Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 15 ENE. 19

EL SECRETARIO GENERAL,

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES: MADRE ELISEA OLIVER, CAMPELLO, LA NUCIA, TUBERIA, ONDARA, SAN QUINTIN, CONFRIDES Y CALLES EN PROYECTO

SITUACION: C/. Madre Elisea Oliver, Campello, La Nucia y otras (Barrio de San Agustin) ALICANTE

INDICE

ANTECEDENTES

PROPUESTA DE DISEÑO:
ORDENACION DE VOLUMENES
ALINEACIONES
USOS

COHERENCIA CON LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR. ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (ART. 66.2 R.P.)

PLANOS

SITUACION Y CALIFICACION SEGUN P.G.O.U.

ALINEACIONES P.G.O.U.

PARCELARIO

ORDENACION DE VOLUMENES

JUSTIFICACION DE VOLUMENES AREAS B y C

ANTECEDENTES

Se redacta el presente Estudio de Detalle de la manzana de suelo urbano comprendida entre las calles: Madre Elisea Oliver, Campello, La Nucía, Tubería, Ondara, San Quintín, Confrides, una calle en proyecto y límite con la zona APD/6 del Barrio de San Agustín de Alicante.

Este Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación de volúmenes edificatorios en dicha manzana, ya que en ella existen zonas diferenciadas de distinto uso que requieren una tipología diferente, (equipamientos dentro de áreas residenciales).

PROPUESTA DE DISEÑO

ORDENACION DE VOLUMENES

La actuación se refiere a la ordenación de volúmenes de la manzana anteriormente mencionada según el art. 26 sección quinta de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana de 15 de Noviembre de 1.995, respetando las alineaciones oficiales, sin superar la edificabilidad asignada según la Clave (NP/1A) para cada parcela que fijan las Nórmas Urbanísticas (en adelante NN.UU.) de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana aprobada definitivamente el 27 de Marzo de 1.987. Para ello, respetando las distintas áreas en que el mencionado Plan divide a la manzana, pasaremos a denominarlas con las letras A,B,C,D,E y F para facilitar el estudio de cada una de ellas.

AREA A: Calificada como clave NP Grado 1A, le serán de aplicación todas las disposiciones que para la misma fijan las NN.UU. del Plan General.

Los paramentos de la edificación situados en los linderos de separación de éste área , con las B y C , indicados en el plano nº 4, tendrán la consideración de medianerías debiendo ser tratados en su composición y materiales (al igual que las fachadas interiores) de manera semejante a las fachadas de la edificación recayentes a la via pública, manteniendose en condiciones de seguridad, salubridad, ornato y color de la misma tonalidad que el predominante en dichas fachadas,no obstante podrá abrirse hueco en cualquiera de las plantas retranqueando las mismas un mínimo de 3 metros del lindero.

La actuación para la realización del antejardín o no, deberá ser conjunta a toda la parcela, siendo obligatorio en los tramos de calle donde ya existiese alguno.

AREA B: Calificada en las NN.UU. del P.G.O.U. como Equipamiento Docente Clave (E/D), su edificabilidad, se determina mediante una banda de 12 m. de fondo por 3 plantas de altura a lo largo de toda su fachada a la via pública, es decir, 4.986.00 m2. construidos ó 3.989.00 m2 útiles.

La tipologia adoptada es la de bloque abierto, como la más acorde para el desarrollo de la actividad prevista para éste área.

Los retranqueos cumplirán lo dispuesto en el art. 141.3 de las NN.UU. del P.G.O.U.

La altura máxima de la edificación no excederá de 3 plantas y 9 ,00 metros, siendo la altura mínima de la planta baja de 3,00 m., y 2,70 m. para las plantas de pisos.

La altura de la edificación, se medirá para cualquier punto de la edificación respecto de las cotas naturales del terreno natural (entendiéndose como tales las reflejadas en la cartografía municipal a escala 1:500), admitiéndose tolerancias de + 1.50 .m. Si las cotas naturales del terreno, fuesen inferiores a la de la rasante de la alineación oficial, se tomará como base para la medición de la altura la de la rasante de la calle. Si la edificación se situase sobre la alineación exterior, la base de medición de la altura de la edificación será la de la rasante de la calle.

Por encima de la altura máxima se permitirán las construcciones indicadas en el art. 55.5 de las Normas Urbanísticas . del P.G.O.U.. y por debajo de la rasante, las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y la alineación exterior, cumpliendo lo especificado en el art. 55.6 de las NN.UU. del mencionado Plan.

Los cerramientos de parcela , tendrán al menos una fábrica de 0,50 m. de altura.

La disposición de los bloques dentro de la parcela, permitirá la circulación y acceso de un vehículo contra incendios según la normativa vigente.

En cuanto al uso dotacional, se tendrán en cuenta las disposiciones contenidas en el Capítulo 5 de las NN.UU. del P.G.O.U. Arts. 99-1,99-3, y Arts. 100-1.B,100-1.c, y 100-2

AREA C: Calificada como Clave E/D, en las NN.UU. del P.G.O.U.,al igual que la anterior, su edificabilidad se determina mediante una banda de 12,00 m .de fondo por tres plantas de altura, a lo largo de su fachada a la vía pública, es decir 15.728.10 m2 construidos ó 12.582.50 m2 útiles.

La normativa a aplicar es la misma que la propuesta para el ÁREA B.

En el plano nº 5 se justifica el cumplimiento del Art. 100-a de las NN.UU. del P.G.O.U. al no sobrepasar las edificaciones actuales, la edificabilidad máxima que le corresponde según la zona y grado en que se enclava.

AREA D: Calificada como Clave NP Grado 1A, le serán de aplicación, todas las disposiciones que para la misma, fijan las NN.UU. del Plan General.

El lindero colindante al área C señalado en el plano nº 4, tendrá la consideración de medianería debiendo ser tratado en su composición y materiales de manera semejante a las fachadas de la edificación, manteniéndose en condiciones de seguridad, salubridad, ornato y color de la misma tonalidad que el predominante de la fachada, no obstante, podrá abrirse hueco en cualquiera de las plantas, retranqueándose las mismas un mínimo de 3,00 m. de dicho lindero.

Los fondos de edificación y lateral derecho que dan a la zona calificada como L/V en el P.G.O.U., tendrán la condición de fachadas.

La actuación para la realización del antejardín o no, deberá ser conjunta a toda la parcela, siendo obligatorio en los tramos de calle donde ya existiese alguno.

AREA E: Calificada en las NN.UU. del P.G.O.U. como Clave L/V, la normativa aplicable a dicha zona será la que determina el vigente P.G.O.U.

La edificación colindante a éste área podrá abrir fachada a la misma.

AREA F: Calificada con Clave NP Grado 1A, le serán de aplicación todas las disposiciones que para la misma fijan las NN.UU. del Plan General.

La parte de edificación colindante a la zona calificada como L/V, tendrá tratamiento de fachada pudiéndose abrir huecos en la misma, no así en las medianerías colindantes a la zona E/D, donde para abrir huecos a la misma, se habrá que retranquear la planta donde ésto se produzca una distancia de 3,00 m., tratando los paramentos como fachadas.

En el caso de adosar la edificación a los linderos que separan éste área con la C, indicados en el plano nº 4, tendrán éstos la consideración de medianerías, debiendo ser tratados en su composición y materiales de manera semejante (al igual que las fachadas interiores) a las fachadas de la edificación recayentes a la vía pública, manteniéndose en condiciones de seguridad, salubridad, ornato y color, de la misma tonalidad que el predominante en las mismas.

La actuación para la realización del antejardín ó no deberá ser conjunta a toda la parcela, siendo obligatorio en los tramos de calle donde ya existiese alguno.

ALINEACIONES

Las grafiadas en el correspondiente plano de alineaciones del P.G.O.U.

USOS

Los señalados en las Normas urbanísticas para cada zona según el

Plan General de Ordenación Urbana

COHERENCIA CON LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR. ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (ART.66.2 R.P)

Con la documentación redactada, se estima queda garantizado el cumplimiento de las disposiciones del Plan General Vigente.

La edificabilidad de cada parcela, como se ha indicado anteriormente, se determinará mediante una banda de edificación de tres plantas de altura a lo largo del frente de parcela a via pública, siendo así como se ha calculado la correspondiente a las zonas calificadas como E/D.

Dado que en la parcela C existe una edificación consolidada, en el plano nº 5 se justifica que la edificabilidad existente, no supera la edificabilidad asignada por la Clave NP Grado 1 de las NN.UU. del P.G.O.U. para dicha área.

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 15 ENE 1996
EL SECRETARIO GENERAL,

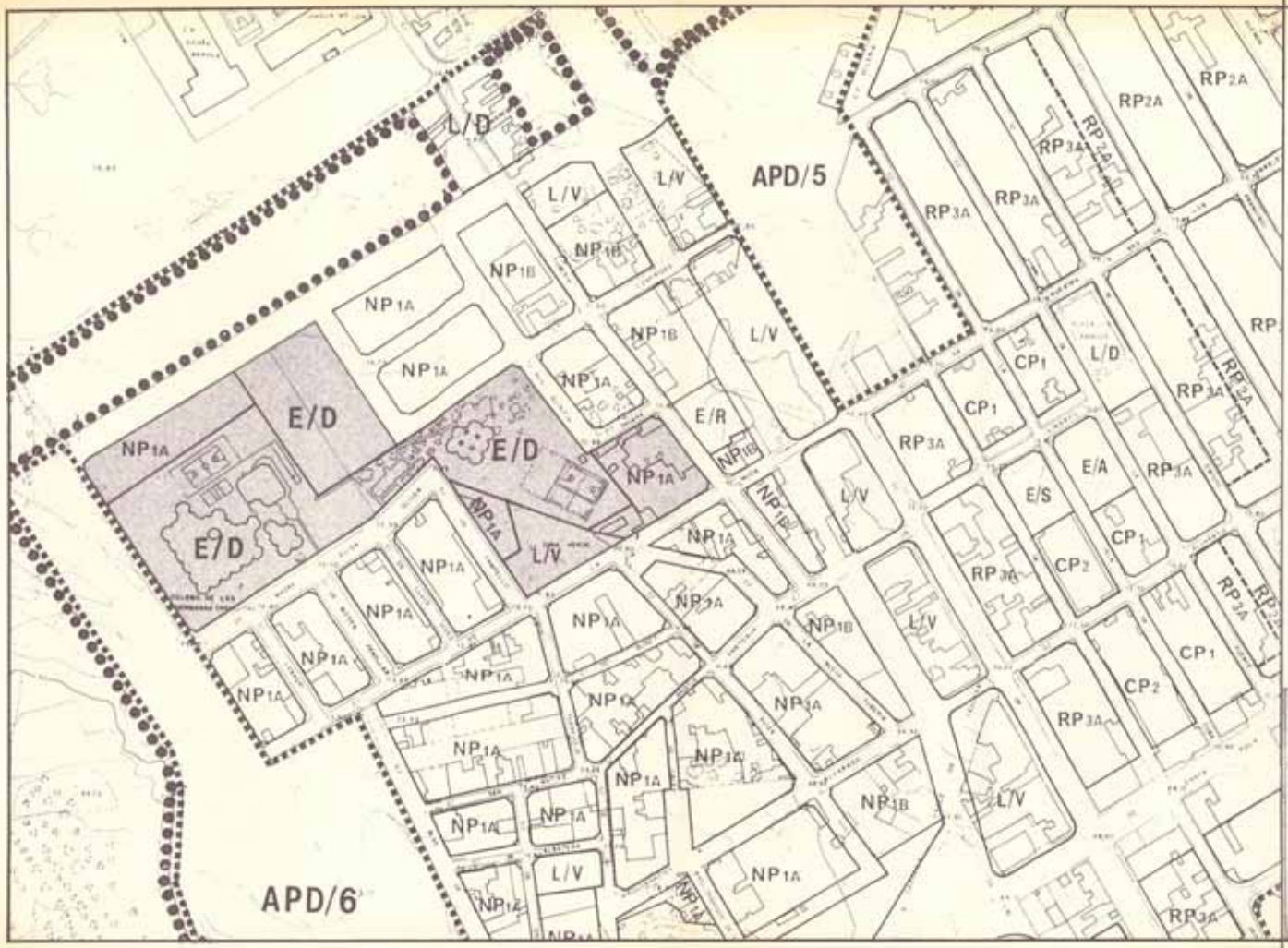
Sometido a exposición pública por Decreto N.º 1509 de 06 NOV. 1995
EL SECRETARIO GENERAL

Alicante, Septiembre de 1.995

EL ARQUITECTO REDACTOR

Fdo.: Ángel Casado González

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
DEMARCACIÓN DE ALICANTE
VISADO



Sometido a exposición pública por Decreto
N.º 1509 de fecha 06 NOV. 1995
EL SECRETARIO GENERAL

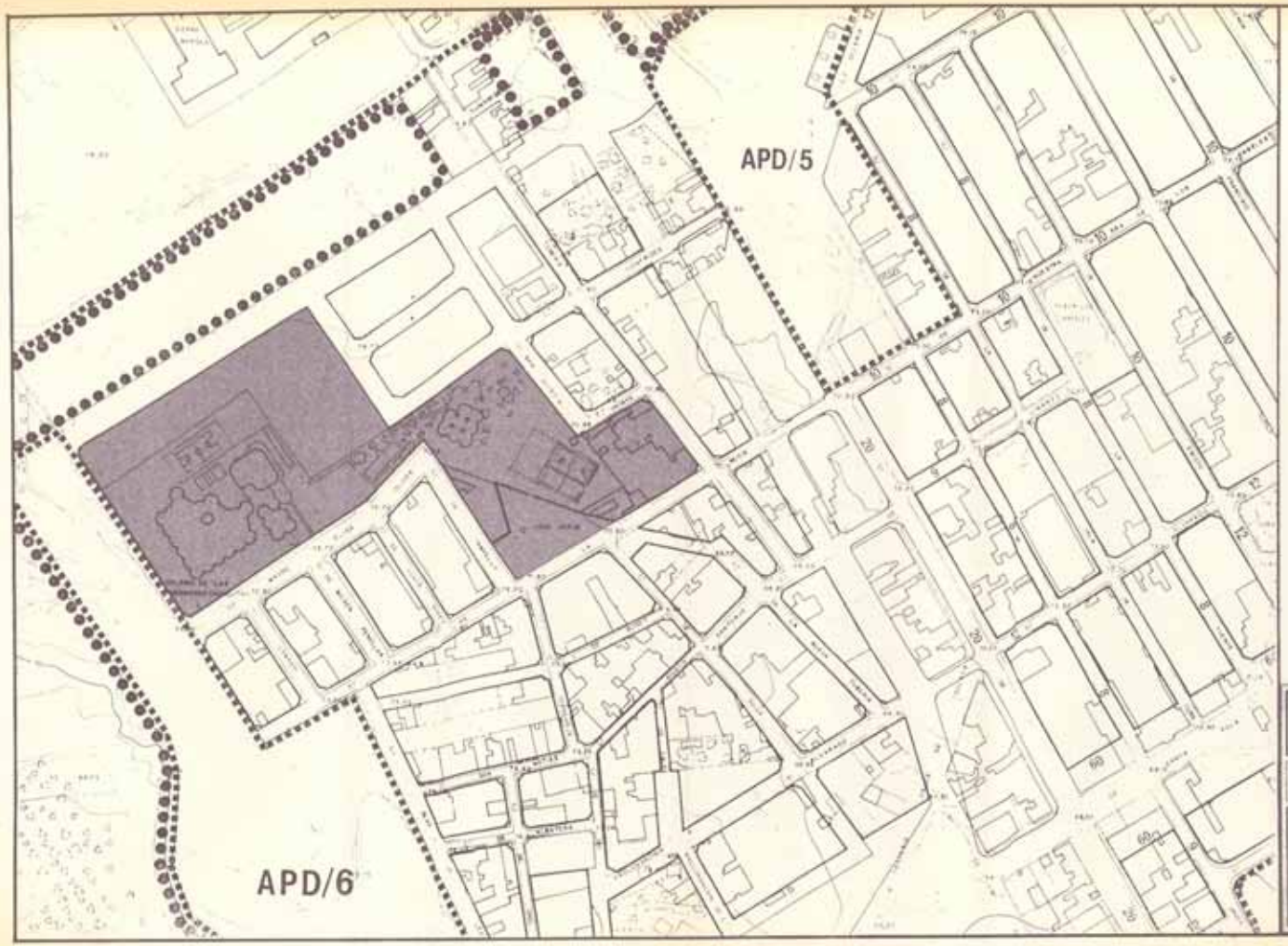
Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 15 ENE. 1996
EL SECRETARIO GENERAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
VISADO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES: MADRE ELISEA OLIVER, CAMPELLO, LA NUCIA, TUBERIA, ONDARA, SAN QUINTIN, CONFRIDES Y CALLES EN PROYECTO

SITUACION: C/. Madre Elisea Oliver, Campello, La Nucia y otras (Barrio de San Agustin) ALICANTE

ANGEL CASADO GONZALEZ ARQUITECTO	PLANO: SITUACION Y CALFICACION SEGUN P.G.O.U.	FECHA: SEPTIBRE. 1.995 ESCALA: 1/2.000 PLANO N. 1



Sometido a exposición pública por Decreto
Nº 1509 de fecha 06 NOV. 1995
EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 15 ENE. 1996

EL SECRETARIO GENERAL

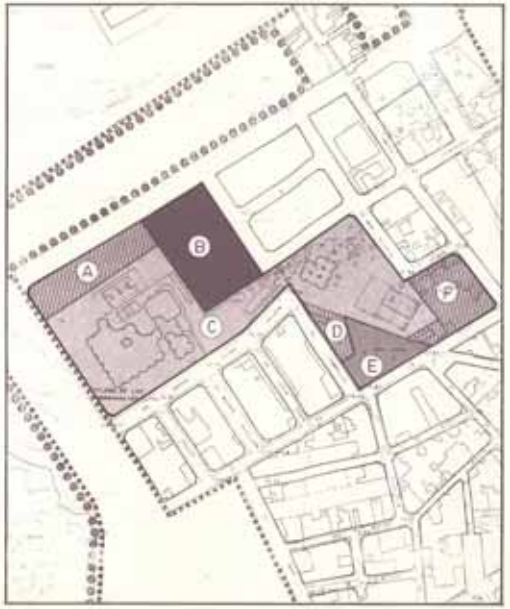
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
VISADO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES: MADRE ELISEA OLIVER, CAMPELLO, LA NUCIA, TUBERIA, ONDARA, SAN QUINTIN, CONFRIDES Y CALLES EN PROYECTO

SITUACION: C/. Madre Elisea Oliver, Campello, La Nucia y otras (Barrio de San Agustin) ALICANTE

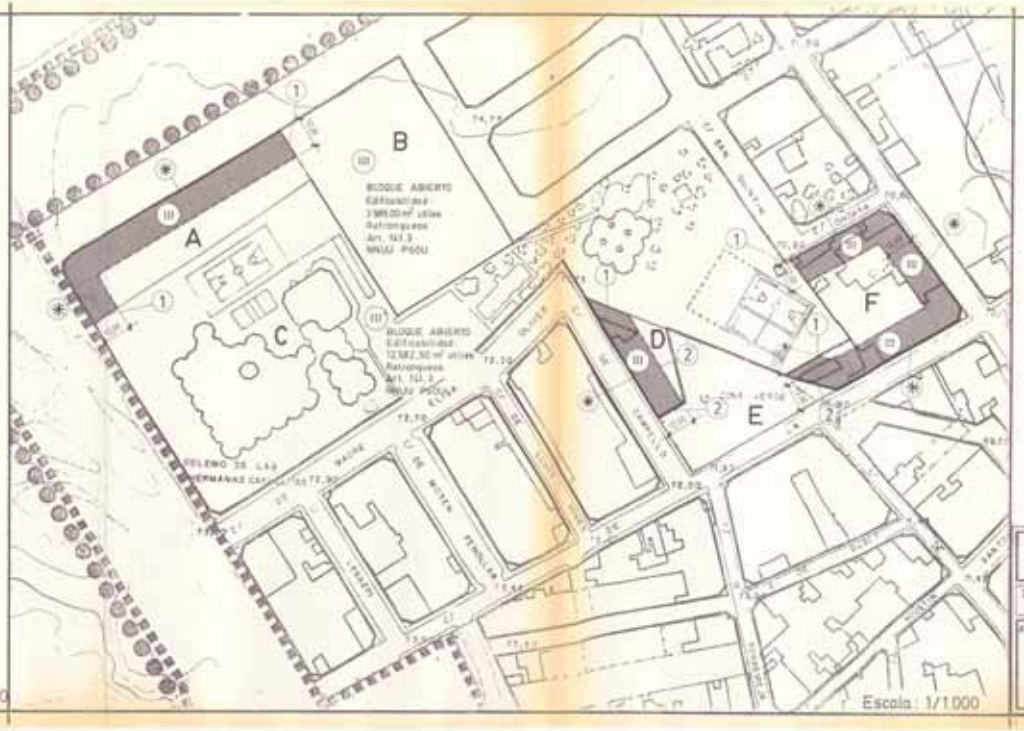
ANGEL CASADO GONZALEZ ARQUITECTO	PLANO ALINEACIONES P.G.O.U.	FECHA: SEPTBRE. 1.995 ESCALA 1/2.000 PLANO Nº 2

Aprobado definitivamente por
VISADO



DENOMINACION DE AREAS

Escala: 1/2.000



Escala: 1/1.000

LEYENDA

1	MEDIANERA
2	FACHADA
*	POSIBILIDAD DE ANTEJARDIN
III	Nº DE PLANTAS

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 15 DIC. 1995

El Secretario General

VISADO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES: MADRE ELISA OLIVER, CAMPELLO, LA RUCA, TUBERIA, ONDARA, SAN QUINTIN, CONFRIDES Y CALLES EN PROYECTO

SITUACION: C/ Madre Elisa Oliver, Campello, La Ruca y otras (Barrio de San Agustin) ALICANTE

MIGUEL CASADO GONZALEZ — ARQUITECTO

PLANO: ORDENACION DE VOLUMENES

FECHA DIFUSIÓN: 1.995

ESCALA: 1/1.000 1/2.000

PLANO Nº 4

B
C
Aprobado inicialmente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de
13 DIC. 1990
El Secretario General,
VISADO