

ESTUDIOS Y PROYECTOS INDUSTRIALES

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA
COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES ROSA
DE LOS VIENTOS, AVDA. DE SATURNO,
C/ESTRELLA POLAR Y AVDA. MARE
NOSTRUM.

SITUACION: C/Rosa de los Vientos, Avda. de
Saturno, C/Estrella Polar y Avda. Mare
Nostrum. ALICANTE.

PROPIEDAD: TRANSITOS, ALMACENES Y
CONSTRUCCIONES, S.A.

07-09-0001 ESTUDIO DE DETALLE DE LA
MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES
ROSA DE LOS VIENTOS, AVDA. DE SATURNO,
C/ESTRELLA POLAR Y AVDA. MARE NOSTRUM
09-01 ESTUDIO DE DETALLE



EMILIO BAS CARRATALA
INGENIERO INDUSTRIAL

Aprobado por el Pleno del
Excmo. Ayuntamiento en
sesión de 27 JUL. 1999

EL SECRETARIO GENERAL

C/ BAZAN, 20 - OF. 402-403
TELEFONO 521 08 10
03001 ALICANTE

EMILIO BAS CARRATALA
INGENIERO INDUSTRIAL
03001 ALICANTE

CASTAÑOS, 17 - OF. 403
TELEFONO 521 08 10



**ESTUDIO DE DETALLE DE UNA
MANZANA DE USO INDUSTRIAL**

**SITUACION: C/ Rosa de los Vientos, Avda. de
Saturno, C/ Estrella Polar y
Avda. Mare Nostrum.
ALICANTE.**

**PROPIEDAD: TRANSITOS, ALMACENES
Y CONSTRUCCIONES, S.A.**





INDICE

MEMORIA

1. ANTECEDENTES
- 1.1 TITULAR
- 1.2 EMPLAZAMIENTO
2. OBJETO DEL PROYECTO
3. ESTADO ACTUAL
4. PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE
5. CONCLUSION

PLANOS

1. SITUACION
2. ESTADO ACTUAL.
3. ESTADO DEFINITIVO PROPUESTO





MEMORIA



1. ANTECEDENTES

Tránsitos, Almacenes y Construcciones, S.A. es una empresa radicada en Alicante, en la Avda. Mare Nostrum nº 25. Entre sus actividades está el almacenamiento, envasado, distribución y venta de fertilizantes sólidos y líquidos.

Inicialmente sus instalaciones eran una edificación industrial y otra para oficinas, situadas en una parcela con fachada a la Avda. Mare Nostrum y a las calles Estrella Polar y Rosa de los Vientos. En el año 1989 adquirieron un solar contiguo al que ocupaban y edificaron una nave industrial para almacenamiento de fertilizantes envasados. En la actualidad la citada mercantil ha adquirido el solar contiguo al anterior, con lo que se completa la manzana que queda limitada por las cuatro calles que posteriormente se indican.

El nuevo solar ha sido adquirido con el propósito de construir un edificio industrial ampliando así las actuales instalaciones. La citada propiedad ha encargado al técnico que suscribe la redacción del presente Estudio de Detalle.

1.1 TITULAR

TRÁNSITOS, ALMACENES Y CONSTRUCCIONES, S.A.
C.I.F. A-03044161
Avda. Mare Nostrum nº 25
ALICANTE





1.2 EMPLAZAMIENTO

La manzana sobre la que se realiza el presente Estudio de Detalle queda limitada por las siguientes vías:

Avda. Mare Nostrum
Calle Estrella Polar
Avda. de Saturno
Calle Rosa de los Vientos

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Toda la manzana objeto del presente estudio de detalle está afectada por el Plan de Accesos a Alicante. Este planeamiento implica una ampliación en la anchura de la Calle Rosa de los Vientos, de tal modo que el cerramiento de parcela en esta vía debe retranquearse 10,00 m., con lo que las actuales edificaciones, tanto en esta manzana como en el resto de la calle quedarán con su fachada en la linde de parcela, sin retranqueo alguno. Como la única parcela que queda por edificar en toda la calle es la recientemente adquirida por Tránsitos, Almacenes y Construcciones, S.A., al aplicarle las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación, la edificación que se proyecta debería retranquearse 10,00 m. con respecto al lindero ya retranqueado por la ampliación de la Calle Rosa de los Vientos, quedando así esta edificación como la única retranqueada en toda la calle.

El objeto de este Estudio de Detalle es proponer que la edificación a construir en el solar citado se pueda realizar con la misma alineación de las edificaciones ya existentes, dado que ello no va a implicar un mayor aprovechamiento urbanístico del conjunto de la manzana, ni en ocupación ni en edificabilidad, sobre lo determinado en el P.G.M.O., como posteriormente se justificará.





3. ESTADO ACTUAL

El conjunto de la manzana a cuyo ámbito se refiere el Estudio de Detalle está parcialmente edificado. Estas edificaciones están de acuerdo y cumplen con los parámetros establecidos en el P.G.M.O. que califica este suelo como:

- Suelo Urbano
- Area Industrial, Grado 2, Nivel A

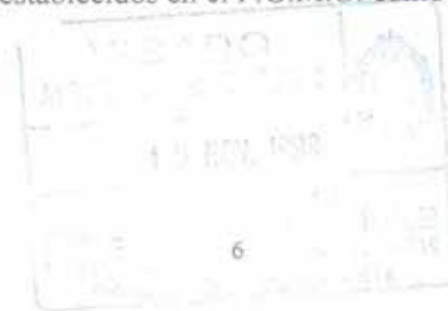
Aún considerando la cesión a vía pública en la Calle Rosa de los Vientos que establece el Plan de Accesos a Alicante, los aprovechamientos obtenidos en el conjunto de la manzana, en relación con los permitidos en el P.G.M.O., serían los siguientes:

	Ordenanza	Ejecutado
Superficie mínima de parcela	2.000,00 m ²	21.972,00 m ²
Longitud de fachada	16,00 m.	79,75 – 211,00 m.
Ocupación máxima	80 %	39,65 %
Edificabilidad máxima	1,60 m ² /m ²	0,39 m ² /m ²
Altura máxima	16,00 m.	12,00 m.
Número de plantas máx.	4	1
Distancia mínima e/edificios	3,00 m.	16,00 m.

4. PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Como ya se ha indicado, este Estudio de Detalle propone modificar la alineación de la fachada de la edificación pendiente de construir en la manzana, con respecto a la calle Rosa de los Vientos, en el sentido de no retranquearse los 10,00 m. que establece el P.G.M.O., para que de este modo todos los edificios, no solo de esta manzana sino de toda la calle, queden con la misma alineación.

Esta modificación que se propone no implica mayores aprovechamientos a los establecidos en el P.G.M.O. como se puede ver en el cuadro siguiente:



	Ordenanza	Ejecutado+Proyectado
Superficie mínima de parcela	2.000,00 m ²	21.972,00 m ²
Longitud de fachada	16,00 m.	79,75 – 211,00 m.
Ocupación máxima	80 %	60,34 %
Edificabilidad máxima	1,60 m ² /m ²	0,60 m ² /m ²
Altura máxima	16,00 m.	12,00 m.
Número de plantas máx.	4	1
Distancia mínima e/edificios	3,00 m.	12,00 m.

5. **CONCLUSION**

Creemos que con los datos expuestos y los documentos que se acompañan, se contará con suficientes elementos de juicio para el estudio y aprobación del presente Estudio de Detalle.

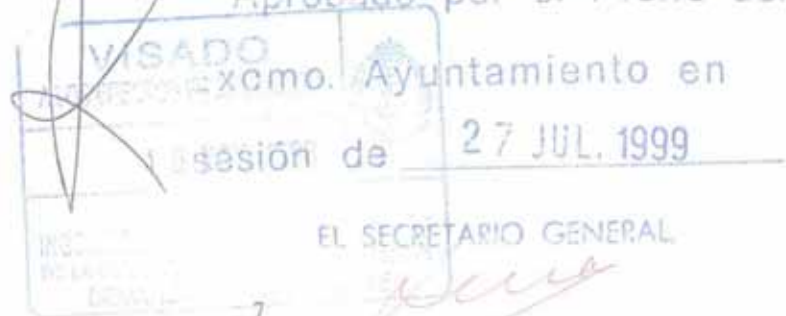
Alicante, octubre de 1998
EL INGENIERO INDUSTRIAL



Emilio Bas Carratalá
Colegiado nº 813

Aprobado por el Pleno del

VISADO
EXCMO. Ayuntamiento en
sesión de 27 JUL. 1999
EL SECRETARIO GENERAL



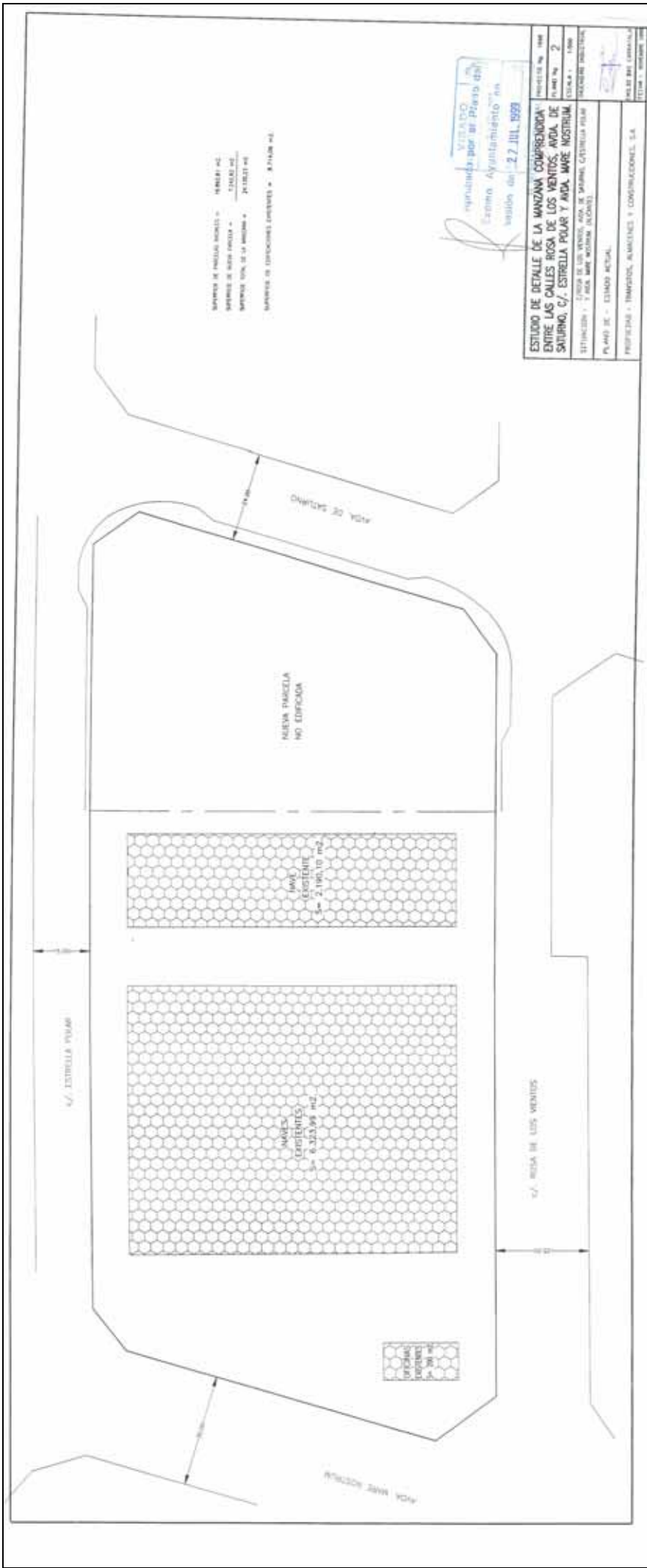


PLANOS



aprobado por el Pleno del
 Ayuntamiento en
 sesión de 27 JUL 1999

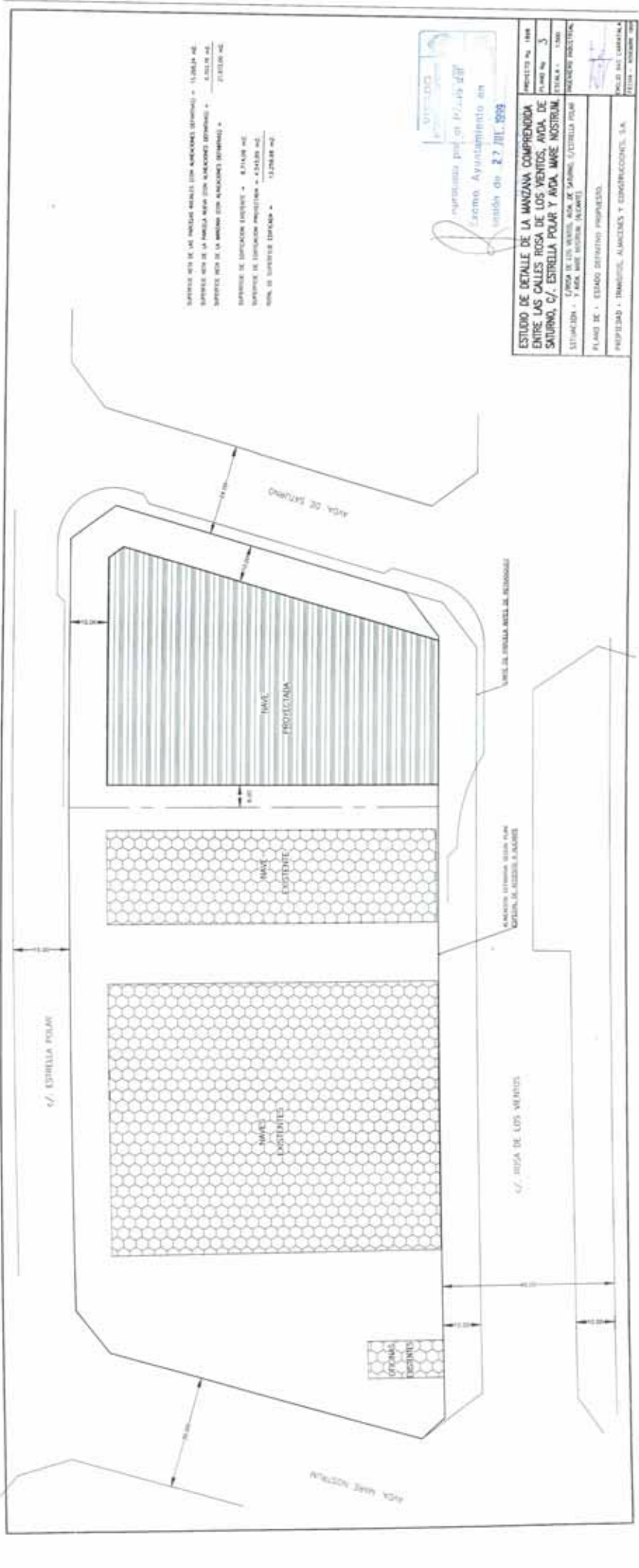
ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA COMPREDIDA ENTRE LAS CALLES ROSA DE LOS VIENTOS, AVDA. DE SATURNO, C/. ESTRELLA POLAR Y AVDA. MARE NOSTRUM.	
SITUACION	C/ROSA DE LOS VIENTOS, AVDA. DE SATURNO, C/ESTRELLA POLAR Y AVDA. MARE NOSTRUM. (ALICANTE).
PLANO DE	SITUACION.
PROPIEDAD	TRANSTOS, ALMACENES Y CONSTRUCCIONES, S.A.
PROYECTO Nº	1099
PLANO Nº	1
ESCALA	1:2.000
INGENIERO INDUSTRIAL	<i>[Signature]</i>
EMILIO BAS CARRATALA	
FECHA	11 NOVIEMBRE 1999



SUPERFICIE DE TERRENO MUEBLES = 18.521,02 m²
 SUPERFICIE DE TERRENO PROYECTA = 2.195,10 m²
 SUPERFICIE ÚTIL DE LA MANZANA = 16.325,92 m²
 SUPERFICIE DE EDIFICACIONES EXISTENTES = 3.710,00 m²

VISTADO
 expedido por el Pleno del
 Excmo. Ayuntamiento de
 Madrid el día 27 JUL 1999

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES ROSA DE LOS VIENTOS, AVDA. DE SANTIAGO, C/ ESTRELLA POLAR Y AVDA. MARI NOSTRUM.	
PROYECTOS: 1. MARE MARI NOSTRUM (ALICANTE)	PROYECTOS PREVIOS:
PLANO DE ESTADO ACTUAL	
PROFESOR: INGENIERO, ARQUITECTO Y CONSTRUCTIVO, S.A.	
PROYECTO: 1. MARE MARI NOSTRUM (ALICANTE)	
PLANO Nº 1008	PLANO Nº 2
ESCALA: 1:500	



SUPERFICIE NETA DE LA MANO PROYECTADA (CON ANCHOS DE PASADIZO) = 11.200,00 m²
 SUPERFICIE NETA DE LA MANO EXISTENTE (CON ANCHOS DE PASADIZO) = 4.200,00 m²
 SUPERFICIE NETA DE LA MANO TOTAL (CON ANCHOS DE PASADIZO) = 15.400,00 m²
 SUPERFICIE DE COBERTURA EXISTENTE = 4.200,00 m²
 SUPERFICIE DE COBERTURA PROYECTADA = 4.200,00 m²
 TOTAL DE SUPERFICIE COBERTA = 8.400,00 m²



ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA COMPROMISA ENTRE LAS CALLES ROSA DE LOS VIENTOS, AVDA. DE SATURNO, C/ ESTRELLA POLAR Y AVDA. MARE NOSTRUM. (MANOS EXISTENTE Y MANO NUEVA PROYECTADA)	
PROYECTO DE :	ESTADO DEFINITIVO PROYECTOS
PROPIEDAD : TRANSCON, ALMACENES Y CONSTRUCCIONES, S.A.	
PROYECTO No.	1004
PLANO No.	3
ESCALA :	1:500
AUTOR : MANOS EXISTENTE Y MANO NUEVA PROYECTADA	
PROYECTO DE :	
PROPIEDAD : TRANSCON, ALMACENES Y CONSTRUCCIONES, S.A.	
PROYECTO No. 1004	
PLANO No. 3	
ESCALA : 1:500	
AUTOR : MANOS EXISTENTE Y MANO NUEVA PROYECTADA	