

PROYECTO DE REPARCELACION

UNIDAD DE ACTUACION "0"

POLIGONO 3-2 DE LA PLAYA DE SAN JUAN

A L I C A N T E

I N D I C E

M E M O R I A

- RELACION DE PROPIETARIOS.
- DESCRIPCION DE FINCAS ACTUALES.
- DESCRIPCION DE VIALES ACTUALES.
- BASES GENERALES DE ACTUACION.
- DESCRIPCION DE PARCELAS RESULTANTES.

A N E J O A L A M E M O R I A

- ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL.
- JUSTIFICACION DE SU CUMPLIMIENTO.

P L A N O S

- 1- SITUACION.
- 2- UNIDAD DE ACTUACION.
- 3- INFORMACION DE PROPIEDADES.
- 4- SUPERPUESTO DE INFORMACION Y ADJUDICACION.
- 5- REPARCELACION.
- 6- ORDENACION DE VOLUMENES.

PROYECTO DE REPARCELACION

UNIDAD DE ACTUACION "0"

POLIGONO 3-2 DE LA PLAYA DE SAN JUAN

ALICANTE

MEMORIA



MEMORIA

1-. ANTECEDENTES.

Con fecha de Agosto de 1.977 fue redactado por el Gabinete Tecnico de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Alicante el Plan Parcial del Poligono 3-2 - de la Playa de San Juan, que alcanzo su aprobacion definitiva en el Pleno de la Comision Provincial de Urbanismo celebrada con fecha 21 de Junio de 1.978.

Dicho Poligono, integrado en el sector - 13 del Plan de Etapas del Plan General de Ordenacion de Alicante, abarca el suelo delimitado por los trazados - viarios principales previstos en este, entre la Via Parque, Avenida de la Costa Blanca (prolongacion) y Avenida de penetracion que separa la Zona Turistica de la Comercial "Z" y Rustica de Huerta.

Con arreglo a las previsiones de este -- Plan Parcial, en su articulo 40, todas las unidades de Actuacion del mismo se encuentran en estado de reparce-lacion, pudiendo los particulares afectados presentar -- los proyectos correspondientes a unidades de actuacion completos, potestad igualmente recogida en el Reglamen-to de Gestion Urbanistica de 25 de Agosto de 1.978, pu-blicado en el B.O.E. de fecha 1 de Febrero de 1.979.

Por todo lo anterior se redacta el presente Proyecto a instancia de la Propiedad de la parcela nº 2 para su presentacion en el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE y su aprobacion siprocede.

2-. DESCRIPCION DE LA UNIDAD DE ACTUACION.

La Unidad de Actuacion que nos ocupa presenta forma sensiblemente triangular, con una superficie bruta, medida a eje de viario de 23.940 m^2 . Esta limitada por el futuro vial 1 de la Ordenacion, hay camino a la Colonia de la Albufereta; Por la actual carretera a la Playa de San Juan, futuro viario de Plan General, o prolongacion de la Avenida de la Costa Blanca; Por el fondo de saco en proyecto, conectado al vial 1; y por el ramal Oeste del Vial Nº 12, ambos esbozados, irregularmente, en la actualidad.

Sobre este poligono puede construirse un volumen maximo de 23.940 m^3 , que se distribuye segun se detalla en el apartado de Bases Generales de Actuacion. En dicho punto se comenta con mas profundidad el contenido de la Unidad que nos afecta.

En Plano Nº2 adjunto, se señalan graficamente los linderos, y demas características descriptivas de esta unidad, segun se recogen del Plan Parcial de 21 de Junio de 1.978.

3- SITUACION URBANISTICA ANTERIOR.

En el apartado de "Descripcion de Fincas Actuales" se ha incluido una informacion exhaustiva referente a las fincas afectadas por la reparcelacion, en cuanto a superficie, linderos, edificaciones existentes propiedad, titularidad e inscripcion registral de estas parcelas.

En cuanto a los viales existentes que alcanzan una superficie de 2348 m², se han descrito como fincas independientes de uso publico junto con el resto de propiedades.

Asi mismo se incluye un apartado de "Relacion de Propietarios" con una Tabla en la que se indica el propietario Registral de cada una de las fincas aportadas a la reparcelacion, indicando de sus señas habituales.

Por ultimo, en el Plano N°3 adjunto se señala graficamente la forma de cada una de las parcelas superpuestas con los limites de la unidad de actuacion.

4-. BASES GENERALES DE ACTUACION.

En este apartado, que se desarrolla mas adelante, se incluyen con todo detalle, los criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos afec

tados; Los criterios para la adjudicacion de las parcelas resultantes y el resto de circunstancias que justifican la proposicion de reparcelacion.

En los Planos numeros 4 y 5 se superponen las parcelas resultantes con las existentes y se plantea la propuesta de agrupacion y cesion que conforma al proyecto.

La descripcion detallada de las nuevas parcelas, con los condicionantes que les impone la ordenacion y reparcelacion se contempla en el apartado de "Descripcion de las Fincas Resultantes" y que permitira la practica de las operaciones registrales de transformacion de los titulares.

5-. ORDENACION DE VOLUMENES.

Se ha incluido en este trabajo un plano N° 6 en el que se sitúan las zonas de maxima ocupacion en planta y los volumenes a edificar en estas zonas, todo ello de acuerdo con las Ordenanzas del Plan Parcial que sirve de base al Proyecto. Para definir tales zonas se han respetado los retranqueos prescritos, si bien en ocasiones, por el escaso volumen edificable, se presupone la edificacion de viviendas unifamiliares, aisladas, agrupadas o adosadas. En lo que respecta a la parcela N° 2, que la cesion de terrenos divide en dos parcelas, se propone conservar su unidad actual, construyendo, den-

tro de la zona de maxima ocupacion, un bloque unico, --
que conecte, a desnivel con el vial peatonal o parque --
publico y a 5 m. sobre el en su cruce, las dos fraccio-
nes de terreno que se le adjudican.

6-. CONCLUSION.

Con lo expuesto anteriormente y el resto de
documentos que se acompañan, el Tecnico que suscribe en
cuenta que los datos aportados son suficientes para --
que el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, pueda formarse
un juicio de validez del Proyecto, por lo que, tiene el
honor de presentarlo, para su tramite y aprobacion si --
procede.

ALICANTE ENERO DE 1.979.

El Ingeniero de Caminos,

Jose Fco Bevia

Fdo. JOSE F. BEVIA GARCIA.

Colegiado Nº 3560.



Excmo. Ayuntamiento Pleno
24 AGO. 1979
Aprobado por S. E. en sesión de hoy
El Secretario.



PROYECTO DE REPARCELACION

UNIDAD DE ACTUACION "O"

POLIGONO 3-2 DE LA PLAYA DE SAN JUAN

A L I C A N T E

RELACION DE PROPIETARIOS

RELACION DE PROPIETARIOS

La titularidad de las fincas del Poligono
afectadas por la Reparcelacion, corresponde a,

<u>FINCA</u>	<u>TITULARIDAD</u>	<u>DOMICILIO</u>
1	Comunidad de Propietarios Edificio "El Tosal".	Carretera de la Al- bufereta a S. Juan S/N. ALICANTE.
2	D. Felix Horcajo Gomez	Padre Espla Nº 2.1º ALICANTE.
3	Comunidad de Propietarios Edificio "Ulises".	Carretera de la Al- bufereta a S. Juan S/N. ALICANTE.
4	D. Jose Devesa.	Restaurante EL JAR- DIN Carretera a S. Juan. S/N. ALICANTE.
5	Dña. Josefa Ronda Velasco	Camino a la Colonia de la Albufereta S/N ALICANTE.
6	D. Manuel Mataix Garcia y otros.	Camino a la Colonia de la Albufereta S/N ALICANTE.
7	D. Jose Ferrandiz Lopez y otro.	Camino a la Colonia de la Albufereta S/N ALICANTE.

FINCA	TITULAR	DOMICILIO
8	Comunidad de Propietarios Edificio "Los Olivos".	Camino de la Colonia de la Albufere- ta S/N. ALICANTE.
9	D ^a . Benjamina Rodriguez Alvarez.	Edificio EL PARAISO Bloque 4. Torre 3 ^a C. Albufereta. ALICANTE.
10	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.	Plaza del 18 de Ju- lio. ALICANTE.
10	OBISPADO DE ORIHUELA.	C.Colon S/N. ALICANTE.

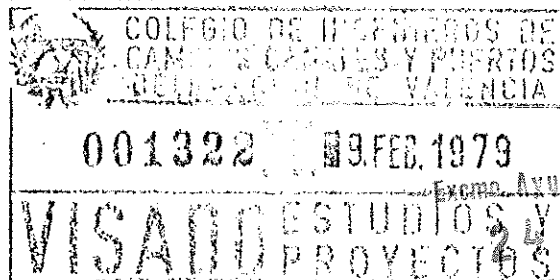
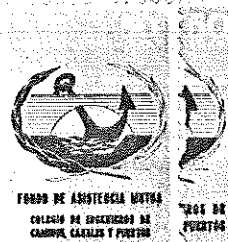
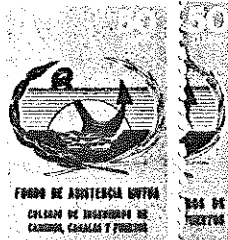
ALICANTE ENERO 1.979.

El Ingeniero de Caminos,

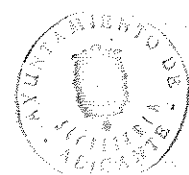
Jose Fco Bevia

Fdo. JOSE F. BEVIA GARCIA.

Colegiado Nº 3560.



Excmo. Ayuntamiento Pleno
160, 1979
Aprobado por S. E. en sesión de hoy
El Secretario,



PROYECTO DE REPARCELACION

UNIDAD DE ACTUACION "0"

POLIGONO 3-2 DE LA PLAYA DE SAN JUAN

A L I C A N T E

DESCRIPCION DE FINCAS ACTUALES

DESCRIPCION DE FINCAS ACTUALES

Se expresan seguidamente las descripciones de las fincas actuales afectadas por el Proyecto de Reparcelación, con expresion de superficie, linderos, inscripcion registral, titulo y propietario.

ALICANTE ENERO DE 1.979.

El Ingeniero de Caminos,

Jose fco Bevia

~~Pdo. JOSE F. BEVIA GARCIA,~~

~~Colegiado nº 3560.~~

Excmo. Ayuntamiento Pleno
24 AGO. 1979

Aprobado por S. E. en sesión de hoy
El Secretario,



FINCA Nº 1.

1- DESCRIPCION: Finca sita en la Partida de la Albufereta en el Termino Municipal de Alicante. Linda al Suroeste en Linea de 26 m. y otra de 9 m. con la carretera a San Juan; Al Noroeste en linea de 57 m. --- con finca propiedad de D. Felix Horcajo; Al Noreste en linea de 30 m. con finca del mismo propietario y al Sureste en linea de 34 m. y otra de 14 m. con camino de acceso a las parcelas colindantes.

Sobre dicha finca hay en la actualidad, construido, un edificio denominado "El Tosal", el --- cual esta dividido horizontalmente, e inscritos --- los 27 componentes que lo forman, como fincas independientes.

2- SUPERFICIE: Tiene una superficie registral de 1759,97 m². de los que 1618 m². se aportan a la unidad de actuacion, quedando el resto afectado por el Viario del Plan General.

3- PROPIETARIO: "Comunidad de Propietarios del Edificio el --- Tosal".

4- TITULO.

La parcela sobre la que se situa el edificio fue adquirida por la Compañía "Esteban Macaraga, Constructor S.A.", mediante Escritura Pública de agrupación y venta otorgada el 16 de Junio de 1.965 ante el Notario de Alicante D.Jose Maria Martinez Feduchi.

5- INSCRIPCION:

Consta de las Inscripciones 1ª y 2ª de la finca 6.484 al folio 136 del libro 10 de la sección 1ª de Alicante.

FINCA Nº 2.
=====

1- DESCRIPCION.

Finca sita en la Partida de la Albufereta - en el Termino Municipal de Alicante. Linda al No roeste en linea recta compuesta de seis tramos - de 47 m., 12 m., 21 m., 16.m., 35 m. y 31 m. con fincas propiedad de "Comunidad de Propietarios - Edificio Ulises", D^a Josefa Ronda Velasco, D. Ma nuel Mataix Garcia y otros, D. Jose Ferrandiz Lo pez y otro, "Comunidad de Propietarios Edificio Los Olivos", y D^a Benjamina Rodriguez Alvarez; - al Noreste en linea de 53 m; al Sureste en linea quebrada de dos tramos de 59 m. y 27 m. y al Sur en linea quebrada de tres tramos de 30 m., 57 m. y 68 m. con terrenos de la "Comunidad de Propie tarios del Edificio el Tosal" y carretera a San Juan.

2- SUPERFICIE.

Tiene una superficie total, medida por el - Autor de este trabajo de 10.619 m². de los que - se aportan 10.206 m² a la unidad de actuacion -- quedando el resto afectado por el viario de Plan General o en otras unidades de actuacion.

3- PROPIETARIO:

D. Felix HORCAJO Gomez.

4- TITULOS:

La mencionada parcela descrita esta formada por agrupacion, cuya escritura se halla pendiente de otorgamiento, de las ocho fincas señaladas en el apartado siguiente:

Los titulos correspondientes a las fincas agrupadas son las asiguientes:

- Escritura de 30 de Julio de 1.962 otorgada ante el Notario D. Antoni Leivado Sacristan y Nº 1.907 de su Protocolo.
- Escritura de 8 de Marzo de 1.963 otorgada ante el Notario D. Jose Maria Martinez Feduchi --- con Nº 1088 de su protocolo.
- Escritura de 30 de Julio de 1.972, otorgada ante el Notario D. Pedro Jesus de Arurza con Nº 2231 de su protocolo.
- Escritura de 30 de Enero de 1.967 otorgada ante el Notario D. Jose Maria Molina Mora, de Pino so, con Nº 56 de su protocolo.
- Escritura de 17 de Noviembre de 1.974 otorgada ante el Notario D. Jose Maria Martinez Feduchi --- con el Nº 5.659 de su protocolo.

5- INSCRIPCION:

Agrupacion pendiente de inscripcion en el Registro de la Propiedad de Alicante, estandolo las fincas agrupadas en los siguientes epigrafes:

FINCA	INSCRIPCION	FOLIO	SECCION	LIBRO	TOMO
11.340	—	228	1ª	198	1670
32.114	4ª	241	—	654	1007
1.219	1ª	167	1ª	22	1296
40.054	2ª	202	—	803	1223
40.056	3ª	206	—	803	1223
32.075	7ª	88	—	714	1098
40.052	4ª	200	—	803	1223
33.250	—	216	—	678	— (I)

OBSERVACIONES:

Los datos registrales de la finca 33.250 se refieren a la inscripcion inmediatamente anterior a la compra efectuada por D. FELIX HORCAJO.

La suma de la superficie registral de las fincas mencionadas alcanza la cantidad de 9349,49 m², y la obtenida por el autor de este trabajo los 10.619 m²; existiendo en consecuencia un exceso de superficie real sobre la registral de 1269,51 m².

FINCA Nº 3.

1- DESCRIPCION:

Terreno seco e inculto situado en la partida de la Albufereta del Termino de Alicante. Linda al Noroeste en linea de 15 m. con finca - propiedad de D^a Josefa Ronda Velasco y en linea de 43 m. con finca propiedad de D. Jose Devesa; Al Noreste en linea de 31 m. con finca propiedad de D^a Josefa Ronda Velasco; Al Sureste con finca de D. Felix Horcajo en linea de 47 m. y por su - frente o Suroeste en linea quebrada de 33 m. con explanada contigua a la carretera de San Juan.

Sobre dicha finca hay construido un edifi- cicio denominado "Apartamentos Ulises" el cual es- ta dividido horizontalmente, e inscritos los 45 componentes que lo forman, como fincas indepen- dientes.

2- SUPERFICIE:

Tiene una superficie registral de 1857,52 m². de los que se aportan a la unidad de actuacion - 1384 m²., quedando el resto del suelo afectado - por el Viario del Plan General.

3- PROPIETARIO:

"Comunidad de Propietarios del Edificio Uli
ses".

4- TITULO:

La parcela asignaria fue adquirida por D. -
Francisco Gutierrez Cossio y D^a Isabel Cobo Cas-
tillo mediante escritura de compra otorgada el -
17 de Enero de 1.961 ante el Notario de Alicante
D. Jose Luis de la Vifia Maddaleno y escritura de
rectificacion otorgada el 31 de Agosto de 1.961
ante el Notario de Alicante D. Pedro de Arzurza
Oscos.

5- INSCRIPCION:

Consta de las inscripciones 1^a y 6^a de la -
finca 145, folios 61 y 66 del libro 3 de la sec-
cion 1^a de Alicante.

FINCA N^o 4.

1- DESCRIPCION:

Chalet rodeado de patio y jardin, situado en la partida de la Albufereta, del Termino Municipal de Alicante. El chalet consta de planta baja solamente y se compone de living comedor, cuatro dormitorios, cocina, cuarto de aseo, garaje y terraza, donde su frente a la explanada contigua a la carretera de San Juan.

Linda al Suroeste con explanada contigua a la carretera de S. Juan, en linea de 19 m. al Noroeste con camino a la Colonia de la Albufereta en linea de 42 m.; al Noreste con parcela propiedad de D^a Josefa Ronda Velasco, en linea de 19 m. y al Sureste en linea de 43 m. con parcela propiedad de la Comunidad de Propietarios del Edificio Ulises.

2- SUPERFICIE:

Ocupa una superficie segun registro de 923 m², de los que se aportan a la unidad de actuacion 739m², quedando el resto afectado por el Viario del Plan General.

3- PROPIETARIO:

D. Jose Devesa, casado con D^a Esmeralda Font
de Devesa.

4- TITULO:

Escritura de compra-venta otorgada el 21 de
Agosto de 1.965 ante el Notario de Alicante D. -
Gabriel Molina y Ravello.

5- INSCRIPCION:

Consta de la inscripcion 2^a de la finca ---
39.404, al folio 133 del libro 794 de Alicante.

FINCA Nº 5.

1- DESCRIPCION:

Casa chalet en la partida de la Albufereta, del Termino Municipal de Alicante. Se compone de un cuerpo principal que en el centro de su frente tiene un parche, conteniendo este cuerpo de edificio principal vestibulo, cocina, comedor, dos cuartos de aseo con duchas y ocho dormitorios. Este cuerpo tiene a la izquierda entrando y en su parte posterior, una pergala que conduce a otro cuerpo de edificacion que contiene una habitacion grande, comedor, cocina y un trastero. La parte edificada tiene una superficie de 233 m^2 , teniendo dicha finca un pabellon con una superficie edificada de 85 m^2 . y el resto de la superficie total se destina a jardin.

Linda por el Noroeste con carretera a la Colonia de la Albufereta en linea de 28 m. por el Sur en linea quebrada de tres tramos de 19 m, 15 m y 31 m. con las fincas propiedad de D. Jose D_evesa y Comunidad de Propietarios del Edificio Ulises; por el Sureste en linea de 12 m. con finca propiedad de D. Felix Horcajo, y por el Noreste con finca propiedad de D. Manuel Mataix y otros en linea de 48 m.

2- SUPERFICIE:

Tiene una superficie registral de 929 m², -
que coincide sensiblemente con la real aportada
a la unidad de actuacion.

3- PROPIETARIO:

Doña Josefa Ronda Velasco.

4- TITULO:

Escritura otorgada el 10 de Diciembre de --
1.970, ante el Notario de San Vicente del Raspeig
D. Gonzalo Franco Vazquez.

5- INSCRIPCION:

Consta de la Incripcion 7ª de la finca --
36.205 al folio 116 del libro 748 de Alicante.

FINCA Nº 6.

1- DESCRIPCION:

Parcela de terreno radicante en la partida de la Albufereta, del Termino Municipal de Alicante, dentro de cuya superficie y formando parte de la misma existe una casa chalet de planta baja y entresuelo que mide 9 m. de fachada por 13,50 de fondo, que dan un area de 120 m^2 y consta de terraza de entrada con fachada orientada a Norte, a la que tiene acceso por una escalera desde su lado Este, holl, pasillo de distribucion, cuatro dormitorios, cocina, cuarto de aseo y comedor con azotea sobre el comedor que tiene tambien acceso por su lado Sur-Este.

Linda al Noroeste con la carretera a la colonia de la Albufereta en linea de 21,50 m. Al Suroeste en linea de 48 m. con parcela propiedad de D^a Josefa Ronda Velasco; Al Sureste en linea de 21 m. con parcela propiedad de D. Felix Horcajo; Y al Noreste en linea de 48 m con parcela propiedad de D. Jose Ferrandiz Lopez y otro.

2- SUPERFICIE:

Tiene una superficie registral de 999 m^2 que coincide sensiblemente con la aportada a la unidad de actuacion.

3- PROPIETARIOS:

Don Manuel Mataix Garcia, casado con D^a Ma-
ria de los Angeles Ortuño Ortega; D. Angel Ortu-
ño Ortega, casado con D^a Isabel Pina Calpena; y
D. Francisco Ortuño Ortega, soltero por terce-
ras partes iguales proindivisas.

4- TITULO:

Escritura de compra-venta otorgada el 5 de
Julio de 1.956 ante el Notario de Alicante D. Jo-
se Maria Martinez Feduchi.

5- INSCRIPCION:

Consta de la inscripcion 2^a de la finca —
36.157, al folio 219 del libro 741 de Alicante.

FINCA Nº 7.

1- DESCRIPCION:

Finca situada en la partida de la Albufereta del Termino de Alicante, tiene forma de cuadrilatero. Dentro de dicha superficie y lindando por sus cuatro puntos con el referido terreno no existe una pequeña edificacion de planta baja y piso que ocupa una superficie aproximada de 84 m².

Linda la finca general por el Noroeste con el camino viejo de Alicante a Campello o carretera a la Colonia de la Albufereta en linea de 16m al Suroeste en linea de 48 m con finca propiedad de D. Manuel Mataix y otros; Al Sureste en linea de 16 m. con finca de D. Felix Horcajo; Y al Noroeste en linea de 47 m. con finca propiedad de la comunidad de Propietarios del Edificio "Los Olivos".

2- SUPERFICIE:

Tiene una superficie registral de 761 m, que coincide con la aportada a la unidad de actaacion.

3- PROPIETARIOS:

D. JOse y D. Enrique Ferrandiz Lopez, por mitades indivisas.

4- TITULO:

Escritura de compra por D. Jose Ferrandiz Lopez otorgada el 2 de Agosto de 1.965 ante el Notario D. Jose Maria Martinez Feduchi y otra de venta de la mitad correspondiendo a D. Enti que Ferrandiz Lopez otorgada el 4 de Diciembre de 1.958 ante el Notario de Alicante D. Lamber to Garcia Atance.

5- INSCRIPCION:

Consta de la inscripcion 3ª de la finca 36.209 al folio 227 del libro 742 de Alicante.

FINCA Nº 8.

1- DESCRIPCION.

Terreno en la partida de la Albufereta del termino de Alicante, lugar denominado Tosal de Manises, que tiene forma de poligono irregular. Linda por el Noroeste en linea de 16 m. con carretera antigua de Alicante a Campello, hay carretera a la Colonia de la Albufereta; Por el suroeste en linea de 47 m. con finca de D. Jose Ferrandiz y otro; Por el Sureste en linea de 35 m. con terrenos propiedad de D. Felix Horcajo y por el Noreste con finca propiedad de D^a Benjamina Rodriguez Alvares y es paso en linea quebrada de tres tramos de 15 m., 24 m., y 14 m.

Sobre dicha finca en la actualidad hay construido un edificio de apartamentos denominado "Los Olivos", el cual esta dividido horizontalmente e inscritos los 18 componentes, como fincas independientes.

2- SUPERFICIE:

Tiene una superficie registral de 1219 m². que coincide sensiblemente con la realmente aportada a la unidad de actuacion.

3- PROPIETARIO:

"Comunidad de Propietarios del Edificio -
"Los Olivos".

4- TITULO:

La parcela original fue vendida a D. Cayetano Crespo Calvo, D. Jose Fuentes Blasco, D. Luis Llobregat Jordan, D. Francisco Miso Carbonella, D. Amando Beltran Limiñana, D. Benito Beltran Limiñana, D. Andres Vinaches Yvorra y D. Rafael Llobregat Jordan, mediante escritura otorgada el 9 de Marzo de 1962 ante el Notario de Alicante D. Pedro Jesus de Azurza y Oscoz.

5- INSCRIPCION:

Consta de las inscripciones 1ª y 2ª de la finca 594 al folio 20 del libro 11 de la seccion de 1ª de Alicante.

FINCA N^o 9.

1- DESCRIPCION:

Terreno en la partida de la Albufereta, del Termino de Alicante, lugar nombrado Tosal de Manises. Linda al Noroeste en linea de 51 m. con la antigua carretera a Campello hoy carretera a la Colonia de la Albufereta, al Noreste en linea quebrada de dos tramos de 32 m. y 9 m. con la Iglesia de la Albufereta propiedad del Obispado de Orihuela; Al Sureste en linea quebrada de dos tramos, de longitud total 55m. con camino en construccion y finca propiedad de D. Felix Horcajo; y al Suroeste en linea quebrada de tres tramos de 15 m., 24 m. y 14 m. con finca de la "Comunidad de Propietarios del Edificio Los Olibos".

2- SUPERFICIE:

Tiene una superficie registral de 2602 m² que coincide sensiblemente con la aportada a la unidad de actuacion.

3- PROPIETARIO:

Los conyuges D^{as}. Benjamina Rodriguez Alvarez y D. Eulogio Alvares Suarez.

4- TITULO:

La finca descrita se forma por agrupacion -
cuya escritura se encuentra pendiente de otorga-
miento, de otras dos, la primera vendida a D^a.
Benjamina Rodriguez Alvares mediante escritura -
de 20 de Febrero de 1.963, otorgada ante el Nota-
rio de Alicante D. Eulogio Alvarez Suarez y la -
segunda vendida a la misma señora, el 1^a de Ju-
nio de 1.962 mediante escritura otorgada ante el
Notario de Alicante D. Jose Maria Martinez Fedu-
chi.

5- INSCRIPCION:

La primera de las dos fincas aludidas, cons-
ta de la inscripcion 2^a de la finca 596, folio -
25, del libro II de la seccion 1^a de Alicante.

La segunda consta de la isncrpcion 1^a de -
la finca 874 al folio 135 del libro 15 de la --
seccion 1^a de Alicante.

FINCA Nº 10.

1- DESCRIPCION: Terreno en la partida de la Albufereta del Termino de Alicante. Linda al Noroeste en linea de 55 m. con la antigua carretera a Campello; - Al Norte en diaflancircular de 18 m. con el --- acceso a calle en construccion; Al Este en linea de 47 m. con calle en construccion y al Suroeste en linea quebrada de 9 m. y 33 m. con parcela -- propiedad de D^a Benjamina Rodriguez Alvares.

En el interior de esta parcela se halla edificado un edificio de forma irregular, en tres - plantas, dedicado a Iglesia.

2- SUPERFICIE: Tiene una superficie de 1135 registral que coincide sensiblemente con la realmente aportada a la unidad de actuacion.

3- PROPIETARIO: Obispado de Orihuela.

4- TITULO: Escritura de Donacion otorgada el 11 de Mayo de 1945 ante el notario de Alicante D. Jose - Maria Martinez Feduchi.

5- INSCRIPCION: Consta de la Incripcion 1^a , de la finca 31.692 folio 166, del libro 642 de Alicante;

FINCA Nº 11. 1.

1- DESCRIPCION. Terreno sito en la Partida de la Albufereta - en el Termino Municipal de Alicante. Linda al Noroeste en linea quebrada de tres tramos de 34,14 y 9 m. con terrenos propiedad de la Comunidad de Propietarios del Edificio el Tosal; Al Suroeste, en linea de 13 m. con el limite de la unidad de actuacion;- Al Sureste en linea de 51 m. con el limite de la - Unidad de Actuacion y al Noreste en linea de 4 m. con parcela propiedad de D. Felix HORCAJO.

2- SUPERFICIE. Tiene una superficie de 213 m².

3- PROPIETARIO. Excelentisimo Ayuntamiento de Alicante, con destino a uso y dominio publico, formando parte -- del futuro vial Oeste de la calle nº 12 del poligono 3-2 de la Playa de San Juan.

4- OBSERVACIONES. No se computa a efectos de participacion en volumen.

FINCA Nº 11-2:

1- DESCRIPCION: Terreno sito en la Partida de la Albufereta en el Termino Municipal de Alicante. Esta formado por dos franjas de terreno que se unen formando un angulo, con su vertice hacia el Noreste. La franja occidental linda al Noroeste en linea de 274 m. --- con el limite de la unidad de actuacion, situado sobre la carretera a la Colonia de la Albufereta, o camino viejo a Campello; Al Suroeste en linea de 9 m. con el limite de la Unidad de Actuacion; Al Sureste en linea recta de 229,50 m con parcelas --- propiedad de Obispado de Orihuela, D^a Benjamina Rodriguez Alvarez, Comunidad de Propietarios del Edificio los Olivos, D. Jose Ferrandez Lopez y otro, D. Manuel Mataix Garcia y otros, D^a Josefa Ronda -- Velasco y D. Jose Devesa; y al este con la rama de levante de esta misma finca, cuyos restantes linderos son, al Este en linea de 117 m. con el eje de la unidad de actuacion; Al Oeste en linea quebrada de dos tramos de 65 m. y 12 m. con fincas propiedad del Obispado de Orihuela y de D^a Benjamina Rodri-- guez Alvarez y en curva de 18 m. con finca propie-- dad del Obispado de Orihuela ; y en linea de 12 m. por el Sur, con finca propiedad de D. Felix Horcajo.

2- SUPERFICIE: Tiene una superficie de 2135 m².

3- PROPIETARIO: Excelentísimo Ayuntamiento de Alicnate, con destino a uso y dominio público, formando parte de la antigua carretera a Campello, futuro vial Nº 1 y fondo de saco conectado con este, en el planeamiento del polígono 3-2 de la Playa de San Juan.

4-OBSERVACIONES. No se computa a efectos de participación en volumen.

PROYECTO DE REPARCELACION

UNIDAD DE ACTUACION "0"

POLIGONO 3-2 DE LA PLAYA DE SAN JUAN

A L I C A N T E

RELACION DE VIALES ACTUALES

RELACION DE VIALES ACTUALES

Los viales publicos actuales afectados por el Proyecto corresponden a los actuales Carretera a la Colonia de la -
Albufereta y Vial en construccion contiguo a esta (Parcela 11-2)
y vial de acceso al Edificio el Tosal y colindantes (Parcela 11-2).

Su descripcion detallada se ha llevado a cabo en -
el apartado anterior. Su superficie total es de 2.348 m².

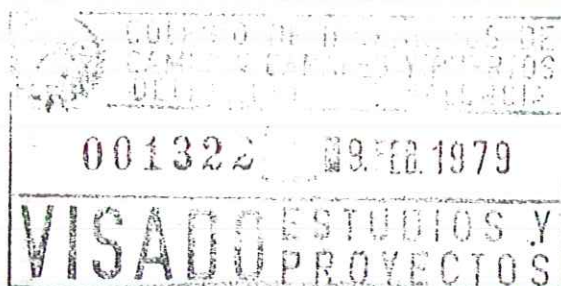
ALICANTE ENERO DE 1.979

El Ingeniero de Caminos.

Jose P. Bevia Garcia

EDO. JOSE P. BEVIA GARCIA.

Colegiado nº 3560.



Excmo. Ayuntamiento Pleno

24 AGO, 1979

Aprobado por S. E. en sesión de hoy
El Secretario.



PROYECTO DE REPARCELACION

UNIDAD DE ACTUACION "0"

POLIGONO 3-2 DE LA PLAYA DE SAN JUAN

A L I C A N T E

BASES GENERALES DE ACTUACION

BASES DE ACTUACION

1- PLANTEAMIENTO GENERAL.

Procede la presente reparcelacion en base a lo dispuesto en el artº. 40 de las Ordenanzas del Plan Parcial del Poligono 3-2 de la Playa de San Juan de Alicante, en cuanto que prescribe que, una vez aprobado definitivamente "se consideraran automaticamente todas y cada una de las unidades de actuacion en estado de reparcelacion", lo que, a su vez, es consecuencia de lo estatuido en el artº. 131-2 de la Ley del suelo que exige la reparcelacion como medio de distribucion de beneficios y cargas en el sistema de cooperacion.

De otro lado, el citado artº. de las Ordenanzas - permite a los particulares presentar proyectos de reparcelacion para unidades de actuacion completas o, en su caso, la sugerencias pertinentes al respecto.

Se observa asi mismo que esta posibilidad esta expresamente recogida en el artº. 107-3 del Reglamento de Gestion Urbanistica que autoriza la presentacion de proyectos por cualquier interesado y siempre que merezcan la conformidad del Ayuntamiento, podra acordarse su aprobacion inicial y la subsiguiente tramitacion.

Al amparo, pues, de estas normas, se presenta este proyecto de reparcelacion para la Unidad de Actuacion 0.

1-1-. CONSIDERACIONES GENERALES DE LA UNIDAD DE ACTUACION.

Nos encontramos ante una Unidad de cuyas características mas destacables a efectos de la reparcelacion son las siguientes:

a) Se trata de una Unidad integrada en la Subzona C, cuya superficie bruta es de 23,940 m²., con un porcentaje de cesion del 33% igual por tanto al promedio del Plan.-

b) La superficie neta edificada - 8.112 m²- es superior al 50% de la superficie edificable total 16,040 m².-

c) En punto a equipamientos, existen 1.280 m². -- destinados a parque publico y 2.000 m². a guarderia infantil.-

Respeto a los viarios su superficie es de 4.620 m². en su mayor parte ya existentes.

6620
1280
7900

d) En cuarto termino, constituye una circunstancia trascendental que los equipamientos estan ubicados en una sola de las parcelas la n^o2, propiedad del presentante de este proyecto.

Esta dato va a simplificar extraordinariamente la reparcelacion, puesto que en la misma no sera preciso alterar la configuracion de las parcelas integrantes en la Unidad de Actuacion. Sobre este particular conviene poner de relieve que el Plan Parcial, ha sido proyectado con unos criterios atinentes a la especial situacion del territorio ordenado, en general dotado de la infraestructura urbanisti

ca y edificado en gran parte. Por eso, se establece el com
puto del volumen de los terrenos de cesion artº. 8 de las
Ordenanzas del Plan, de tal suerte que procediendo en la --
mayoria de los casos la reparcelacion por indemnizacion --
sustitutiva, esta podra llevarse a cabo a traves de la --
adquisicion de terrenos de reserva, aprovechando su volumen
pero, como es natural, estableciendose unos topes para evi-
tar situaciones excesivas que atentarian al propio planea-
miento urbanistico.

Pues bien, en el presente caso encontrandose to--
das las parcelas de cesion dentro de una sola, pertencien-
te a un unico propietario, como quiera que es el unico que
soporta una cesion superior al promedio de la unidad, la --
compensacion puede llevarse perfectamente a cabo mediante --
el computo del volumen de tales terrenos en la superficie --
neta edificable.

1-2-. CRITERIOS PRINCIPALES DE LA REPARCELACION.

a) En primer lugar y partiendo de las caracteris-
ticas antes señaladas, de conformidad a lo prevenido en el
artº. 74 del reciente Reglamento de Gestion Urbanistica de
25 de Agosto de 1.978, no es precisa la reparcelacion materi-
al propiamente dicha, por lo que se estara a dicho precepto
y a lo establecido en el artº 116 del citado Reglamento en --
punto a las reglas aplicables al procedimiento reparcelato-
rio.

b) Con la asignacion de volumenes y la normalizacion de las fincas basta para llevar a cabo la reparcelacion, teniendo en cuenta lo ya dicho acerca de que los terrenos de cesion estan comprendidos en la parcela nº 2 cuya superficie neta integrara el volumen total, quedando asi resueltos los problemas de la distribucion de beneficios y cargas plenamente.

c) En definitiva, se mantiene la situacion parcelaria actual, con adjudicacion al Ayuntamiento de los terrenos objeto de cesion sin mas que matizar los siguientes extremos.

1º.- En cuanto a las parcelas edificadas, quedaran adjudicadas a sus propietarios de conformidad con los artº. 99-3 de la Ley del Suelo y 89 y 90 del Reglamento de Gestion Urbanistica.

2º.- Por lo que respecta a las parcelas que, con arreglo al Plan son inferiores a la parcela minima, no podran ser objeto de aprovechamiento si no se procede a su agrupacion, con adjudicacion proindiviso, en su caso, en la forma establecida en los artº. 99-1-d de la Ley del Suelo y 94 del Reglamento de Gestion.

3º.- Se rectificaran los linderos de las parcelas en lo que resulten afectadas por los viales proyectados en el Plan.

4º.- Se mantendran las parcelas edificables con arreglo al planeamiento, sin mas que las variaciones que experimenten por las cesiones obligatorias de viales y equi

pamiento.

d) Se tiene en cuenta lo establecido en el artº. 116 del Reglamento de Gestion Urbanistica en orden a la do cumentacion del proyecto y al procedimiento que debe trami tarse.

e) Para el caso de que resulte exigible la cesion del 10% del aprovechamiento medio al Ayuntamiento, se proce dera en la forma prevenida en el artº. 49 del Reglamento de Gestion Urbanistica, determinandose, en su caso, las corres pondientes contribuciones en metalico a abonar al Ayunta—miento.

2.- CUADRO DE MAGNITUDES BASICAS.

a) Las magnitudes de las que ha de partirse son - las contenidas en el Plan Parcial, a saber:

a.- Superficie total	23.940 m ² .
b.- Volumen maximo	32.080 m ³ ,
a razon de 1,34 m ³ por m ² .	
c.- Equipamiento	3.280 m ² .
d.- Viario	4.620 m ² .

Estos datos arrojan los siguientes porcentajes de cesion:

a.- Viario	19,30 %
b.- Equipamiento	13,70%
c.- Total	33,00 %

En consecuencia, y ateniendonos al plano parcelario, resulta el siguiente cuadro de características denominado TABLA I, que se inserta a continuación.

b) Por lo que respecta a los porcentajes de cesión y superficies netas resultantes se detallan en el cuadro denominado TABLA II, que se inserta a continuación.

Reseñadas así las magnitudes básicas del presente proyecto, pasamos seguidamente a la propuesta de reparcelación.

3.- PROPUESTA DE REPARCELACION.

Teniendo en cuenta los criterios expuestos antes, la solución reparcelaria descansa en los siguientes extremos:

1º. Se conserva la situación actual de las parcelas sin más que normalizarlas como consecuencia de los viales y equipamientos.

En el plano nº 4 se detalla la situación resultante de las parcelas, tras la adjudicación.

2º. La propiedad de la parcela nº 2. renuncia a cualquier tipo de indemnización por parte de los demás afectados, considerándose proporcionada en orden a la distribución de los beneficios y de las cargas con el volumen que le corresponde según el Plan Parcial.

3º. Por lo que afecta a las parcelas que resultan con dimensiones inferiores a las mínimas del Plan, no podrán

ser objeto de aprovechamiento urbanístico, sin que se proceda a la agrupación necesaria que cubra los anteriores mínimos.

Sobre este particular se proponen las siguientes agrupaciones y cesiones:

a) Como quiera que las parcelas resultantes de los 4,5, 6,7 y 8, no son edificables por separados ya que no alcanzan la superficie mínima, es preciso proceder a su agrupación; La parcela resultante de agrupar las 4 y 5 supera la superficie mínima pero no queda edificable por razones de retranqueos. Por ello se propone la agrupación de las 4,5,y 6, con lo que se superan todos los problemas antes aludidos.

En lo que respecta a las parcelas 7 y 8, su simple agrupación proporciona una parcela con superficie mayor que la mínima y edificable.

Por todo ello se propone la agrupación de 4,5 y 6 de una parte y de otra de las 7 y 8. La participación de cada propietario en el volumen resultante de las agrupaciones será en proporción al que les corresponde según la TABLA I.

b) Por otra parte, la parcela 10, queda inedificable pues su superficie no alcanza las mínimas exigidas por el Planeamiento Aprobado. Su único colindante, la parcela 9, presenta un sobrante expresado en superficie neta de 402 m^2 . Al amparo del artículo 12-b de las Ordenanzas del Plan Parcial, se propone la cesión obligatoria y gratuita de 374 m^2

de esta superficie a la parcela 10, con lo que ambas quedan edificables, pues superan las superficies minimas y con una asignacion de volumen igual a la incluida en la TABLA I.

Estos datos de agrupaciones y cesiones se reflejan en el Plano N^o 5. (REPARCELACION).

4^o. Se conservan los edificios existentes sin perjuicio de que si exceden del volumen correspondiente a la parcela, resultan como fuera de ordenacion.

5^o. La propuesta de reparcelacion con los volúmenes asignados a cada parcela se resume en el cuadro denominado TABLA III, incluido a continuacion.

4.- CESIONES AL AYUNTAMIENTO.

Como consecuencia de la reparcelacion se ceden al Ayuntamiento los terrenos viales y los de equipamiento.

Por lo que se refiere a estos ultimos se concretan en las parcelas detalladas en los Planos y que se describen como los numeros 11-1, 11-2, parcela G y parcela VP.

5.- CUENTA DE LIQUIDACION.

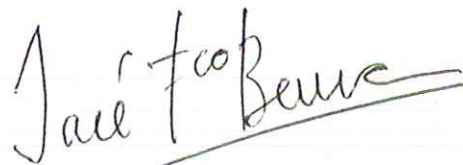
Respecto de la cuenta de liquidacion provisional del proyecto, se limita a lo relativo al coste de las obras de urbanizacion.

Este coste sera el que resulte del Proyecto de Urbanizacion del Plan Parcial del Poligono 3-2 de la Playa de San Juan de Alicante, el cual se distribuirá entre los propietarios, en proporcion a sus respectivos aprovechamientos.

En su virtud, la proporcion que resulta para cada parcela se ha incluido en el cuadro denominado TABLA I, columna de porcentajes.

ALICANTE ENERO DE 1.979.

El Ingeniero de Caminos,



Fdo. JOSE F. BEVIA GARCIA.

Colegiado nº 3560.



24 AGO, 1979

Aprobado por S. E. en sesión de hoy
El Secretario,



T A B L A I

UNIDAD DE ACTUACION "O".

SUPERFICIES APORTADAS

REPARTO DE VOLUMEN

PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	%	V. EDIFICABLE (m ³)
1	1618	7,49	2.403
2	10.206	47,27	15.165
3	1.384	6,41	2.056
4	739	3,42	1,097
5	929	4,30	1.379
6	999	4,63	1.485
7	761	3,52	1.129
8	1.219	5,65	1.813
9	2.602	12,05	3.866
10	1.135	5,26	1.687
11	2.348	0,00	0 (VIALES)
TOTALES	23.940	...100,00	...32.080.

T A B L A I I

UNIDAD DE ACTUACION "O"

SUPERFICIES NETAS TRAS LA REPARCELACION

ANALISIS PORCENTUAL DE CESIONES

PARCELA	S. NETA (m ²)	CESION (m ²)	% CESION
1	1.504	114	7
2'	4.000		
2''	1.967	4.239	42
3	1.384	0	0
4	556	183	25
5	758	171	18
6	873	126	13
7	694	67	9
8	1.143	76	6
9	2.335	367	10
10	826	309	27
11,	724		
viales			
11,,	3.896		
parque	1.280		
guarderia	2.000		

TOTAL SUPERFICIES PUBLICAS 7,900 m².

TOTAL SUPERFICIES NETA PARCELAS 16,040 m².

PORCENTAJE MEDIO DE CESION 33%.

T A B L A I I I

UNIDAD DE ACTUACION "O"

PROPUESTA DE ACTUACION

<u>PARCELA</u>	<u>S. NETA (m²)</u>	<u>U. EDIFICABLE (m³)</u>
1	1.504	2.403
2	5.967	15.165
3	1.384	2.056
4-5-6- (A)	2.187	3.961
7-8- (B)	1.837	2.942
9 (C)	1.961	3.866
10 (C)	1.200	1.687
<u>TOTALES</u>		<u>32.080 m³.</u>
16.040 m ²		

EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA 2 m³/m².

NOTAS:

a) Las parcelas 4,5 y6 por separado, no son edificables ya que alcanzan la superficie minima. La agrupacion de 4 y 5 supera la superficie minima, pero resulta dificilmente edificable por razones de retranqueo. Por ello se propone la agrupacion de 4, 5 y 6.

b) Las parcelas 7 y 8 no son edificables por separado, -- sin embargo, si lo es la parcela resultante de su agrupacion.

c) Por aplicacion del articulo 12-b, de las Ordenanzas del Plan Parcial Vigente, la parcela 9 debe ceder obligatoria y gratuitamente 374 m². de su superficie neta, sin cesion de volumen, a la parcela 10, quedando ambas edificables con superficie igual o superior de la minima y sin alterar su volumen segun la TABLA I.

PROYECTO DE REPARCELACION

UNIDAD DE ACTUACION "0"

POLIGONO 3-2 DE LA PLAYA DE SAN JUAN

A L I C A N T E

DESCRIPCION DE PARCELAS RESULTANTES

DESCRIPCION DE PARCELAS RESULTANTES

Se describen a continuacion las parcelas resultantes de la reparcelacion que corresponden a los mismos propietarios afectados por esta y aquellos otros que han de ser adjudicados al Excmo. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.

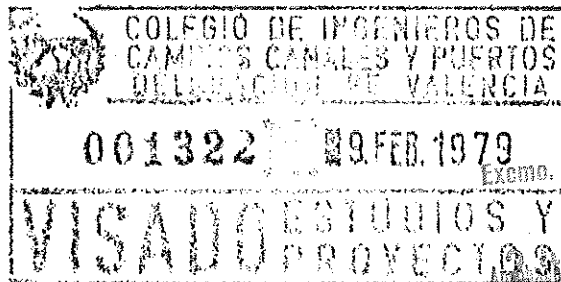
ALICANTE ENERO DE 1.979

El Ingeniero de Caminos,

Jaime Bevia

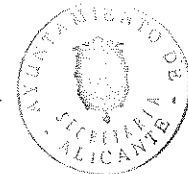
Fdo. JOSE F. BEVIA GARCIA

Colegiado nº 3560.



Excmo. Ayuntamiento Pleno

1979
por S. E. en sesión de hoy
El Secretario.



FINCA Nº 1.

1- DESCRIPCION:

Finca sita en la Partida de la Albufereta en el Termino Municipal de Alicante. Linda al - Suroeste en linea recta de 25 m y otra curva de 14 m. con la carretera a S. Juan; Al Noroeste en linea de 57 m. con finca V-P futuro Vial Peatonal Publico; Al Noreste en linea de 25 m. con finca propiedad de D. Felix Horcajo Gomez y al Sureste en linea de 44 m. con el - ramal Oeste del futuro Vial nº 12. Sobre dicha finca se halla construido el edificio "El Tosal".

2- SUPERFICIE:

Tiene una superficie aproximada de 1.504 m².

3- PROPIETARIO:

"Comunidad de Propietarios del Edificio "El Tosal".

FINCA Nº 2-1.

1- DESCRIPCION:

Finca sita en la Partida de la Albufereta en el Termino Municipal de Alicante. Linda al Noroeste en linea recta compuesta de seis tramos de 5 m, 12 m, 21 m, 16 m, 35 m y 44 m. con fincas propiedad de "Comunidad de Propietarios del Edificio Ulises", D^a Josefa Ronda Velasco, D. Manuel Mataix Garcia y otros, D. Jose Ferrandiz Lopez y otro; "Comunidad de Propietarios del Edificio Los Olivos" y D^a Benjamina Rodriguez Alvaez; Al Sureste en linea mixta formada por tres tramos rectos de 39 m, 42 m, y 22 m. y tres curvos de 11 m, 10 m y 12 m. con fando de saco del futuro Vial nº1 y Vial Peatonal en proyecto; y al Suroeste en linea de 57 m. con parcela denominada "G", destinada a guarderia y propiedad Del Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

2- SUPERFICIE:

Tiene un superficie aproximada de 4.000 m².

3- PROPIETARIO:

D. Felix Horcajo Gomez.

FINCA Nº 2-2.

1- DESCRIPCION:

Finca sita en la Partida de la Albufereta en el Termino Municipal de Alicante. Linda al - Noroeste en linea mixta de tres tramos, dos rectos de 22 m y 51 m y uno curvo de 9 m. - con futuro vial peatonal; Al Sureste, en linea mixta de cuatro tramos, los dos rectos de 25 m y 36 m. y dos cruvas de 14 m y 15 m. con el futuro ramal Oeste del vial nº 12 y al Suroeste en linea de 25 m. con parcela propiedad de la Comunidad de Propietarios del Edificio El Tosal.

2- SUPERFICIE:

Tiene una superficie aproximada de 1.967 m².

3- PROPIETARIO:

D. Felix Horcajo Gomez.

FINCA Nº 3.

1- DESCRIPCION:

Finca sita en la Partida de la Albufereta del Termino Municipal de Alicante. Linda al Noroeste en linea de 15 m. con parcela propiedad de D^a Josefa Ronda Velasco y en linea de 37 m con parcela propiedad de D. Jose Devesa; Al Noroeste en linea de 31 m, con parcela de D^a Josefa Ronda Velasco; Al Sureste en linea de 5 m. y 36 m. con finca de D. Felix Horcajo y otra propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Alicante destinada a Guarderia; y por su frente o suroeste con el limite de la Unidad de Actuacion en linea de 33 m. Sobre esta parcela se halla un edificio denominado "Ulises".

2- SUPERFICIE:

Tiene una superficie aproximada de 1.384 m².

3- PROPIETARIO:

"Comunidad de Propietarios Edificio Ulises".

FINCA Nº 4.

1- DESCRIPCION:

Chalet rodeado de prado y jardin, situado en l a Partida de la Albufereta del Termino Muni- pal de Alicante. Linda al Noroeste en linea - de 28 m. con el futuro Vial Nº 1; Al Noreste con parcela propiedad de D^a. Josefa Ronda -- Velasco en linea de 17 m.; Al Sureste en linea de 37 m. con parcela propiedad de la "Comuni- dad de Propietarios del Edificio Ulises" y al Suroeste en una linea mixta de dos tramos, 9- uno recto de 1 m. y otro curvo de 18 m. con - el futuro vial 1 de la Ordenacion.

2- SUPERFICIE:

Tiene una superficie aproximada de 556 m².

3- PROPIETARIO:

D. Jose Devesa casado con D^a Esmeralda Font de Devesa.

4- OBSERVACIONES:

Esta parcela no alcanza la superficie minima de 1.200 m², por lo que se estara a lo dispues- to en la TABLA III incluida en las Bases de - Actuacion del Proyecto.

FINCA Nº 5.

1- DESCRIPCION:

Casa Chalet en la Partida de la Albufereta -- del Termino de Alicante. Se compone de un -- cuerpo principal que en el centro de su frente tiene un porche, conteniendo este cuerpo de edificio principal vestibulo, cocina, comedor, dos cuartos de aseo con duchas y ocho -- dormitorios. Este cuerpo tiene a la izquierda entrando y en su parte posterior, una pergala que conduce a otro cuerpo de edificacion que -- contiene una habitacion grande, comedor, cocina y un trastero. La parte edificada tiene una superficie de 233 m², teniendo dicha finca un pabellon con una superficie edificada de 85 m² y el resto de la superficie total se destina a jardin. Linda al Noroeste con el futuro -- vial nº 1, en linea de 25 m. por el Noreste, con finca propiedad de D. Manuel Mataix y -- otros en linea de 45 m. por el Sureste en li-
nea de 12 m. con finca propiedad de D. Felix Horcajo y por el Sur en linea quebrada de -- tres tramos de 31 m, 15 m y 17 m. con parce--
las propiedad de la "Comunidad de Propieta--
rios del Edificio Ulises", y D. Jose Devesa.

2- SUPERFICIE:

Tiene una superficie aproximada de 758 m².

3- PROPIETARIO:

D^a. Josefa Ronda Velasco.

4- OBSERVACIONES:

Esta parcela no alcanza la superficie minima de 1.200 m², por lo que se estara a lo dispuesto en la TABLA III, incluida en las Bases de Actuacion del Proyecto.

FINCA Nº 6.

1- DESCRIPCION:

Parcela de terreno radicante en la Partida de la Albufereta, del Termino Municipal de Alicante, dentro de cuya superficie y formando parte de la misma existe una casa chalet de planta baja y entresuelo que mide nueve metros de fachada por trece cincuenta de fondo, quedando un area de 120 m^2 y consta de terraza de entrada con fachada orientada al Norte, a la que tiene acceso por una escalera desde su lado Este, holl, pasillo de distribucion, 4 dormitorios, cocina, cuarto de aseo y comedor con una azotea sobre el comedor que tiene tambien acceso por su lado Sur-Este. Linda al Noreste en linea de 45 m. con finca propiedad de D. Jose Ferrandiz Lopez y otro; Al sureste en linea de 21 m. con parcela propiedad de D. Felix Horcajo y al Suroeste en linea de 45 m. con parcela propiedad de D^a Josefa Ronda Veaslasco.

2- SUPERFICIE:

Tiene una superficie aproximada de 873 m^2 .

3- PROPIETARIOS:

D. Manuel Mataix Garcia.

D. Angel Ortuño Ortega.

D. Francisco Ortuño Ortega, por terceras partes proindivisas.

4- OBSERVACIONES:

Esta parcela no alcanza la superficie minima de 1.200 m², por lo que se estara a lo dispuesto en la TABLA III, incluida en las Bases de Actuacion del Proyecto.

FINCA Nº 7.

1- DESCRIPCION:

Finca situada en la partida de la Albufereta del Termino de Alicante. Tiene forma de cuadrilatero irregular ; dentro de la misma y lindando por sus cuatro puntos con esta existe una pequeña edificacion de planta baja y piso que ocupa una superficie aproximada de 84 m². Linda la finca general, por el Noroeste con el futuro Vial nº 1 en linea de 16 m. por el Noreste en linea de 44 m. con finca propiedad de la Comunidad de Propietarios del Edificio "Los Olivos", por el Sureste en linea de 16 m. con finca propiedad de D. Felix Horcajo y por el Suroeste en linea de 45 m. con finca de D. Manuel Mataix y otros.

2- SUPERFICIE:

Tiene un superficie aproximada de 694 m².

3- PROPIETARIOS.:

D. Jose y D. Enrique Ferrandiz Lopez, por mitades indivisas:

4- OBSERVACIONES:

Esta parcela no alcanza la superficie minima de 1.200 m., por lo que se estara a lo

dispuesto en la TABLA III incluida en las
Bases de Actuacion del Proyecto.

FINCA Nº 8.

1- DESCRIPCION:

Terreno en la Partida de la Albufereta del -
Termino Municipal de Alicante, que tiene for
ma de poligono irregular, Linda al Noroeste
en linea de 16 m. con el futuro Vial nº 1; -
al Noreste en linea quebrada de tres tramos
de 10 m, 25 m y 14 m. con finca propiedad de
Dª Enjamina Rodriguez Alvarez; al Sureste en
linea de 35 m con terrenos de D. Felix Horca
jo y al Suroeste en linea en 44 m con finca
de D. Jose Ferrandiz Lopez y otro. Sobre di-
cha finca en la actualidad hay construido un
edificio de apartamentos denominado "Los Oli
vos", el cual esta dividido horizontalmente
e inscritos los 18 componentes , como fincas
independientes.

2- SUPERFICIE:

Tiene una superficie aproximada de 1.143 m².

3- PROPIETARIOS:

"Comunidad de Propietarios del Edificio Los+
Olivos".

4- OBSERVACIONES:

Esta parcela no alcanza la superficie minima de 1.200 m², por lo que se estara a lo dispuesto en la TABLA III, incluida en las Bases de Actuacion.

FINCA N^o 9.

1- DESCRIPCION:

Terreno en la Partida de la Albufereta del Termino Municipal de Alicante, en forma de exagono irregular; Linda al Noroeste en linea de 59 m. con el futuro vial n^o 1. del - Planeamiento; al Noreste en linea de 40 m. con el resto de la parcela inicial que se segrega para donacion al Obispado de Orihuela; al Sureste en linea recta de 44 m. con finca propiedad de D. Felix Horcajo Gomez y al Suroeste en linea quebrada de tres tramos de 15 m. 24 m y 10 m. con parcela propiedad de la "comunidad de Propietarios del Edificio Los Olivos".

2- SUPERFICIE:

Queda con una supeficie aproximada de 1.961 m².

3- PROPIETARIO:

D^a. Benjamina Rodriguez Alvarez y su esposo
D. Eulogio Alvarez Suarez.

FINCA Nº 10.

1- DESCRIPCION:

Terreno en la Partida de la Albufereta Termino Municipal de Alicante. Linda al Noroeste en linea de 45 m. con el futuro vial nº 1. del Planeamiento; al Norte en linea curva de 16 m. con la interseccion de dicho ramal y el fondo de saco que partira de el en la direccion Norte-Sur. Al Este en linea recta - de 54 m. con el fondo de saco antes aludido y al Suroeste en linea de 40 m. con parcela propiedad de los conyuges D^a Benjamina Rodriguez Alvarez y Esposo.

2- SUPERFICIE:

Queda tras la cesion de 374 m² por la parcela Nº 9, con una superficie neta de 1.200 m². aproximadamente.

3- PROPIETARIO:

Obispado de Orihuela.

FINCA Nº 11-1.

1- DESCRIPCION:

Terreno sito en la Partida de la Albufere-
ta del Termino Municipal de Alicante. Tie-
ne forma de irregular y linda al Noroeste
en linea mixta de tres tramos curvos de --
14 m. 14 m. y 15 m. y dos tramos rectos de
69 m. y 36 m. con parcelas propiedad de la
"Comunidad de Propietarios del Edificio El
Tosal". y D. Felix Horcajo Gomez; al Norte
en linea recta de 12 m. con el futuro Vial
Peatonal; Al Sureste en linea quebrada de
tres tramos de 5 m, 59 m y 81 m, con el li
mite de la Unidad de Actuacion y al Suroes
te en linea de 16 m. con el ,limite de la
Unidad de Actuacion.

2- SUPERFICIE:

Tiene una superficie aproximada de 724 m²,

3- PROPIETARIOS:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE, con desti
no a vial de uso y dominio publico, forma-
do parte del futuro vial Oeste de la calle
nº 12 del Poligono 3-2 de la Playa de San
Juan.

FINCA Nº 11-2.

1- DESCRIPCION:

Terreno sito en la partida de la Albufereta del Termino de Alicnate. Esta formado por dos franjas de terreno que se unen -- formando angulo con su vertice hacia el -- Noreste. La franja occidental linda al Noroeste en línea de 274 m. con el limite de la Unidad de Actuacion situado sobre el futuro Vial nº 1. del Planeamiento; al Suroeste en linea de 25 m. con el limite de la Unidad de Actuacion; al Sureste en linea mixta formada por un tramo curvo de 18 m. y otro recto de 210 m. con parcelas propiedad de D. Jose Devesa, D^a Josefa Ronda, D. Manuel Matiax y otros, D. Jose Ferrandiz Lopez y otro, "Comunidad de propietarios del Edificio los Olivos", D^a Benjamina Rodriguez Alvarez y Obispado de Orihuela, y al Este con la rama de levante de la misma finca, cuyas restantes linderos son, al Este en linea mixta de dos tramos rectos de 117 m. y 19 m. y uno curvo de 15 m. con el limite de la Unidad de Actuacion y Vial -- peatonal; al Sureste en linea mixta de dos tramos, uno recto de 17 m. y el otro curvo

de 11 m. con el Vial peatonal y finca de D. Felix Horcajo; y al Oeste en línea mixta de dos tramos el primero recto de 93 m. y el segundo curvo de 16 m. con parcelas propiedad de D. Feliz Horcajo y Obispado de Orihuela.

2- SUPERFICIE:

Tiene una superficie aproximada de 3.896 m².

3- PROPIETARIO:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE, con destino a uso y dominio público, formando parte del futuro Vial nº 1. y el fondo de saco conectado a este, definidos en el Planeamiento del Polígono 3-2 de la Playa de San Juan.

FINCA "G".

1- DESCRIPCION:

Terreno sito en la Partida de la Albufereta del Termino Municipal de Alicante. Tiene forma de cuadrilatero irregular y linda al Noroeste en linea de 36 m. con parcela propiedad de la Comunidad de Propietarios del Edificio Ulises; al Noreste en linea de 57 m. con finca propiedad de D. Felix Horcajo; al Sureste en linea de 36 m. con vial peatonal y al Suroeste en linea de 57 m. con el limite de la unidad de Actuacion.

2- SUPERFICIE:

Tiene una superficie aproximada de 2,000 m².

3-. PROPIETARIO:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE, con destino a uso publico, y sobre la que debera edificarse una Guarderia.

FINCA V-P. (VIAL PEATONAL O PARQUE PUBLICO).

1- DESCRIPCION:

Terreno en la Partida de la Albufereta del Termino de Alicnate. Tiene forma de franja con trazado irregular, Linda al Noroeste en linea mixta de seis tramos, tres rectos de 58 m, 42 m y 17 m. y tres curvos de 12 m, 10 m y 15 m. con la parcela 4, finca propiedad de D. Felix Horcajo Gomez y fondo de -saco del futuro vial nº 1; al Noreste en linea recta de 21 m. con el limite de la Uni-
dad de Actuacion; al Sureste en linea mixta de 4 tramos , tres rectos de 34 m, 51 m y 57 m. y uno curvo de 9 m. con viario, parcela de D. Felix Horcajo y otro de la "Comuni-
dad de Propietarios del Edificio El Tosal". y al Suroeste en linea de 8 m. con el limi-
te de la Unidad de Actuacion.

2- SUPERFICIE:

Tiene una superficie aproximada de 1.280 m².

3-. PROPIETARIO:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE, con destino a uso y dominio publico, formando parte del futuro parque o vial peatonal que conectara con la zona verde situada hacia el este.

A N E J O I

ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL

1-. CONTENIDO.

Para conocimiento del Colegio de Ingenieros de Caminos, que ha de proceder al visado de este trabajo, se incluye en este apartado, fotocopia de las Ordenanzas del Plan Parcial del Poligono 3-2 de la Playa de San Juan, aprobado con fecha 21 de Junio de 1.978.

2-. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ASPECTOS SOMETIDOS A CONTROL.

2-1-. PARCELACIONES.

De acuerdo con el articulo 10 de las Ordenanzas, en la subzona "C" la parcela minima edificable es de 1.200 m^2 de superficie.

Como quiera que entre las fincas resultantes de la reparcelacion, la 4,5,6,7,8 y10 no superan esta superficie, se propone en el Proyecto su agrupacion de forma que la correspondiente a las 4,5 y6 tiene una superficie resultante de 2.187 m^2 ; la agrupacion de las 7 y8 con lo que la parcela resultante tendria una superficie de 1.837 m^2 ; Y por ultimo, apoyandonos en el

artículo 12-b de las Ordenanzas, la cesion obligatoria y gratuita por la parcela 9, de 374 m² a la parcela 10, que queda así edificable.

No obstante, caben otras posibilidades de agrupación y por esto las fincas resultantes se han descrito por separado, con la intención de que sean los propios interesados quienes propongan otras alternativas, manteniendo la validez sustancial del proyecto.

2-2-. USO DEL SUELO.

El artículo 20 de las Ordenanzas del Plan Parcial, regula el uso del suelo. El proyecto que se redacta, se limita a asignar volumen y superficie a cada parcela por lo que no se ve afectado por este artículo.

2-3-. ALTURA.

La regulación de altura se contempla en el artículo 16 de las Ordenanzas del Plan Parcial. Como en el punto anterior, cabe decir que el proyecto de reparcelación no se ve afectado por dicho artículo.

2-4-. VOLUMEN.

El Volumen máximo permitido en la zona de actuación se refleja en los Planos del Plan Parcial

de los que se adjunta fotocopia y resulta de 32.080 m³. como se sigue de aplicar a la superficie bruta de la -- Unidad de Actuacion que es de 23.940 m², el coeficiente de sector definido en el articulo 9º de las Ordenanzas, es decir 1,34 m³/m² para las subzonas B y C.

El reparto de este volumen entre las dis- tintas parcelas se ha efectuado de acuerdo con el arti- culo 8º de las Ordenanzas, es decir proporcionalmente a las superficies aportadas a la ordenacion por cada uno de los afectados. Este reparto se incluye de forma deta- llada en la Tabla I de las Bases Generales de Actuacion.

2-5-. SITUACION DE LAS EDIFICACIONES Y OCUPACION MAXIMA EN PLANTA.


A este respecto, las ordenanzas del Plan Parcial, en sus articulos 17 y 18 fijan los retranqueos exigibles a lindes y ejes de calles, y la separacion en tre bloques, sin que se contemple de modo especifico -- cual es el maximo de ocupacion en planta. Siguiendo es- tos criterios y los de mantener la indivisibilidad de -- las parcelas existentes antes de la ordenacion, y par- tiendo de los supuestos de asignar a alguans parcelas edificacion de viviendas unifamiliares aisladas, agrupa- das o adosadas, se ha elaborado el Plano de Ordenacion, que cumple los requisitos antes expuestos.

6- CONCLUSION.

Tal y como se justifica en el punto 2 del presente Anejo, a juicio del Tecnico que suscribe se cumplen todas y cada una de las normas impuestas por el Plan Parcial vigente por lo que solicita del Colegio de Ingenieros de Caminos la concesion del visado correspondiente.

ALICANTE ENERO DE 1.979.

El Ingeniero de Caminos,



Fdo. JOSE F. BEVIA GARCIA.

Colegiado nº 3560.



Excmo. Ayuntamiento Pleno

24 AGO, 1979

Aprobado por S. E. en sesión de hoy
El Secretario,



PROYECTO DE REPARCELACION

UNIDAD DE ACTUACION "0"

POLIGONO 3-2 DE LA PLAYA DE SAN JUAN

A L I C A N T E

A N E J O I I

VALORACION DEL SUELO Y DETERMINACION DEL IMPORTE DE INDEMNIZACIONES SUSTITUTORIAS

A N E J O I I

VALORACION DEL SUELO Y DETERMINACION DEL IMPORTE DE INDEMNIZACIONES SUSTITUTORIAS

1-. PROPOSITO.

Con el fin de cuantificar el importe de la cesion del diez por ciento de aprovechamiento medio a que se refiere la vi gente ley del suelo y señalar las aportaciones de los afectados por este concepto se concreta en el presente anejo los valores estimados del suelo, hasta llegar a la mencionada repercusion - de cargas.

2-. METODO.

El valor del suelo resultante urbanizado se supone en el 20% del costo de la maxima edificacion posible, que se estima en unos 17.600 Pts/m². edificado.

De estos supuestos obtenemos un valor total del suelo tras la urbanizacion, del que puede deducirse el valor de aque-- lla supuesto a 220 Pts/m². de parcela bruta, resultando asi un - valor total del suelo en las circunstancias actuales, es decir - su valor urbanistico. La cesion economica sera, a nuestro juicio el decimo del valor urbanistico de cada parcela.

3-. DETALLE DE LOS CALCULOS.

3-1-. DETERMINACION DEL VALOR URBANISTICO.

Segun lo anterior obtenemos:

- Costo Total de la construccion en la unidad de actuacion:

$$C = 17.600 \cdot \frac{32080}{2,75} = 205.312.000 \text{ Pts.}$$

- Valor Total del suelo urbanizado:

$$V = 0,2 \cdot 205.312.000 = 41.062.400 \text{ Pts.}$$

- Costo de la Urbanizacion:

$$U = 220 \cdot 23.940 = 5.266.800 \text{ Pts.}$$

- Valor Urbanistico actual de la totalidad del suelo:

$$V_u = 41.062.400 - 5.266.800 = 35.795.600 \text{ Pts.}$$

- Valor urbanistico referido a parcela bruta:

$$V_u = \frac{35.795.600}{23.940} = 1495 \text{ Pts} \simeq 1500 \text{ Pts/m}^2.$$

3-2-. DETERMINACION DE LAS INDEMNIZACIONES.

En el cuadro siguiente o Tabla IV se incluye el importe de la cesion economica correspondiente a cada parcela.

TABLA IV

CUANTIFICACION ECONOMICA DE LA CESION

DEL DECIMO DEL APROVECHAMIENTO

<u>PARCELA</u>	<u>S. BRUTA (m²)</u>	<u>CESION ECONOMICA (Pts)</u>
1	1.618	242.700
2	10.206	1.530.900
3	1.384	207.600
4	739	110.850
5	929	139.350
6	999	149.850
7	761	114.150
8	1.219	182.850
9	2.602	390.300
10	1.135	170.250

TOTAL 3.238.800 Pts.

ALICANTE ENERO DE 1.979.

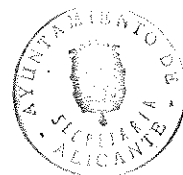
El Ingeniero de Caminos.

Jose F. Devia Garcia
Fdo. JOSE F. DEVIA GARCIA

C. Nº 3560.

Excmo. Ayuntamiento Pleno

1979
Aprobado por S. E. en sesión de 1979
El Secretario,



PROYECTO DE REPARCELACION

UNIDAD DE ACTUACION "0"

POLIGONO 3-2 DE LA PLAYA DE SAN JUAN

A L I C A N T E

A N E J O III

ANALISIS DE LAS COMPENSACIONES ENTRE AFECTADOS

A N E J O I I I

ANALISIS DE LAS COMPENSACIONES ENTRE AFECTADOS

1-. PROPOSITO.

Como se comenta en el apartado de la memoria denominado Bases Generales de Actuacion, la propiedad de la parcela 2, renuncia a cualquier tipo de compensacion por parte de los restantes afectados, como consecuencia del exceso de cesion de aquella.

No Obstante, para aclarar que dicha cesion en exceso se produce exclusivamente en dicha parcela, se incluye en este An-jo, un estudio detallado de las superficies que podrian ser objeto de compensacion.

Los Resultados se incluyen en la Tabla N^o V.

ALICANTE ENERO DE 1.979.

El Ingeniero de Caminos,

Jose Fco Bevia

Fdo. JOSE F. BEVIA GARCIA

C. N^o 3560.

Excmo. Ayuntamiento Pleno
24 AGO. 1979
Aprobado por S. E. en sesión de hoy
El Secretario.

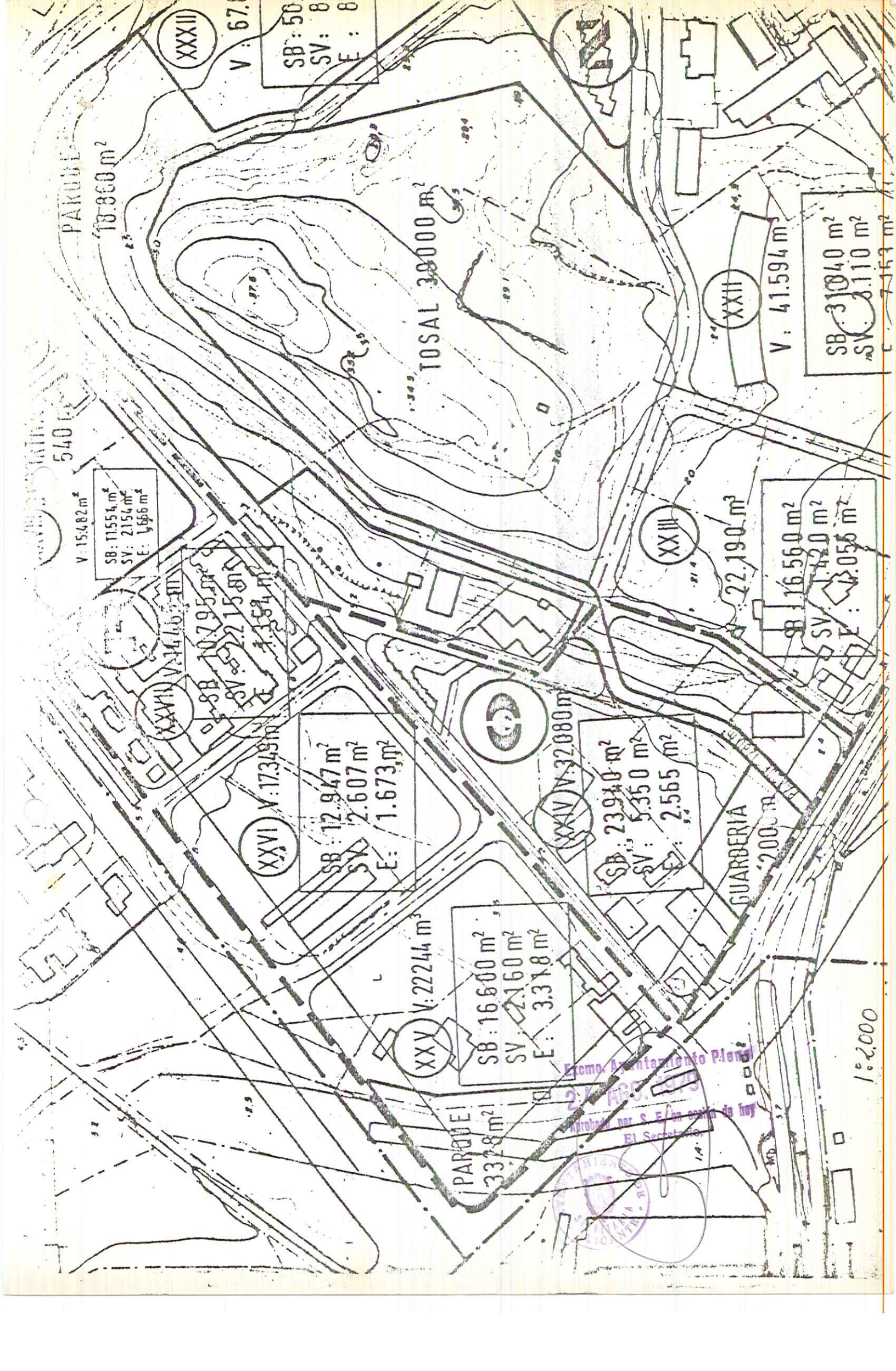


T A B L A V

ANALISIS DE CESIONES TRAS LA COMPENSACION

ESTUDIO DE LA COMPENSACION

PARCELA	S. BRUTA (m ² .)	CESION TEORICA (m ² .)	CESION REAL (m ² .)	DIFERENCIAS A COMPENSAR	
				Negativas (m ² .)	Positivas (m ² .)
1	1.618	416	114	302	---
2	10.206	2.624	4.239	---	1.615
3	1.384	356	---	356	---
4 } 5 } 6 }	2.667	686	480	206	---
7 } 8 }	1.980	509	143	366	---
9	2.602	669	641	28	---
10	1.135	292	65	357	---
TOTALES		21.592 m/2.	5.552 m/2.	1.615 m/2.	1.615 m/2.



(A)

UNIDAD DE ACTUACION

(X)

MANZANA

SB

SUPERFICIE BRUTA EJE VIARIO

SV

SUPERFICIE PROPORCIONAL VIARIO

E

EQUIPO, PARTE PROPORCIONAL POR MANZA

V

VOLUMEN

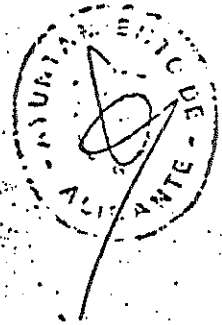
(AV)

ACUMULACION VOLUMEN



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Gabinete Técnico de Urbanismo



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL POLIGONO 3₂ DE LA
PLAYA DE SAN JUAN DE ALICANTE.-

(Sector 13 del Plan General)

ORDENANZAS REGULADORAS

Art. 1º.- Ámbito de aplicación.- Serán de aplicación para el suelo comprendido dentro de los límites del Plan Parcial del sector y cuya descripción es la siguiente:

El polígono 3₂ de la Playa de San Juan, integrado en el sector 13 del Plan de Etapas del Plan General, abarca el suelo delimitado por los trazados viarios principales previstos por el Plan General de Alicante, dentro de dicho sector, para la Vía Parque, Avenida de la Costa Blanca (Prolongación) y



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



avenida de penetración, que limita la zona Turística de la Comercial "Z" y Rústica de Huerta.

Su delimitación gráfica queda determinada por el plano nº 3 de información, que forma parte del presente Plan Parcial.

Art. 2º.-

Generalidades. - Será de aplicación, en cuanto a definiciones, generalidades y características, las especificadas en los capítulos de las Ordenanzas Municipales de la Edificación, aprobadas por O.M. de 26 de octubre de 1.966, así como la normativa impuesta por la Revisión del Plan General de Alicante, aprobado por O.M. de 19 de octubre de 1.972 y demás Disposiciones Legales en la materia.

Art. 3º.-

El polígono se subdivide en las Subzonas "B", "C" y "E", delimitadas en los planos, con condiciones de volumen y edificabilidad específicas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Art. 4º.- Dentro de las subzonas delimitadas, la edificación se desarrollará con arreglo a las características y determinaciones fijadas por las presentes Ordenanzas reguladoras respetando las alineaciones y rasantes de la ordenación programada.

Art. 5º.- La ordenación programada se desarrollará en las unidades de actuación urbanística que se delimitan en el presente Plan Parcial consideradas como conjuntos independientes, con equipamientos propios y reparto equitativo de cargas.

Art. 6º.- Las futuras edificaciones se supeditarán a las exigencias y previsiones de la unidad de actuación en que se ubiquen y que se detallan en el artículo correspondiente.

Art. 7º.- Las edificaciones se ajustarán a los volúmenes computables de cada unidad urbanística y con sujeción a las cesiones que específicamente se fijan para cada una de ellas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



Art. 8º.-

Volumen computable.- Para la adecuada distribución general de las cargas del Plan Parcial, la edificabilidad de las parcelas de construcción privada, resultantes dentro del suelo programado, será proporcional a la aplicación del coeficiente del sector que corresponda a cada subzona por la superficie total del suelo.

Serán computables, a estos efectos, las cesiones obligatorias de reservas previstas en la unidad urbanística, que en ningún caso podrán ser inferiores a los mínimos establecidos por el planeamiento y que detallan las presentes Ordenanzas.

Así como los terrenos destinados a viales, siempre que sean colindantes a las parcelas edificables y no hayan sido objeto de cesiones o actuaciones urbanísticas integradas en el planeamiento.

En aquellos casos en que no se lleven a cabo las cesiones gratuitas proporcionales,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



serán obligatoria la reparcelación.

Art. 9º.- Coefficientes de sector.- Para la edificación del polígono 3₂ se fijan los siguientes coeficientes de sector:

- Subzona "E" 0'84 m³/m².
- Subzonas "B" y "C" 1'34 m³/m².

Art. 10º.- Parcela mínima edificable.- La parcela mínima edificable será en:

- Subzona "B" 1.400 m².
- Subzonas "C" y "E" 1.200 m².

Art. 11º.- La edificabilidad máxima de parcela neta serán de 2'00 m³/m² en las Subzonas "B" y "C" y de 1'25 m³/m² en la Subzona "E", salvo en los casos en que se prevea la acumulación volumétrica.

Art. 12º.- Si como consecuencia de la aplicación -- del coeficiente de parcela neta sobre la superficie edificable y del coeficiente de sector sobre la totalidad del suelo, incluyendo las cesiones, se produjera sobrante, se-



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



te será de cesión obligatoria y gratuita en la siguiente forma:

- a) Cuando la superficie sobrante fuera superior a los mínimos establecidos en la zona, la cesión será en parcela o parcelas edificables por sí solas, dentro de la unidad de actuación.
- b) Cuando la superficie sobrante fuera inferior, la cesión será en terrenos destinados a equipamiento dentro de la misma unidad o en la propiedad, mediante agrupación con colindantes para obtener parcelas edificables.

Art. 13º.-

Cuando como consecuencia de actuaciones urbanísticas efectuadas no hubiese posibilidad de acumulación de volumen, de todos o parte de los equipamientos programados, éstos serán adquiridos mediante indemnización sustitutiva, en el momento de la ejecución de la unidad de actuación.



Art. 14º.- Canon urbanístico.- La edificación que -
- dará gravada con el canon urbanístico que -
- corresponda a cada unidad de actuación, en
- proporción al volumen edificable de cada -
- propiedad integrada.

Se entiende como canon urbanístico las -
- obligaciones que establece la vigente Ley -
- del Suelo, en su art. 84.

Independientemente del reconocimiento --
- del volumen que establece el planeamiento --
- para cada propiedad, el canon urbanístico --
- incluirá el valor inicial del suelo de ce-
- sión obligatoria (viales y equipamiento), -
- con reconocimiento de las mejoras urbanísti-
- cas que puedan quedar integradas en la urba-
- nización.

Art. 15º.- Indivisibilidad.- Serán indivisibles:-
- a) Las parcelas determinadas como mínimas
- en el correspondiente Plan o Norma, a fin
- de constituir fincas independientes;
- b) Las parcelas cuyas dimensiones sean igual



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

8.-



- les o menores a las determinadas como mínima en el Plan, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca;
- c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el Plan, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior;
- y
- d) Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área cuando se constituyere el correspondiente a toda la superficie, o, en el supuesto de que se edificare en proporción menor, la proporción de exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

Los Notarios y Registradores harán constar en la descripción de las fincas la cualidad de "indivisible" de las que se encontraren en cualquiera de los casos expresados.

Al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela comprendida en el apartado d) del párrafo 1, se comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Gabinete Técnico de Urbanismo

32

Art. 16º.- Alturas.

Las alturas máximas de edificación en las distintas subzonas se regirán por las siguientes normas:

-Para las manzanas con posibilidad de agrupación de viviendas unifamiliares, ajustadas a las condiciones estipuladas en las presentes ordenanzas, la altura máxima será de 8'00 metros.

-Para el resto de las edificaciones la altura quedará limitada por las condiciones de volumen y retranqueos exigidos por las presentes ordenanzas.

Art. 17º.- Retranqucos.

-Las edificaciones se separarán del eje de las calles una distancia mínima igual al ancho de la vía o vías con que enfrente la parcela, cumpliendo además las siguientes limitaciones a lindes y alineaciones:

a) En viviendas unifamiliares aisladas, adosadas y agrupadas: la altura de la edificación con un mínimo de 5'00 metros.

b) En viviendas colectivas: la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 10'00 metros.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Gabinete Técnico Urbanismo

3₂

Art. 18º.- Separación entre bloques.- Las edificaciones agrupadas y bloques dentro de una misma parcela se separarán entre sí la semisuma de las alturas, con un mínimo de 10'00 metros.

- Lo dispuesto en el presente artículo, no serán de aplicación a los edificios actualmente existentes.

Art. 19º.- Estudios de Detalle.- Para completar y adaptar las determinaciones del Plan Parcial y reordenar volúmenes, en su caso, podrán presentarse Estudios de Detalle con las siguientes limitaciones:-----

No podrán:

- a) Cambiar la calificación del suelo.
- b) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el Plan.
- c) Establecer nuevas ordenanzas.
- d) Reducir las superficies destinadas a viales ó espacios libres.
- e) Originar aumento de volumen, limitándose a la aplicación del coeficiente de sector establecido para cada subzona.
- f) Establecer un ámbito de aplicación inferior a una manzana completa.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Gabinete Técnico Urbanismo

3
2

Art. 20º.- Condiciones de uso y composición.-

permite el uso de viviendas colectivas en bloque, en todas sus disposiciones, para las Subzonas "B" y "C" y viviendas aisladas unifamiliares, en la Subzona "E", con las alternativas fijadas en el articulado vigente, limitándose el uso a lo determinado en los artículos 100, 101 y 103 de las Normas de Suelo Urbano del Plan General de Alicante.

Art. 21º.- Construcciones especiales.- Dentro de la zona de retraqueos podrán admitirse instalaciones destinadas a casetas del servicio de recogida de basuras, siempre y cuando sean tratadas arquitectónicamente y dentro de un entorno ajardinado, separado un mínimo de 3'00 metros de lindes, sus dimensiones deberán ser objeto de razonamiento justificado en el proyecto.

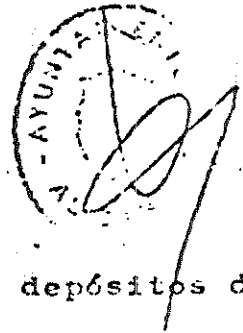
Art. 21º.- En los planos del proyecto será obligatorio presentar la solución arquitectónica de los elementos ó cuerpos de servicios a construir sobre la última planta



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Cabinete Técnico de Urbanismo

32



(caja de escalera, ascensor, depósitos de agua, etc.), que deberán integrarse, sin constituir un elemento único, en el conjunto.

Art. 23º.- De acuerdo con lo dispuesto en la norma 3.12, art. 5º de las Normas Generales de Suelo Urbano del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, las agrupaciones urbanas autorizadas hasta la fecha de aprobación inicial del presente Plan Parcial y que quedan grafiadas en los planos de información y planeamiento, se integran dentro del Plan Parcial, con reconocimiento de sus derechos de edificación en la proporción de volumen establecido en él, con obligación de contribuir en la misma proporción a la ordenación general del polígono en su aspecto económico.

Art. 24º.- Vuelos.- Sobre la zona de retranqueo se admiten vuelos máximos de 2'00 metros -



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Gabinete Técnico de Urbanismo

32



de terrazas abiertas, siempre que se situen a una altura mínima de 3'00 metros, medidos sobre el plano de arranque del edificio.

Art. 25º.- Escaleras.- Se admitirá todo tipo de escaleras que esté lógicamente resuelto, cualquiera que sea su composición y situación, siempre que cumplan con las dimensiones establecidas en las vigentes Ordenanzas Municipales de la Edificación.

Art. 26º.- Altura de plantas bajas.- La altura mínima libre de las plantas bajas, será de 3'00 metros.

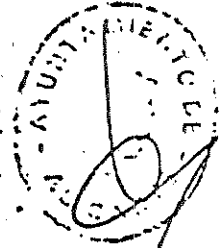
Art. 27º.- Cerramientos de solar.- Las cercas de cerramiento de los terrenos edificables se ajustarán, en cuanto a su ubicación, a las alineaciones determinadas en el presente Plan/Parcial. Por lo que respecta a su construcción solamente se admitirán cerra



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Gabinete Técnico de Urbanismo

32



mientos de obra hasta una altura máxima de 0'70 metros y únicamente podrá usarse esta altura con malla metálica o elemento análogo no tupido, en composición con jardinería en toda su longitud.

Art. 28º.- Vegetación.- En el proyecto deberá incluirse el correspondiente plano de jardinería, exigiéndose la plantación efectiva del arbolado para la obtención de la correspondiente certificación municipal de fin de obra.

Art. 29º.- Color y materiales.- La edificación deberá integrarse armónicamente en el paisaje prohibiéndose aquellos elementos discordantes en el conjunto. Para ello se utilizarán los colores naturales existentes en la zona.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Gabinete Técnico de Urbanismo

32



Art. 30º.- Composición.- En defensa del paisaje natural marítimo de la zona y protección del conjunto arqueológico del Tosal de Manises, será de aplicación lo dispuesto en el art. 73 de la vigente Ley del Suelo, y a tal efecto:

- "a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
- b) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirán que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierrres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo".



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Gabinete Técnico de Urbanismo



3
2

Art. 31º.- Aparcamientos.- Será obligatoria la reserva, en el interior de cada parcela, de un aparcamiento mínimo de un vehículo por vivienda, debiendo acompañar obligatoriamente, al proyecto de obra, esquema de circulación.

Art. 32º.- Accesos.- Los accesos a las parcelas de edificación privada se realizarán exclusivamente a través del viario programado en el Plan, con respeto absoluto de las rasantes de las aceras y paseos peatonales. Su encuentro con las calles oficiales tendrá la consideración de entrada de carruajes y se situará a una distancia mínima de 15'00 metros del punto de intersección de las alineaciones oficiales.

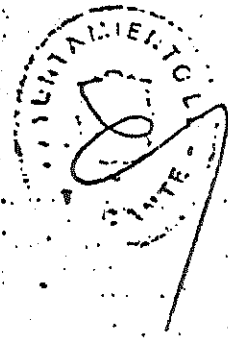
Art. 33º.- Será preceptivo, en los proyectos, la presentación de plano parcelario firmado por técnico competente.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Gabinete Técnico de Urbanismo

32



Ordenanzas Particulares de Subzonas

Art. 34º.- Dentro de la Subzona "C" se determinan manzanas destinadas a viviendas unifamiliares, sin perjuicio de que se puedan proponer edificaciones aisladas en bloque, que cumplan con las condiciones que se especifican en las vigentes Ordenanzas y se justifique su integración en el conjunto de la manzana, mediante el Estudio de Detalle correspondiente.

Art. 35º.- Condiciones específicas de composición en la Subzona "E". Dentro de la Subzona "E" y en las manzanas y sectores delimitados en los planos de ordenación correspondientes, la edificación se regulará por la siguiente normativa:

- Para viviendas aisladas unifamiliares:
parcela mínima de 1.200 m²/viv.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Gabinete Técnico de Urbanismo

32



- En las zonas admitidas y con superficie superior a 1.200 m², se autorizará la construcción de viviendas unifamiliares (con separación mínima entre sí de 10 m.) dentro de parcelas declaradas indivisibles, siempre y cuando se ajusten a las condiciones de volumen que les corresponda y una superficie mínima por cada vivienda mas de 600 m².
- En parcelas superiores a 6.000 m². y en las zonas señaladas: se admite la construcción de viviendas unifamiliares adosadas, con libre composición volumétrica que respete las condiciones de edificabilidad y volumen y demás normativa general especificada anteriormente.

Tendrán consideración de viviendas adosadas, las unifamiliares, que como tales tienen aparejado un uso exclusivo de sue-



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Gabinete Técnico de Urbanismo

32



lo y que admitiendo medianerías comunes -
dispongan de acceso independiente desde -
su jardín privado. No se permiten comuni-
caciones verticales colectivas.

Art. 36º.- Unidades de actuación.-

El Polígono 3₂ objeto del presente Plan
Parcial, se subdivide en unidades de actua
ción independientes, con arreglo a las si
guientes previsiones:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

32

UNIDAD DE ACTUACION "A"



(Subzonas "E" y "B") (Manzanas I y XIV)

	<u>Manzana I</u>	<u>Manzana XIV</u>	<u>Totales</u>
Superficie bruta	43.080 m2.	13.229 m2.	56.309 m2.
Volumen máximo	35.977 m3.	17.715 m3.	53.692 m3.

Cesión:

Viales	5.500 m2.	3.992 m2.	9.492 m2.
Equipo	5.399 m2.	370 m2.	5.769 m2.

Uso equipo:

La superficie de equipamiento se destina a centro asistencial 2.611 m2. y a centro cultural 3.158 m2.

Otros usos:

En la manzana I la superficie de 4.606 m2. queda supeditada al destino de uso comercial, con un volumen de 10.038 m3., dentro de la parcela reservada por el planeamiento.

Porcentajes de cesión:Manzana I.-

Viario	12'77%
Equipo	12'53%
	<hr/>
	25'30%

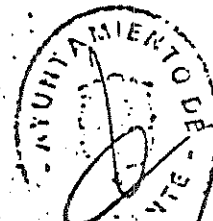
Manzana XIV.-

Viario	2'80%
Equipo	30'20%
	<hr/>
	33'00%

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

32

UNIDAD DE ACTUACION "B"



(Subzona "E")

Superficie bruta
Volumen máximo

Manzana II

43.640 m2.
36.637 m3.

Cesión:

Viales
Equipo

4.600 m2.
6.441 m2.

Usos:

La superficie de equipamiento se destina a zona deportiva.

Porcentajes de cesión:

Viales
Equipo

10'54%
14'76%
25'30%



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

32



UNIDAD DE ACTUACION "C"

(Subzona "E")

Manzana III

Superficie bruta
Volumen máximo

27.680 m2.
23.251 m3.

Cesiones:

Viales
Equipo

3.230 m2.
3.723 m2.

Usos:

La superficie de equipamiento se destina a parque público.

Acumulación de volumen:

El volumen de 3.127 m3. computable a la superficie de cesión obligatoria de equipamiento, puede integrarse en la unidad de actuación "D".

Porcentaje de cesión:

Viarío	11'85%
Equipo	13'45%
	<hr/>
	25'30%

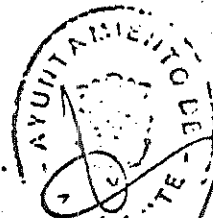


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

32

UNIDAD DE ACTUACION "D"

(Subzona "B") (Manzanas IV y V)



	<u>Manzana IV</u>	<u>Manzana V</u>	<u>Totales</u>
Superficie bruta	29.120 m2.	30.000 m2.	59.120 m2.
Volumen máximo	39.021 m3.	40.200 m3.	79.221 m3.

Cesión:

Viales	3.600 m2.	5.800 m2.	9.400 m2.
Equipo	5.680 m2.	4.430 m2.	10.110 m2.

Acumulación de volumen:

La manzana IV puede incrementarse en su volumen, con el correspondiente a las cesiones del equipamiento de la unidad de actuación "C".

La manzana V absorbe la diferencia de equipo mínimo de zona --parque de la manzana IV (330 m2.).

Dentro de la misma propiedad será computable el volumen de los equipamientos de la unidad "F", con las condicionamientos establecidos en las presentes ordenanzas.

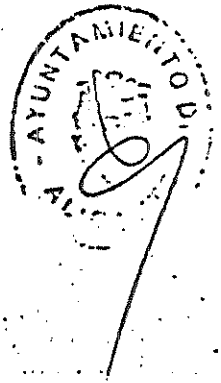
Porcentajes de cesión:

Viario	15'90%
Equipo	17'10%
	33'00%



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

32



UNIDAD DE ACTUACION "E"

(Subzona "B") (Manzana VI)

	<u>Manzana VI</u>
Superficie bruta	43.840 m2.
Volumen máximo	58.746 m3.

Cesión:

Viales	6.720 m2.
Equipo	7.747 m2.

Uso:

La superficie de equipo se destina a zona deportiva.

Acumulación de volumen:

Con la unidad de actuación "E", en la parte proporcional de equipamiento, dentro de la misma propiedad y con las condiciones de las presentes ordenanzas.

Porcentajes de cesión:

Viario	15'33%
Equipo	17'67%
	33'00%

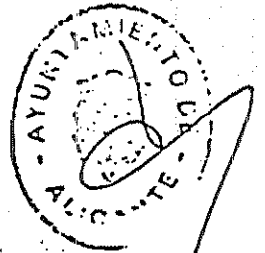


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

32

UNIDAD DE ACTUACION "F"

(Subzona "B") (Manzana III)



	<u>Manzana III</u>
Superficie bruta	61.050 m2.
Volumen máximo	81.847 m3.

Cesión:

Viales	8.550 m2.
Equipo	16.050 m2.

Usos:

La superficie de equipo se desglosa en 10.700 m2. para la zona escolar (E.G.B.) y 5.380 m2. en parque público.

Acumulación de volumen:

Obligatoria dentro de esta unidad o trasvase del volumen computable de equipamiento a las mismas propiedades de las unidades de actuación "D" y "E", con las prescripciones establecidas por estas Ordenanzas.

Porcentajes de cesión:

Viario	14'01%
Equipo	<u>26'33%</u>
	40'34%



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

32

UNIDAD DE ACTUACION "G"
=====

(Subzona "B") (Manzana VIII)



Superficie bruta
Volumen máximo

Manzana VIII
78.480 m2.
103.163 m3.

Cesión:

Viales
Equipo

8.480 m2.
17.418 m2.

Usos:

La superficie de equipamiento se destina a parque público y juego de niños.

Porcentajes de cesión:

Viales	10'81%
equipo	<u>22'19%</u>
	33'00%

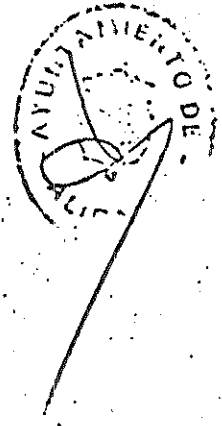


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

32

UNIDAD DE ACTIVACION "II"

(Subzona "B") (Manzana IX)



Superficie bruta
Volumen máximo

Manzana IX
56.000 m2.
75.040 m3.

Cesión:

Viales
Equipo

7.320 m2.
11.160 m2.

Usos:

La superficie de equipamiento se destina a parque público.

Porcentajes de cesión:

Viarío
Equipo

13'07%
19'93%
33'00%



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

32

UNIDAD DE ACTUACION "I"

=====

(Subzona "B") (Manzanas X y XI)



	<u>Manzana X</u>	<u>Manzana XI</u>	<u>Totales</u>
Superficie bruta	33.520 m2.	36.330 m2.	69.850 m2.
Volumen máximo	44.917 m3.	48.682 m3.	93.599 m3.

Cesión:

Viales	6.340 m2.	6.650 m2.	12.990 m2.
Equipo	1.520 m2.	12.450 m2.	13.970 m2.

Usos:

La superficie de equipamiento se destina, en la manzana X 1.520 m2. a parque público; en la manzana XI, 2.450 m2. a parque público y 10.000 m2. a zona escolar (E.G.B.).

Acumulación de volumen:

Dentro de la misma unidad, entre ambas manzanas.

Porcentajes de cesión:

Viario	18'60%
Equipo	20'00%
	38'60%



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

32

UNIDAD DE ACTUACION "J"
=====

(Subzona "B") (Manzanas XII y XV)



	<u>Manzana XII</u>	<u>Manzana XV</u>	<u>Totales</u>
Superficie bruta	61.880 m2.	23.440 m2.	85.320 m2.
Volumen máximo	82.919 m3.	31.410 m3.	114.329 m3.
<u>Cesión:</u>			
Viales	7.960 m2.	3.440 m2.	11.400 m2.
Equipo	3.360 m2.	13.395 m2.	16.755 m2.

Usos:

La superficie de equipamiento se destina en la manzana XII a -
parque público y en la manzana XV, 9.000 m2., a zona escolar (B.U.P.)
y 4.395 m2. a parque público.

Acumulación de volumen:

Dentro de la misma unidad de actuación de las manzanas que la
integran.

Porcentajes de cesión:

Viario	13'36%
Equipo	19'64%
	<u>33'00%</u>

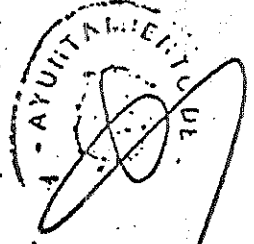


AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

32

UNIDAD DE ACTUACION "K"
=====

(Subzona "B") (Manzana XII)



Superficie bruta
Volumen máximo

Manzana XII
26.880 m2.
36.019 m3.

Cesión:

Viales
Equipo

3.975 m2.
4.825 m2.

Usos:

La superficie de equipamiento se destina a parque público.

Porcentaje de cesión:

Viario
Equipo

14'79%
18'21%
33'00%



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

32

UNIDAD DE ACTUACION "L"

(Subzona "B") (Manzana XVI)



	<u>Manzana XVI</u>
Superficie bruta	28.200 m2.
Volumen máximo	37.788 m3.

Cesión:

Viales	2.880 m2.
Equipo	7.160 m2.

Usos:

En la superficie de equipamiento se destinan 6.000 m2. a zona deportiva y 1.160 m2. a parque público.

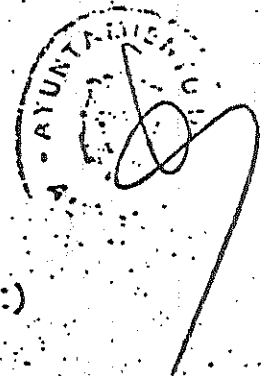
Porcentajes de cesión:

<u>Viarío</u>	10'21%
<u>Equipo</u>	<u>25'39%</u>
	36'60%



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

32



UNIDAD DE ACTUACION "LL"

(Subzona "C") (Manzanas XVII y XIX)

	<u>Manzana XVII</u>	<u>Manzana XIX</u>	<u>Totales</u>
Superficie bruta	29.900 m2.	9.820 m2.	39.720 m2.
Volumen máximo	40.066 m3.	13.159 m3.	53.225 m3.

Cesión:

Viales	6.670 m2.	1.850 m2.	8.520 m2.
Equipo	6.000 m2.	- - -	6.000 m2.

Usos:

La superficie de equipamiento se destina a uso deportivo.
La Manzana XIX, posible uso comercial.

Acumulación de volumen:

En las manzanas libres dentro de la misma unidad, previo estudio, según prescripciones de las presentes ordenanzas.

Porcentajes de cesión:

Viarío	21'45%
Equipo	15'11%
	36'56%

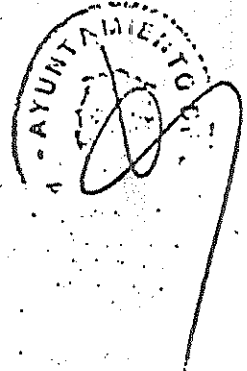


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

32

UNIDAD DE ACTUACION "M"
=====

(Subzona. "C") (Manzana XVIII)



Manzana XVIII

Superficie bruta	20.040 m2.
Volumen máximo	26.854 m3.

Cesión:

Viales	2.240 m2.
Equipo	4.780 m2.

Uso:

La superficie de equipamientos se destina a uso parroquial.

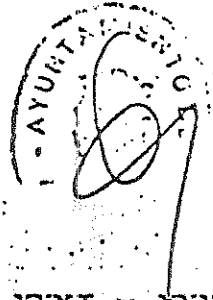
Porcentaje de cesión:

Viario	11'18%
Equipo	<u>23'85%</u>
	35'02%



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

32



UNIDAD DE ACTUACION "N"
=====

(Subzona "C") (Manzanas XX, XXI, XXII, XXIII, XXXI y XXXII)

Manzanas	Superficie	Volumen	Cesión	
			Viario	Equipo
XX	26.520 m2.	35.537 m3.	5.280 m2.	---
XXI	9.680 m2.	12.971 m3.	1.830 m2.	---
XXII	31.040 m2.	41.594 m3.	3.110 m2.	---
XXIII	16.560 m2.	22.190 m3.	1.420 m2.	---
XXXI	60.400 m2.	80.936 m3.	12.010 m2.	1.960 m2.
XXXII	50.630 m2.	67.844 m3.	8.150 m2.	32.860 m2.
Totales	194.830 m2.	261.072 m3.	31.850 m2.	34.820 m2.

Uso:

La superficie de equipamiento se destina en la manzana XXXI a parque público y en la manzana XXXII, 14.000 m2., a zona escolar (E.G.B.) y 18.860 m2. a parque público.

Acumulación de volumen:

Dentro de las manzanas de las mismas unidades de actuación, con las prescripciones de las presentes ordenanzas.

Porcentajes de cesión:

Viario	16'35%
Equipo	17'87%
	<u>34'22%</u>



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

32

UNIDAD DE ACTUACION "0"
=====

(Subzona "C") (Manzana XXIV)



Superficie bruta
Volúmen máximo

Manzana XXIV
23.940 m2.
32.080 m3.

Cesión:

Viales
Equipo

5.350 m2. 4686
3.280 m2.

Uso:

La superficie de equipamiento se destinan 1.280 m2. a parque público y 2.000 m2. a guardería.

Reserva de superficie:

Vialidad 22'55"
Equipo 13'70"
36'05"

33%



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Gabinete Técnico de Urbanismo

32



UNIDAD DE ACTUACION "P"
=====

(Subzona "C") (Manzanas XXV, XXVI, XXVII, XXVIII, XXIX y XXX)

cesión:

<u>Manzanas</u>	<u>Superficie</u>	<u>Volumen</u>	<u>Viales</u>	<u>Equipo</u>
XXV	16.600 m2.	22.244 m3.	2.160 m2.	3.318 m2.
XXVI	12.947 m2.	17.349 m3.	2.607 m2.	- -
XXVII	10.795 m2.	14.465 m3.	2.215 m2.	- -
XXVIII	11.554 m2.	15.482 m3.	2.154 m2.	8.540 m2.
XXIX	12.304 m2.	16.488 m3.	2.944 m2.	- -
XXX	17.620 m2.	23.611 m3.	3.020 m2.	- -
Totales	81.820 m2.	109.639 m3.	15.100 m2.	11.858 m2.

Uso:

La superficie de equipamiento se destina en la manzana XXV a parque público y en la manzana XXVII a zona deportiva.

Acumulación de volumen:

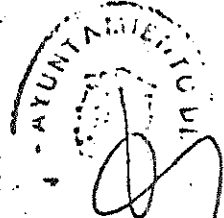
El volumen computable a la zona deportiva se acumulará en las manzanas XXV y XXVI.

Porcentaje de cesión:

Viario	18'50 %
Equipo	14'50 %
	<u>33'00 %</u>



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Art. 37º.-

Como volumen a computar entenderemos el de los espacios cerrados, limitados por la cara exterior del techo de las últimas plantas y el plano horizontal de arranque del edificio, considerado éste como la cara superior de la solera más baja, computándose se todo el volumen situado sobre el mismo; incluyendo por tanto, cuerpos volados, escaleras, servicios, y otros espacios cerrados por celosías, también se incluirán las terrazas entre paños cerrados, pero no así terrazas ni plantas exentas, sea cualquiera su situación.

Los volúmenes así considerados son geoméricamente los del sólido capaz de los edificios, con las limitaciones anteriores.

No computará el volumen de los sótanos y semisótanos destinados a servicios del edificio siempre que sean no habitables, ni susceptibles de conversión en locales de negocio o industria.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Gabinete Técnico de Urbanismo

32



Los garajes no computarán, a efectos de volumen, si están ocupando espacios interiores de parcela, siempre que se garantice su uso para las viviendas de las edificaciones en que se integran.

Art. 38º.- Las zonas definidas como retranqueos - obligatorios por estas Ordenanzas, deberán estar destinadas única y exclusivamente a jardinería, aparcamiento de vehículos y juegos, sin que las mismas puedan ocuparse con construcciones de cualquier tipo, tanto en el subsuelo como en el suelo y - vuelo, salvo lo dispuesto en el artículo de "construcciones especiales".

Art. 39º.- Las diferencias de los coeficientes - de cesión, de cada unidad de actuación, - serán compensadas en el Estudio Económico para el reparto equitativo de cargas - de la subzona.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Gabinete Técnico Urbanismo

32

Art. 40.- Una vez aprobado definitivamente el presente Plan Parcial se considerarán automáticamente todas y cada una de las unidades de actuación "en estado de reparcelación".

Los particulares podrán presentar los proyectos correspondientes a unidades de actuación completas, ó, en su caso, las sugerencias pertinentes al respecto, en el plazo de los cuatro meses siguientes. En caso contrario, el Ayuntamiento redactará los proyectos de reparcelación de oficio.

Con respecto al aprovechamiento medio, se observará lo dispuesto en el art. 8 del Real Decreto 1374/1977.

Alicante, A G O S T O de 1977.

EL ARQUITECTO DIRECTOR