

Aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 7 de noviembre de 2011.

LA CONCEJALA - SECRETARIA




Marta García-Romeu de la Vega

Dictaminado *favorablemente* por la Comisión Permanente de Urbanismo en su sesión ordinaria del 23 de enero de 2012.

El Secretario de la Comisión,


Gonzalo Canet Fortea.

Aprobado definitivamente, por acuerdo del Pleno en su sesión ordinaria de 27 de enero de 2012.

El Secretario General del Pleno en funciones,




Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas.

ESTUDIO DE DETALLE
PROMOTOR: PROYECTOS URBANOS 5 S.L.
SITUACION: MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES: AVDA ANSALDO, C/ BRITANIA, AVDA DEPORTISTA
MIRIAM BLASCO, GLORIETA DEPORTISTA SERGIO CARDELL Y AVDA HISTORIADOR VICENTE RAMOS, ALICANTE.
AJF INGENIERIA ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.

C/. Clara

Campoamor, 7AC

esq. a C/. Hnos.

C. Selva, 2

Tel.965459097

Fax.966613200

03206

ELCHE

Alicante



ESTUDIO DE DETALLE

**MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES AVDA. ANSALDO, C/. DE BRITANIA,
AVDA. DEPORTISTA MIRIAM BLASCO, GLORIETA DEPORTISTA SERGIO CARDELL Y
AVDA. HISTORIADOR VICENTE RAMOS**

**SITUACIÓN: PARCELA SITUADA EN C/. DE BRITANIA, Nº. 4 Y AVDA. DE ANSALDO,
Nº. 7, PARCELAS 1 Y 3, LA CONDOMINA, PLAYA SAN JUAN – ALICANTE**

PROMOTOR: PROYECTOS URBANOS 5, S.L.

ARQUITECTO: FRANCISCO FUSTER SELVA



Arquitectura C/ Hermanos González Selva, 2
Ingeniería Tel. 965459997 Fax. 966613200
Urbanismo 03208 ELICHE Alicante

ajf@fusterarquitectos.es

ESTUDIO DE DETALLE

Por encargo de **PROYECTOS URBANOS 5, S.L.**, B - 53891099 y domicilio Avda De Ansaldo 6, CC Torre Golf local Altae, 03540 Alicante, representada por D. JOSE ANTONIO RICO GIL, con DNI 22 118817 Q, **procedo a la redacción del Estudio de Detalle**, cuyo ámbito es la manzana situada entre las Calles Avda. Ansaldo, C/. De Britania, Avda. Deportista Miriam Blasco, Glorieta Deportista Sergio Cardell y Avda. Historiador Vicente Ramos y que las determinaciones relativas a las condiciones de volumen solo afectan a la parcela situada en C/. De Britania, nº. 4 y Avda. de Ansaldo, nº. 7, Parcelas 1 y 3, La Condomina, Playa San Juan.

La parcela está definida por los siguientes lindes: Norte, Parcela nº. 2; Sur, parcelas nº. 6, 7 y 8; Este, Avda. Ansaldo y Oeste C/. De Britania.

La parcela fue objeto de un Estudio de Detalle aprobado en 2007 que le confería un uso dotacional para un uso de Residencia para Ancianos Validos.

El presente Estudio de Detalle pretende revertir al estado original concedido por el PG de Alicante a la parcela objeto de estudio, es decir la Clave VU1A sin uso dotacional.

OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

El objeto del Estudio de Detalle es el de realizar una **nueva ordenación de volúmenes** con una menor edificabilidad de acuerdo con las especificaciones del Plan General de Alicante para la Clave VU1A cuando el suelo no es dotacional

El presente Estudio de Detalle pretende que la edificabilidad de la parcela en cuestión sea la otorgada para la Clave VU1A por el PG de Alicante

El volumen de la edificación se propone con un edificio abierto y de edificación aislada.

JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.

En cumplimiento del Art. 190 del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, en adelante ROGTU, el Estudio de Detalle se formula para un área prevista por el Plan General, comprendiendo el ámbito de una manzana completa.

En cumplimiento del mismo artículo el objeto del Estudio de Detalle es la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente, en el presente caso el PG de Alicante.

El punto 3.b de dicho Art. 190 dice expresamente:

“Los Estudios de Detalle podrán remodelar los volúmenes previstos en la ordenación pormenorizada dentro de los límites previstos en el plan”

El presente Estudio de Detalle remodela el volumen de la parcela por uno sensiblemente menor que el aprobado por el Estudio de Detalle de 2007.

El volumen propuesto cumple la Normativa del Plan General para la Clave VU-1A

PARAMETROS QUE DEFINEN LA EDIFICACION EN EL ESTUDIO DE DETALLE:

El E.D. define un polígono de movimiento del edificio, dentro del cual es posible ubicar la edificación respetando los retranqueos a linderos de la Clave VU-1A.

PARÁMETROS GENERALES CLAVE VU 1A:

- Suelo Urbano – Clave VU Grado 1A.
- Parcela mínima: 1.200 m².
- Fachada mínima: 25 m.
- Ocupación máxima: 25%
- Edificabilidad máxima en Grado 1A: 0,375 m²/m².
- Edificabilidad máxima en Grado 1A para uso dotacional: 0,75 m²/m². (por aplicación del Art. 100 de las NN.UU. del P.G. de Alicante).

- Retranqueos: 10 m. a fachada.
5 m. a fondo y laterales.
- Altura máxima: 3 plantas y 10,00 m. se permite ampliar las alturas indicadas con un torreón de 1 planta de altura y cuya ocupación no exceda del 10% de la superficie de parcela ocupada por la edificación.

La edificabilidad permite las siguientes plantas.

1. Planta Sótano:
2. Planta Baja:
3. Dos plantas de pisos:
4. Planta Torreón: Su ocupación no puede exceder del 10% de la superficie de parcela ocupada por la edificación.

Usos.

1. El uso característico es el residencial de vivienda unifamiliar. No se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas, salvo en Grado 5, que sí es admitida.

2. Como usos complementarios se admiten los siguientes:

- a) Terciario-alojamiento temporal: en edificio exclusivo.
- b) Terciario-comercial: en Nivel "a" en edificio exclusivo; en Nivel "b" en edificio exclusivo y en planta baja.
- c) Terciario-oficinas: en Nivel "a" sólo se permiten despachos profesionales del mismo titular de la vivienda donde se emplacen; en Nivel "b" en edificio exclusivo.
- d) Industrial (excepto almacenaje y comercio mayorista): en Nivel "b" en edificio exclusivo.
- e) Dotaciones e infraestructuras: en edificio exclusivo.

3. Los usos complementarios terciario-comercial, terciario-oficinas e industrial admitidos en el punto anterior, estarán limitados por la superficie de la parcela en que se ubiquen, no pudiendo ser superior a 6.000 m² para el Grado 1, 3.000 m² para el Grado 2 y 2.000 m² para los Grados 3, 4 y 5.

PARAMETROS ESTUDIO DE DETALLE, PARCELA "B":

- Sup. Parcela:..... 5.674,78 m².
- Ocupación máxima: 25%..... 1.418,70 m².
- Edificabilidad máxima en Grado 1A: 0,375 m²/m². 2.128,04 m².
- Altura máxima edificación:..... 3 plantas / 10,00 m. *
- Retranqueos:..... Fachada 10,00 m.
Fondo y lateral 5,00 m.

** Se permite sobrepasar la altura indicada con un torreón de una planta de altura y cuya ocupación no exceda del 10% de la superficie de parcela ocupada por la edificación.*

- Resto de Parámetros según Plan General.

RESTO DE MANZANA ZONAS "A" Y "C"

"A": Suelo Urbano.

Uso dotacional admitido: Dotaciones en edificio exclusivo.

Tiene aprobado un estudio de detalle por acuerdo del Ayuntamiento, pleno de 14 de Diciembre de 2.004, por el que se atribuyo también una edificabilidad de 0,75 m² útiles/m² parcela neta destinada a la construcción de una Residencia para Ancianos Validos.

"C": Plan Parcial Castillo de Ansaldo, Sector P.P. I/5.

Suelo Urbano – Clave, vivienda colectiva E.A.

Se mantienen los parámetros urbanísticos vigentes en el Plan Parcial Castillo de Ansaldo, Sector P.P. I/5.

Alicante, Octubre de 2.011

EL ARQUITECTO

Fdo. Francisco Fuster Selva