Presentado: el 8-3-2001

PROPIEDAD:

SELECSUR S.L. **Representada por Don Pedro Manuel Lorente Ñíguez.**

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES DE LA MANZANA LIMITADA POR LAS CALLES CUATRETONDETA, C/ FAMORCA, C/ BENIFALLIM Y C/ GENERAL ESPARTERO DE ALICANTE.

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 13 FEB. 2001

EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
URBANISMO

MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES DE LA MANZANA LIMITADA POR LAS CALLES CUATRETONDETA, CALLE FAMORCA, CALLE BENIFALLIM Y CALLE GENERAL ESPARTERO.

1. ANTECEDENTES

1.1. DATOS DE PARTIDA

1.1.1 ENCARGO

Estudio de detalle para la ordenación de volúmenes.

1.1.2. PROMOTOR:

Sociedad Selecsur S.L., con CIF: B53073219 y representada por D. Pedro Manuel Lorente Ñiguez, con NIF: 21.394.248Q y domicilio a efecto de notificaciones en la calle Rafael Asín número 21, 03010 ALICANTE

1.1.3 DATOS DEL AMBITO DE ACTUACION

Manzana sita en Alicante, Barrio del Carmen, entre las calles Cuatretondeta, Famorca, Benifallim y General Espartero.

1.1.4 FECHA

Marzo de 2.000.

1.1.5 REDACCION DEL PROYECTO

Arquitecto José del Río S.L., con CIF: B53159620, representada por José del Río Almagro, Arquitecto con NIF: 107.096P y con domicilio en la calle Teniente Alvarez Soto, número 6-1º-izq. Alicante, CP. 03001.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.1 AMBITO Y SITUACION

El ámbito del Estudio de Detalle, comprende un área de suelo urbano sita en Alicante, entre las calles Cuatretondeta, Famorca, Benifallim y General Espartero, con una superficie de 4.145 m2 aproximadamente.

Al encontrarse la manzana edificada en su mayor parte, este Estudio de Detalle aún refiriéndose a toda la manzana, únicamente pormenorizará los datos referentes a la parcela que se encuentra libre de edificación y que tiene una superficie de 1.210 m2 aproximadamente, siendo sus lindes los siguientes:

Al Norte:	C/ Facheca (Interior de la manzana)
Al Sur:	C/ Famorca.
Al Este:	C/ Benifallim.
Al Oeste:	Comunidad de Propietarios

2.2 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle es la ordenación de volúmenes, en cuanto a la posibilidad de ajustarlos a las alineaciones de calle y motivado por las propias exigencias del P.G.M.O. de Alicante (Artículo 141, párrafo 7).

2.3 CONDICIONES URBANISTICAS SOBRE EL AMBITO DE ACTUACION

2.3.1 SEGÚN EL P.G.O.U.

Según el P.G.M.O. de Alicante, el área de actuación está clasificada como suelo urbano y la única parcela que se encuentra libre en ella tiene una calificación de Edificación Abierta en grado 1 (E.A.,1)

El Artículo 14 de las Normas de Urbanisticas del P.G.M.O., en su párrafo 7, establece:

"En Grado 1, las obras de nueva edificación quedan condicionadas a su sujeción a un Estudio de Detalle, que, con un ámbito no inferior a una manzana, determina la ordenación de volúmenes de la edificación y los usos de las diferentes plantas.

A través de estos Estudios de Detalle, se podrá hacer excepción de las condiciones de retranqueos establecidas en el apartado 3 de este Artículo, de manera que la edificación podrá alcanzar la alineación exterior y linderos".

Las condiciones generales de edificación para el área con calificación E.A.1, se rige por el Artículo 141 de las NN.UU, cuyos parámetros de volumen son:

Retranqueos:	A alineación exterior ½ h a eje calle. Al resto linderos 1/3 h > 3 mts.
Ocupación:	50%.
Edificabilidad:	1,16 m2/m2 (criterios act. 54,2 NN UU).

Altura edificación: 10 plantas.

2.4 CONDICIONES QUE MODIFICA EL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle, no altera el contenido del Artículo 141 de las NN.UU, solo aquel que se refiere a los retranqueos, a la alineación exterior y linderos.

Los parámetros de las condiciones de volumen para la zona que este Estudio de Detalle modifica en su ámbito serán:

Retranqueos	La edificación puede adosarse a la alineación de calle y linderos.
Ocupación:	50%.
Edificabilidad:	1,16 m2/m2 suelo.
Altura edificación:	6 plantas.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Conforme al Artículo 6 d) del vigente P.G.O.U. de Alicante así como el Artículo 26 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) el documento pertinente para la ordenación de volúmenes y reajuste de alineaciones como instrumento de ordenación complementaria es el Estudio de Detalle, como es el caso que nos ocupa.

Su procedencia nace en virtud del Artículo141,7 del P.G.O.U.

Alicante, Abril de 2.000.

EL ARQUITECTO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
VISADO

Fdo. José del Río Almagro

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 13 FEB. 2001

EL SECRETARIO GENERAL

4. PLANOS

1.- Situación y ámbito global, E: 1:4.000

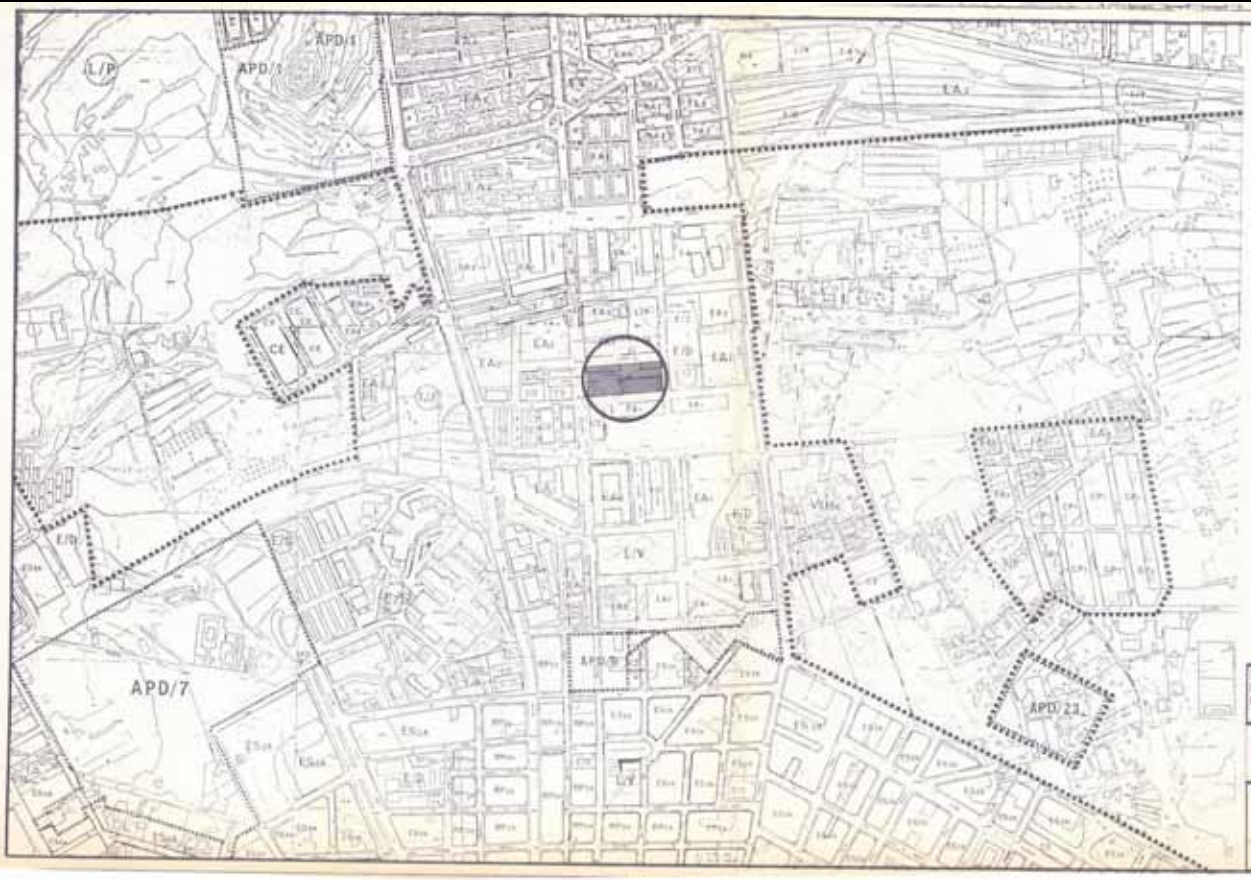
2.- Ambito del Area objeto del Estudio de Detalle, E: 1:500.

3.- Ordenación de volúmenes, E: 1:500.

4.- Perspectiva de volúmenes, E: 1:500.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
URBANISMO

PLANOS



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
VISADO
por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 12 FEB. 2001

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA MANZANA LIMITADA POR LAS CALLES CUATRECONDETA, C/. FAMORCA C/. BENIFALLIM Y C/. GENERAL ESPARTERO

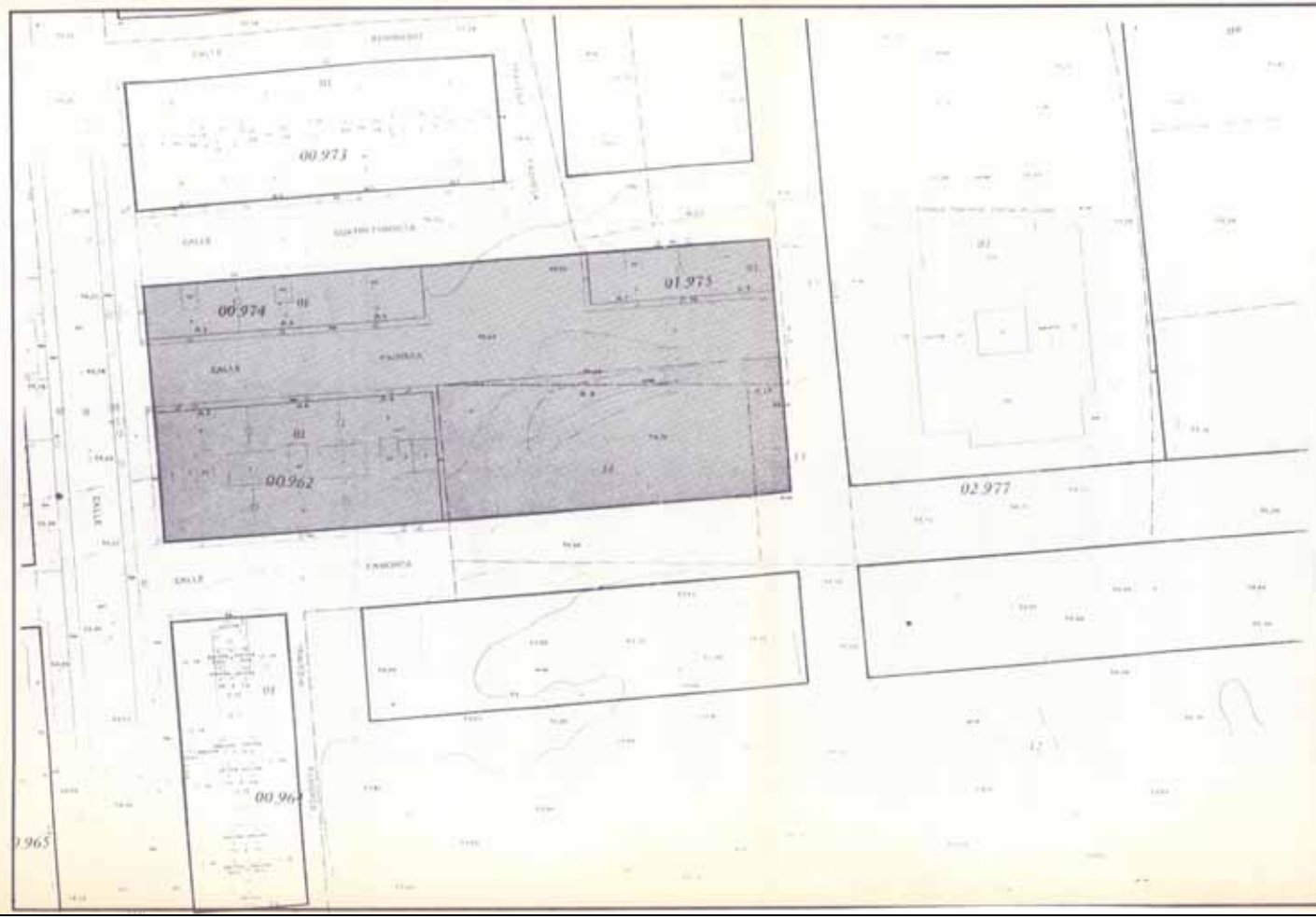
ALICANTE

ARQUITECTO:
ARQUITECTO JOSE DEL RIO S.L.

PROPIETARIO:
SELECSUR S.L.
REP. POR D. PEDRO MANUEL LORENTE ÑIGUEZ

PLANO Nº: 1
FECHA: ABRIL 2.000
ESCALA: 1/4.000
REFERENCIA:

SITUACION Y AMBITO GLOBAL



Aprobado provisionalmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 13 FEB. 2001

EL SECRETARIO GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLUMENES DE LA MANZANA LIMITADA POR LAS CALLES CUATRETONDETA, C/. FAMORCA C/. BENIFALLIM Y C/. GENERAL ESPARTERO

ALICANTE

ARQUITECTO

ARQUITECTO JOSE DEL RIO S.L.

PROPIETARIO

SELECSUR S.L.

REP. POR D. PEDRO MANUEL LORENTE RIGUEZ

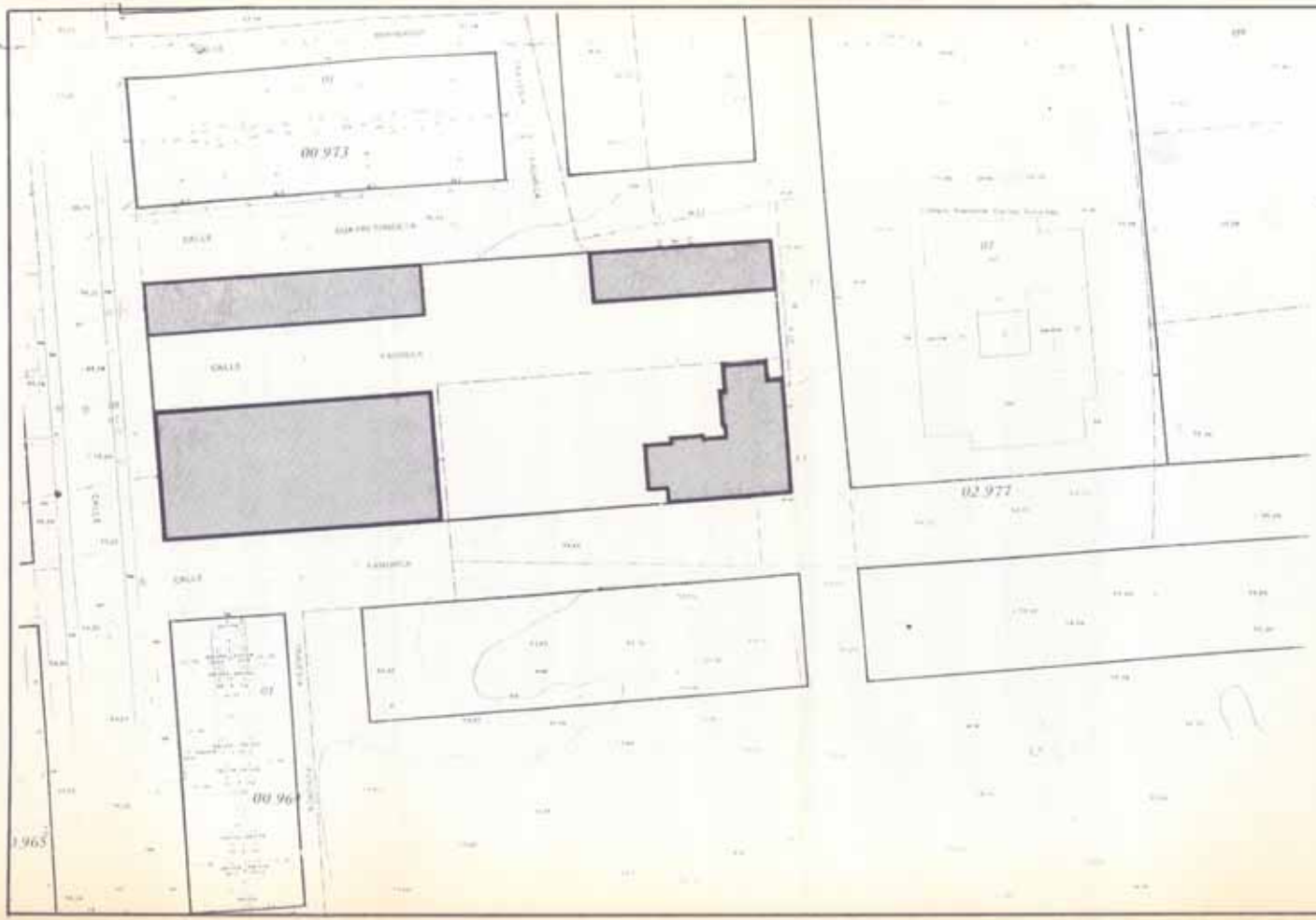
PLANO Nº 2

FECHA ABRIL 2.000

ESCALA 1:500

REFERENCIA 02/01

AMBITO DEL AREA OBJETO DEL E.D.



	SEGUN P.G.O.U.	SEGUN ESTUDIO DETALLE.
EDIFICABILIDAD	1.16 M2 / M2	1.16 M2 / M2 (1.238.16 x 1.16 = 1.436.26)
OCUPACION	50 %	29.15 %
RETRANQUEOS	A ALINEACION EXT. = 1/2 H. A EJE CALLE A RESTO LINDEROS= 1/2 H.	LA EDIF. SE ADOSA A ALINEACION CALLE Y LINDERO.
ALTURA EDIFICACION	10 PLANTAS	6 PLANTAS

VISADO

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión de 19 FEB. 2001

EL SECRETARIO GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES DE LA MANZANA LIMITADA POR LAS CALLES CUATRETONDETA, C/. FAMORCA C/. BENIFALLIM Y C/. GENERAL ESPARTERO

ALICANTE

ARQUITECTO

ARQUITECTO JOSE DEL RIO S.L.

PROPIETARIA

SELECSUR S.L.

REP. POR D. PEDRO MANUEL LORENTE ÑIGUEZ

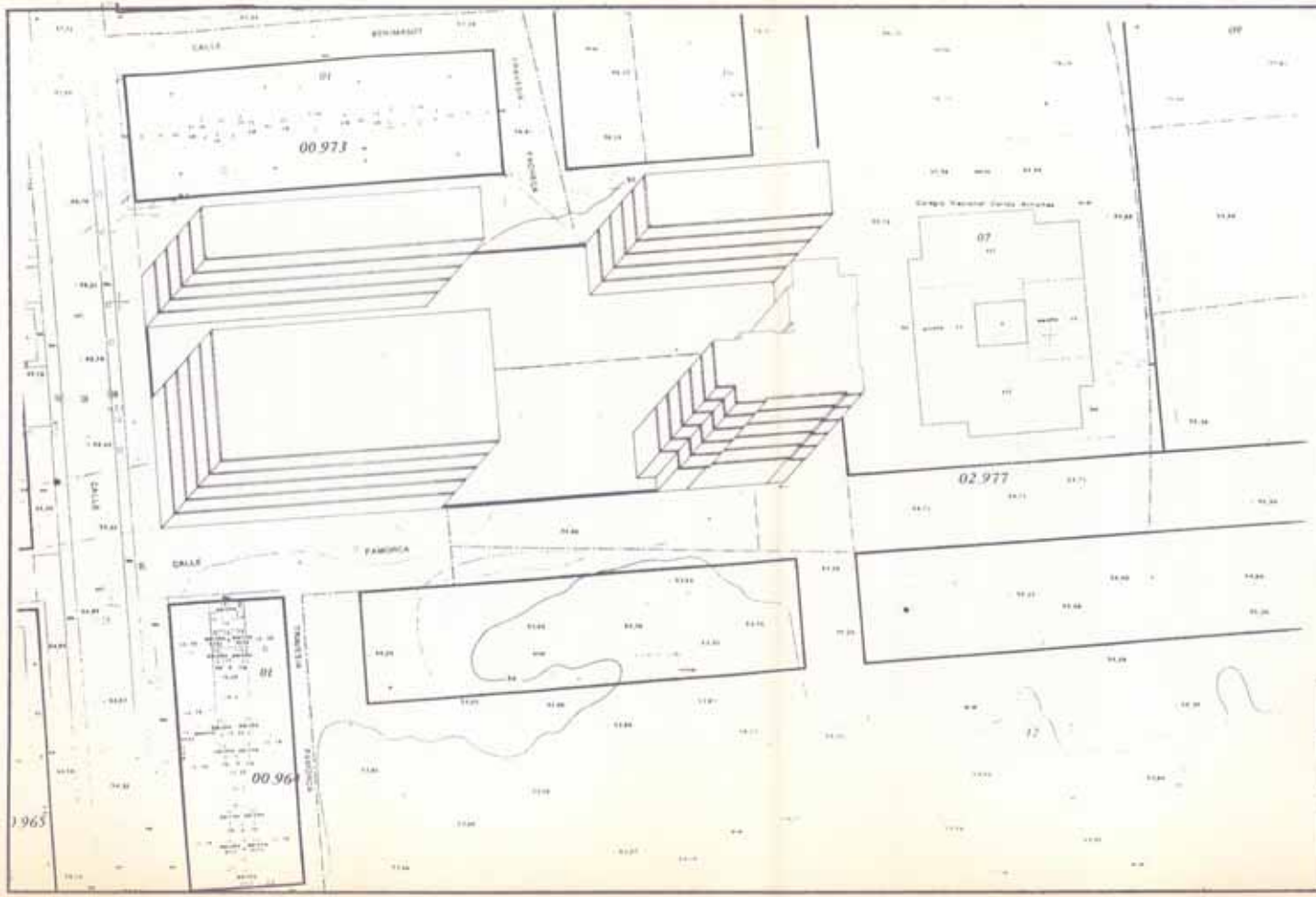
NUMERO 3

FECHA ABRIL 2.000

ESCALA 1/500

REFERENCIA 0200

ORDENACION DE VOLUMENES



VISADO

Aprobado definitivamente por
Pleno en sesión de
13 FEB. 2001

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES DE LA MANZANA LIMITADA POR LAS CALLES CUATRETONDETA, C/ FAMORCA C/ BENIFALLIM Y C/ GENERAL ESPARTERO

ALICANTE

ARQUITECTO
ARQUITECTO JOSE DEL RIO S.L.

PROPIETARIA
SELECSUR S.L.
REP. POR D. PEDRO MANUEL LORENTE RIGUEZ

PLANO Nº 4

FECHA ABRIL 2.000

ESCALA 1/500

REFERENCIA 0200

PERSPECTIVA DE VOLUMENES