





MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE (ORDENACION DE VOLUMENES DE LA PARCELA "I 3 " EN LA MANZANA I DEL LLAMADO PLAN PARCIAL DE PRINCESA MERCEDES).

I.- INTRODUCCION.

Según Orden Ministerial de 24 de Septiembre de 1.975, fué aprobado definitivamente el Plan Parcial Princesa Mercedes dentro del P.G.O.U. de Alicante.

En fecha de 5 de Junio de 1.981, fue aprobado definitivamente el Estudio de Detalle de la manzana I del citado Plan Parcial.

El fin del citado estudio de volúmenes era cumplir dos requisitos fundamentales:

- 1.- Ordenar el volumen de la parcela I 3 repartiendolo proporcionalmente entre los distintos propietarios.
- 2.- Hacer esa ordenación pero salvaguardando físicamente el Ficus existente declarado "a proteger" por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

El contenido del estudio de detalle respecto a alineaciones, propiedades, disposición de los volúmenes y alturas permitidas, así como la situación y ocupación del Ficus a proteger, según el estudio de detalle, se refleja en el plano nº 2: "Estudio de detalle aprobado". Se indica en éste plano la sección esquemática prevista en el estudio de detalle.

. . . / . . .



II.- ANALISIS DE LA SITUACION REAL. MOTIVACION JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

En la fecha de Junio de 1.987, la parcela propiedad de Monte Olivetti se encuentra edificada. Las parcelas propiedad de Sres. Corbi, Rugar, S.A., y Sra. Martinez Curt, han pasado a propiedad de Promociones Loring, S.A.

Replanteado in situ lo previsto por el estudio de detalle, así como replanteado realmente el ficus a proteger, nos encontramos con que con la construcción prevista se afecta al Ficus (Veáse el plano nº 3): " Replanteo en la realidad del estudio de detalle aprobado".

En dicho plano aparece el propietario único que sustituye a los tres anteriores (de lo que queda por edificar), con la problemática antes apuntada del "Ficus a proteger".

Esta Dirección Facultativa, conjuntamente con la Propiedad realizó una consulta verbal oficiosa con el Jefe del servicio de jardinería del Ayuntamiento de Alicante, por si la incidencia de la edificación sobre el Ficus (aproximadamente 4 m), podía ser solucionada con un mero proceso de poda; se vió claramente que las ramas afectadas tenían dimensiones tales que de cortarlas no se entendería como un proceso de poda, sino más bien de talado, a todas luces irrealizable.

También se realizó una consulta verbal con los servicios de urbanismo y de obras particulares del Excmo. Ayuntamiento de Alicante y la contestación fué tajante: " El Ficus no se puede tocar, ya que precisamente el estudio de detalle se realizó en su día, por el Ayuntamiento, para proteger y salvar la existencia del mismo.".



Así pues está suficientemente justificada la procedencia de hacer la presente modificación del estudio de detalle con el fin primordial de disponer la edificación de manera que no se afecte al Ficus.

El análisis actual del estudio de detalle en su posible construcción real, presenta otra serie de problemas secundarios que aunque no como fin primordial, se aprovecha la presente modificación para aclarar su situación. Estos problemas secundarios aparecen por la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, ya que el mismo crea una normativa que de alguna manera afecta o contradice al estudio de detalle, así:

- El P.G.O.U. al aprobarse definitivamente en sus planos y en la zona contemplada por el estudio de detalle lo califica como: Suelo Urbano, Zona Normativa Anterior / 3. En los anexos de las memorias del P.G.O.U. de Alicante, hoja nº 11 donde habla en particular del Estudio de Detalle de la Manzana I del Plan Parcial Princesa Mercedes dice al final del primer párrafo "... por lo que existe razón justificada para mantener la vigencia del mismo hasta su total ejecución.". Y en su apartado 2. Incidencia del Plan General. Dice textualmente: "Se respeta íntegramente el estudio de detalle aprobado.". No obstante en los planos de alineaciones general del P.G.O.U. de Alicante, la alineación del Parque Público sufre una ligera modificación respecto a la existente en el Estudio de Detalle. Consultado éste extremo al redactor del P.G.O.U. de Alicante, dice que es en efecto un ligero error de delineación pero el espíritu del Plan está claro: "Respetar íntegramente el estudio de detalle" y la alineación marcada allí prevalecerá. Sirva pues esta modificación para reafirmar



dando por buena la alineación del estudio de detalle.

- El P.G.O.U. de Alicante habla de edificación por m²/m². El estudio de detalle habla de edificación por m³/m². Se aclarara.

- El P.G.O.U. de Alicante habla de que la altura mínima para sacar voladizos sobre la vía pública es de 4,50 m. La sección esquemática del estudio de detalle nos presenta una altura sobre la vía pública de 3,50 m, de construir así voladizos no cumplirían la normativa del P.G.O.U. de Alicante. Además en lo ya edificado dentro de éste estudio de detalle, la sección esquemática de alternar plantas no se ha realizado, realizandose la de no alternar plantas sino de realizarlas corridas. (igual a la propuesta).

III.- MODIFICACION PROPIAMENTE DICHA.

La modificación propiamente dicha, consiste en:

1.- La disposición en planta y las alturas de los volúmenes a construir se realizarán de acuerdo con el plano nº 4. " Ordenación de Volúmenes propuesta".

Varia del estudio de detalle aprobado, en que se suprime el módulo afectado por el Ficus (se suprimen 7 viviendas) y se eleva la altura de edificación en una planta pasando de planta baja + 6 a planta baja + 7 en los tres módulos recayentes al Parque Público y pegados a la medianería de lo ya construido, uniformando así toda la línea de coronación de la parte recayente al Parque Público de lo que falta por construir, aceptandose así por el propietario del suelo a pesar de perderse 4 Viviendas.



6º.- Para aquellos puntos no modificados serán de aplicación las ordenanzas del Estudio de Detalle, del Plan Parcial Princesa Mercedes y las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de Alicante vigente.

Alicante, Junio de 1.987

EL ARQUITECTO



Fmdo: JOSE A. PEIRO ALEJANDRE

Excmo. Ayuntamiento Pleno
26 OCT 1987

Aprobado por el Sr. Secretario de hoy inmediatamente
Secretario



Excmo. Ayuntamiento Pleno
21 DIC. 1987

Aprobado por el Sr. Secretario de hoy definitivamente
Secretario



Secretario

Excmo. Ayuntamiento Pinar
21 DIC. 1987

Oficina de Urbanismo y Planeamiento
26 OCT 1987



Mora

Area de Urbanismo y Planeamiento



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE LA COMUNIDAD DE MADRID

modificación al plan general de urbanismo (ordenación de viviendas de la parcela "B" en el barrio de San Blas) plan p. de proceso (intersección) urbanismo

JP

458Z

nº plano

1

escala

1 : 5000

fecha: junio - 458Z

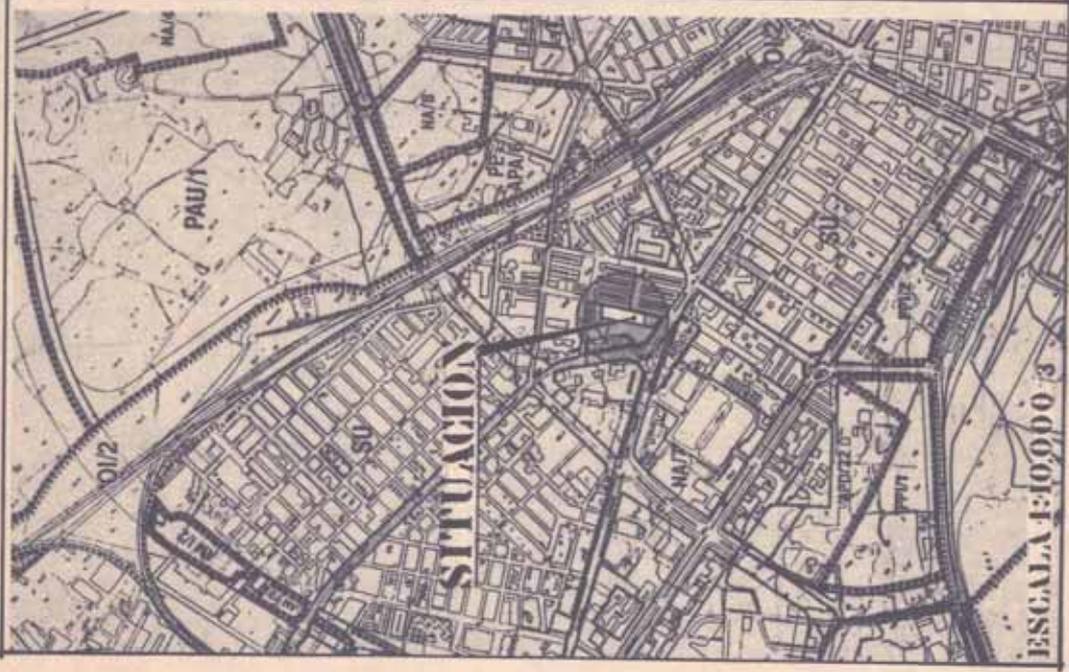
autor: J. A. Pérez del Valle

arquitecto:

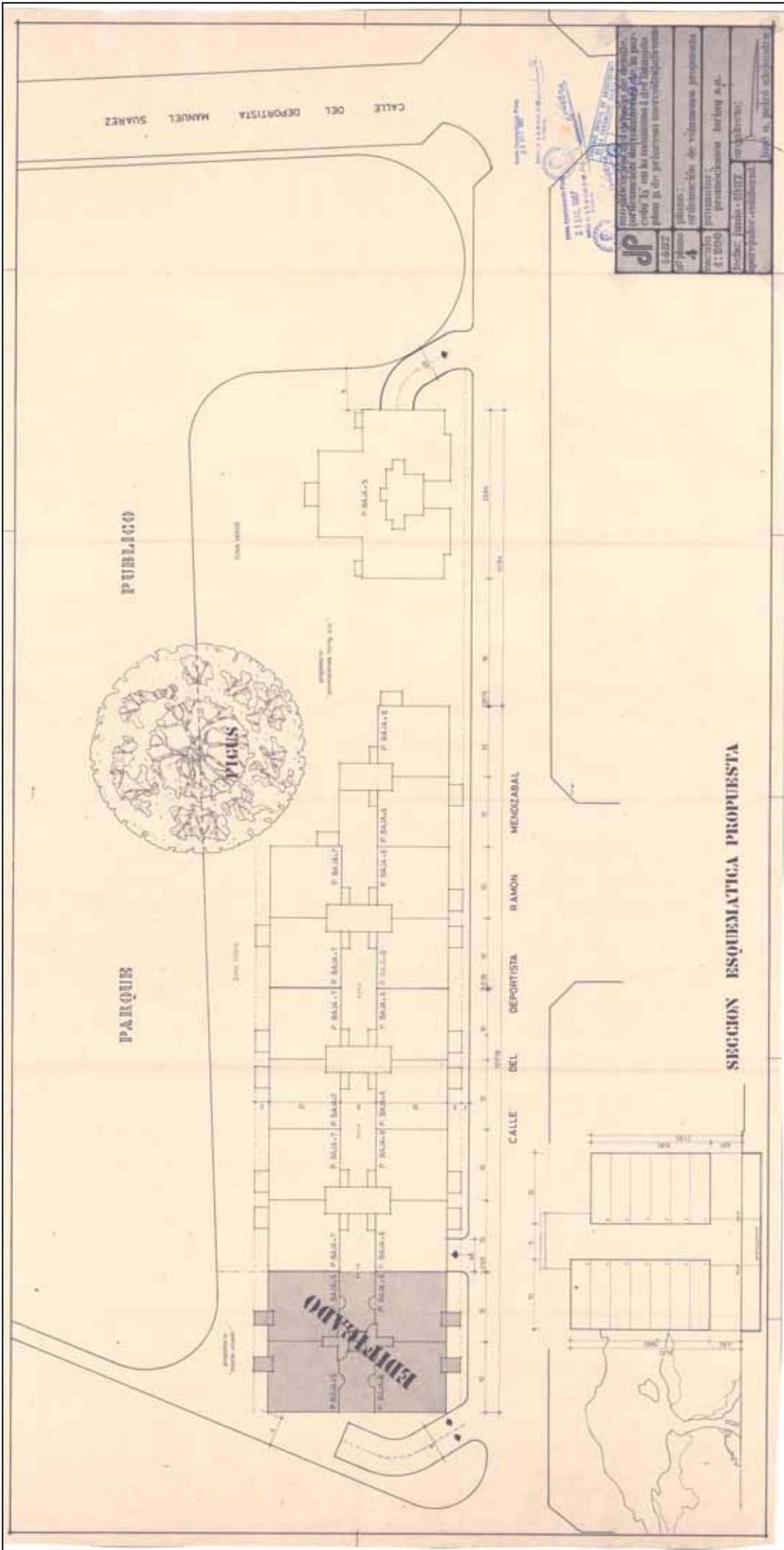
José A. Pérez del Valle



ESCALA 1:2000



ESCALA 1:10000



CALLE DEL DEPORTISTA MANUEL SUAREZ

PUBLICO

PARKUE

ENTRADA

CALLE DEL DEPORTISTA RAMON MENDOZABAL


 D.P.

INSTITUCIÓ DE PLANNING I ORDENAMIENTU DE TERRITORIU DE LA CIUDAD DE MADRID
 PLANU DE ORDENAMIENTU TERRITORIAL

| | |
|--------------------|--|
| PROYECTO | PLANU DE ORDENAMIENTU TERRITORIAL |
| NUMERU DE PROYECTO | 1:2000 |
| FECHA | 1977 |
| PROYECTISTA | INSTITUCIÓ DE PLANNING I ORDENAMIENTU DE TERRITORIU DE LA CIUDAD DE MADRID |

SECCION ESQUEMATICA PROPUESTA

