

Aportado el 2/11/2001
(nº Registro 52798)

PROPIEDAD:

SELECSUR S.L.

Representada por don Pedro Manuel Lorente Níguez.

MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLUMENES DE LA MANZANA LIMITADA POR LAS CALLES CUATROTONDETA, CALLE FAMORCA, CALLE BENIFALLIM Y CALLE GENERAL ESPARTERO DE ALICANTE.

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de _____
16 OCT. 2001

EL SECRETARIO GENERAL,

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

1. ANTECEDENTES

1.1. DATOS DE PARTIDA

1.1.1 ENCARGO

Modificación de 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 Níguez, 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, Famorça, Benifallim y General Espartero.

1.1.4 FECHA

Marzo de 2.001.

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 JUSTIFICATIVA

2.1 JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

El proyecto de Estudio de Detalle presentado por la Sociedad Selecur S.L., obtuvo su aprobación definitiva en sesión celebrada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, el día 13 de Febrero de Dos Mil Uno y comunicado a la promotora con fecha 13 de Marzo de 2.001.

Entre las condiciones de esa aprobación, estaba el adaptar el plano número 4 del proyecto donde figuraban siete alturas, a las seis previstas según el punto 2.4 de la Memoria.

Esta contradicción, producto de un error y que motivó, que el Estudio de Detalle se aprobara con seis alturas, es el origen de la presente modificación, ya que lo que se propone es el aumento de una altura más a esas seis aprobadas sin que se modifique ninguna de las otras condiciones.

2.2. PROCEDENCIA

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 Artículo 141,7 del P.G.O.U.

3. MEMORIA DESCRIPTIVA OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.1. AMBITO Y SITUACIÓN

El ámbito de la Modificación 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, esta Modificación de 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

3.2 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto de la presente Modificación de 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).

3.3 CONDICIONES URBANÍSTICAS SOBRE EL AMBITO DE ACTUACION

3.3.1 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 Urbanísticas 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 $\frac{1}{2}$ h a eje calle. Al resto linderos $\frac{1}{3}$ h > 3 mts.
Ocupación:	50%.
Edificabilidad:	1,16 m ² /m ² (criterios act. 54,2 NN UU).
Altura edificación:	10 plantas.

3.4 CONDICIONES QUE MODIFICA EL ESTUDIO DE DETALLE

La presente Modificación de 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:

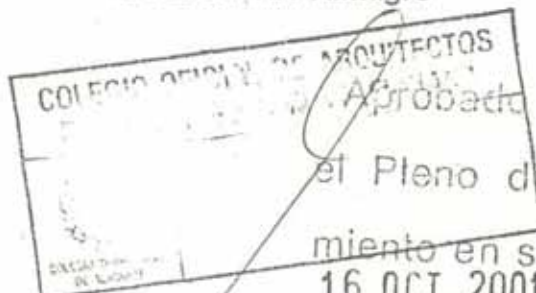
Retranqueos	La edificación puede adosarse a la alineación de calle y linderos.
Ocupación:	50%.
Edificabilidad:	1,16 m2/m2 suelo.
Altura edificación:	7 plantas.

4. CLAUSULA ADICIONAL

En el Estudio de Detalle únicamente tienen carácter normativo las condiciones genéricas de volumen de la futura edificación (alturas máximas, retranqueos, ocupación de parcela ...), parámetros que configuraran el sólido capaz en cuyo interior debe construirse el futuro edificio, mientras que la asignación concreta de edificabilidad y el cumplimiento del máximo coeficiente fijado por el P.G.M.O. para la tipología E.A.1 deberá justificarse en el correspondiente proyecto de edificación conjuntamente con la propiedad de la parcela en el momento de la solicitud de licencia municipal de obras.

EL ARQUITECTO

Fdo. José del Río Almagro



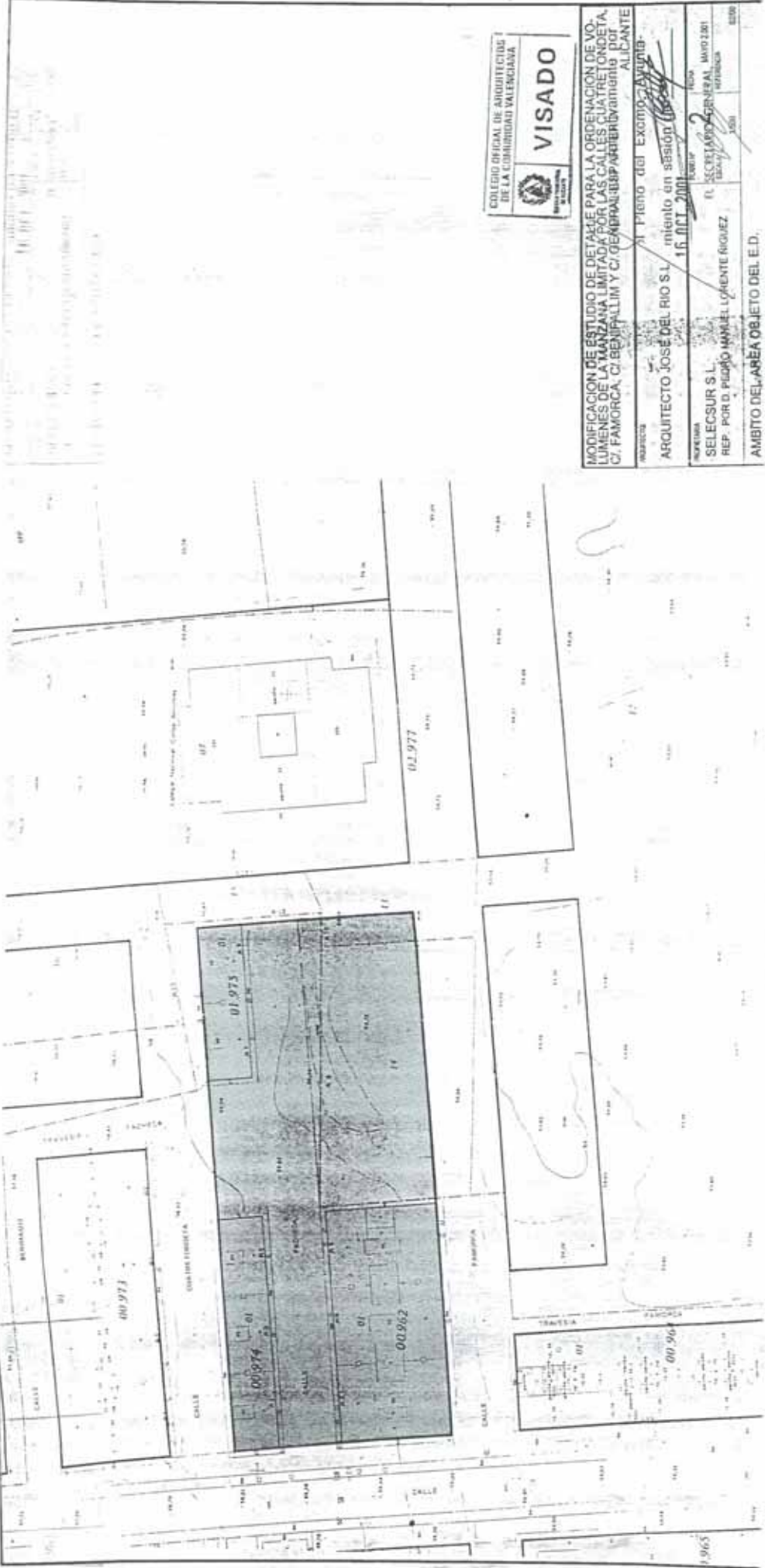
Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de _____
16 OCT. 2001

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.

PLANOS



PROYECTO DE MODIFICACION DE ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES DE LA MANZANA LIMITADA POR LAS CALLES CUATROTONDETA, C/ FAVORCA, C/ BENIFALLIM Y C/ GENERAL ISIBARRI EN EL BARRIO DE SAN VICENTE DE LOS REYES, S/N, EN EL PUEBLO DE SAN VICENTE DE LOS REYES, PROV. DE ALICANTE



MODIFICACION DE ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES DE LA MANZANA LIMITADA POR LAS CALLES CUATROTONDETA, C/ FAVORCA, C/ BENIFALLIM Y C/ GENERAL ISIBARRI EN EL BARRIO DE SAN VICENTE DE LOS REYES, S/N, EN EL PUEBLO DE SAN VICENTE DE LOS REYES, PROV. DE ALICANTE

PROYECTANTE: ARQUITECTO JOSÉ DEL RÍO S.L. *instituto en sesión*
 FECHA: 16 OCT 2011

PROYECTISTA: SELECSUR S.L.
 REP. POR D. PABLO MANUEL LOYENTE RIGUEZ

PROYECTO: PLAN DE ORDENACION DE LA MANZANA LIMITADA POR LAS CALLES CUATROTONDETA, C/ FAVORCA, C/ BENIFALLIM Y C/ GENERAL ISIBARRI EN EL BARRIO DE SAN VICENTE DE LOS REYES, S/N, EN EL PUEBLO DE SAN VICENTE DE LOS REYES, PROV. DE ALICANTE

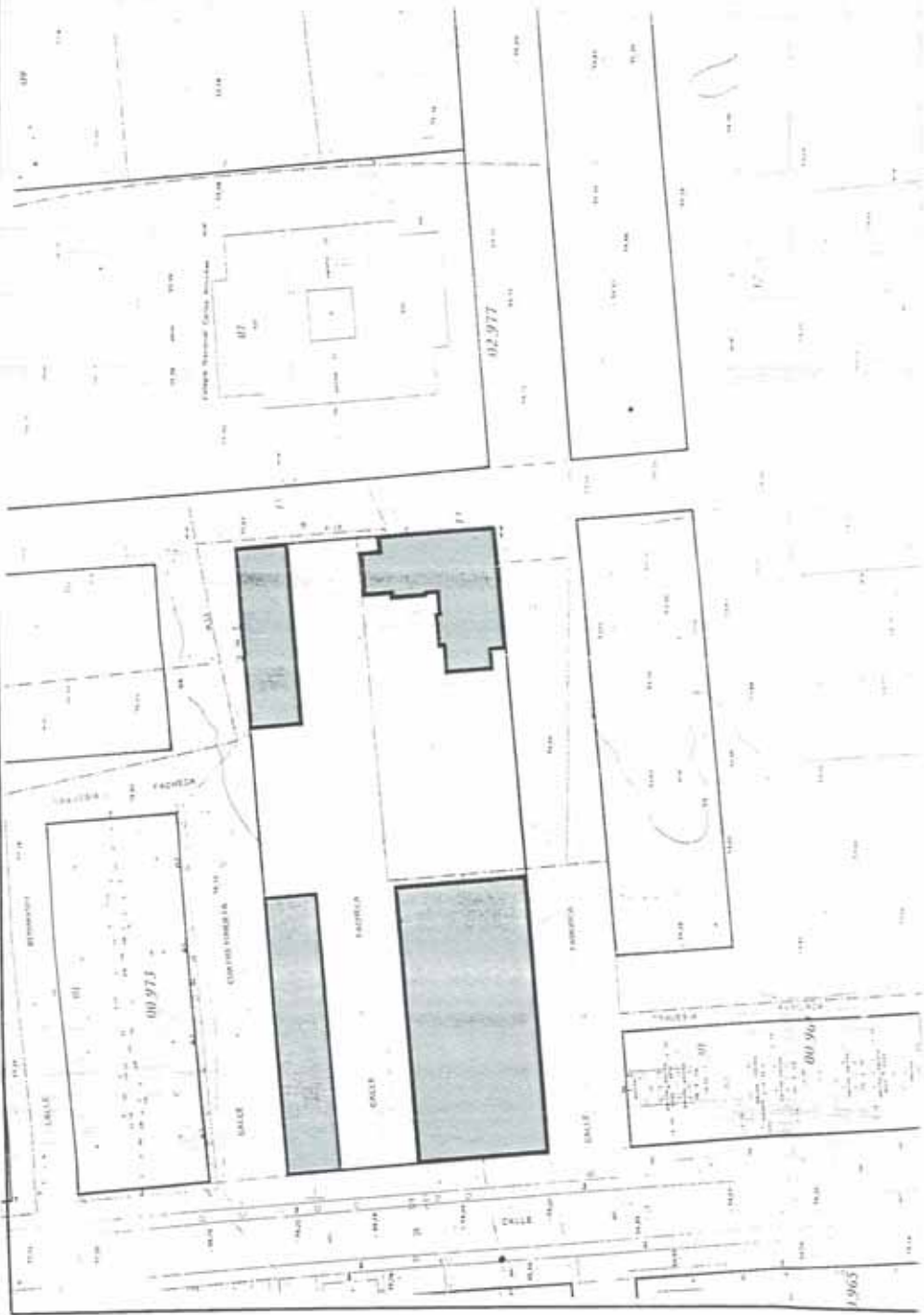
PROYECTO: PLAN DE ORDENACION DE LA MANZANA LIMITADA POR LAS CALLES CUATROTONDETA, C/ FAVORCA, C/ BENIFALLIM Y C/ GENERAL ISIBARRI EN EL BARRIO DE SAN VICENTE DE LOS REYES, S/N, EN EL PUEBLO DE SAN VICENTE DE LOS REYES, PROV. DE ALICANTE

PROYECTO: PLAN DE ORDENACION DE LA MANZANA LIMITADA POR LAS CALLES CUATROTONDETA, C/ FAVORCA, C/ BENIFALLIM Y C/ GENERAL ISIBARRI EN EL BARRIO DE SAN VICENTE DE LOS REYES, S/N, EN EL PUEBLO DE SAN VICENTE DE LOS REYES, PROV. DE ALICANTE

AMBITO DEL AREA OBJETO DEL E.D.

Presentado el 20/11/01

EDIFICABILIDAD	1,16 M2/M2	SEGUN P.G.O.U.	1,16 M2/M2	SEGUN ESTUDIO DETALLE
OCCUPACION	50 %			29,15 %
RETRORRUCADOS	ALINEACION EN 10 H. A LA CALLE A RESTO LINDEROS 10 H.			LA EDIF. SE ADOSA A ALINEACION CALLE Y LINDERO.
ALTURA EDIFICACION	10 PLANTAS			7 PLANTAS



MODIFICACION DE ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES DE LA MANZANA LIMITADA POR LAS CALLES PASADIZO DE LA C/ FAVORCA, C/ BENEFALIM Y C/ GELADO. ELABORADO POR EL ARQUITECTO ALICANTE J. J. JORDA

ARQUITECTO JOSE DEL RIO S.L. **16 OCT. 2001** **16 OCT. 2001**

PROFESIONISTA SELECSUR S.L. REP. POR D. PEDRO MANUEL COHENTE RIQUEZ

ORDENACION DE VOLUMENES

