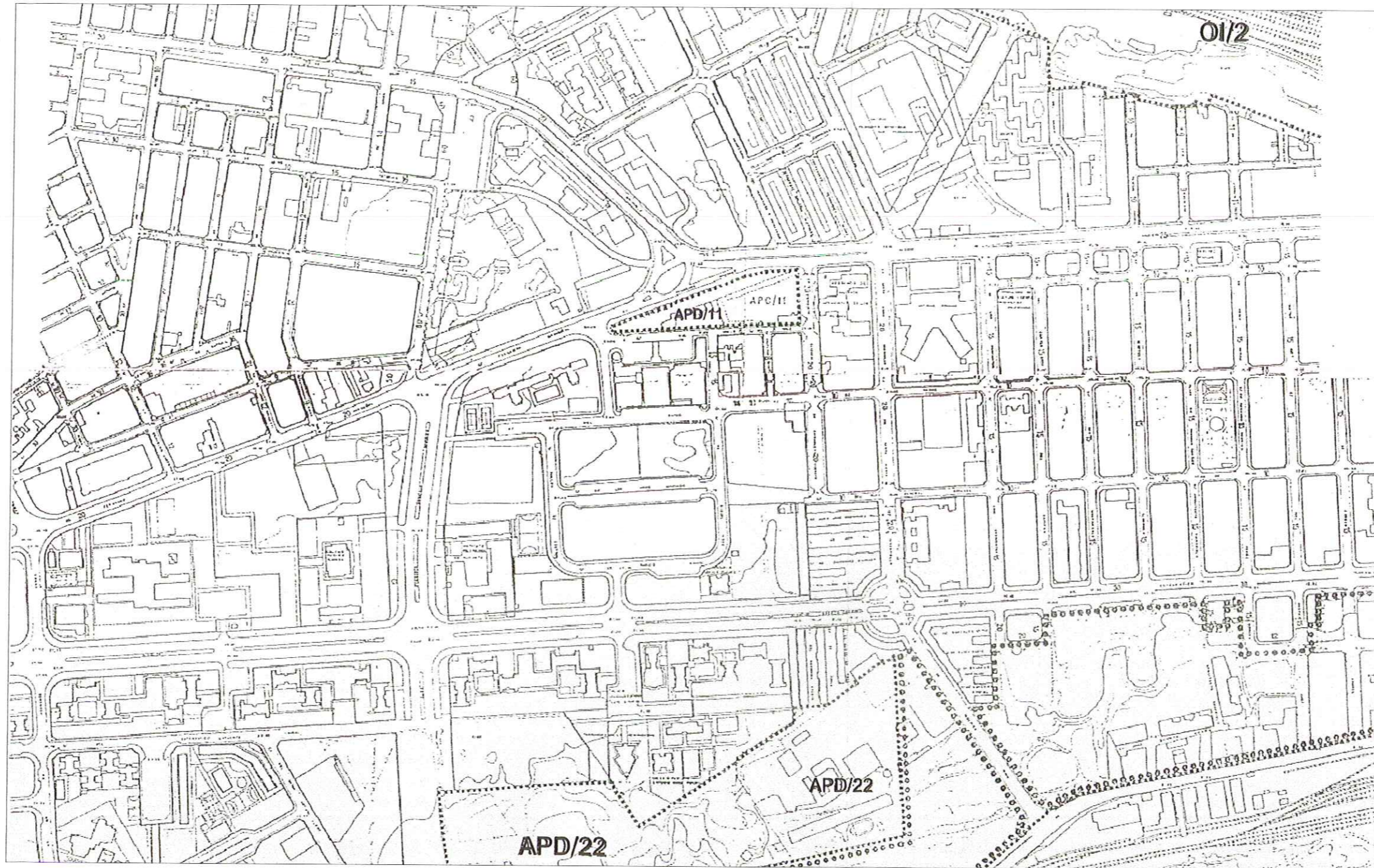
APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de.....

PLANO N°: **0-1**

FECHA PROJ.: JULIO-2003

ESCALA: 1/1.000

MODIFICADO:



PROYECTO:

**PROYECTO DE HOMOLOGACION
SECTOR A.P.D.-11. ALICANTE**

PROMOTOR:

PROMOCIONES GONZALEZ S.A.

PLANO:

DELIMITACION DEL SECTOR

EQUIPO REDACTOR:



PEREZ SEGURA & ASOCIADOS
ABOGADO: RAFAEL BALLESTER



[Signature]
STUDIO PC S.L.
ARQUITECTO: JOSE RAMON PALACIOS TARAVILLO

PLANO N°:

1-1

FECHA PROY.: JULIO-2003

ESCALA: 1/5000

MODIFICADO:
