ESTUDIO DE DETALLE (MODIFICACIÓN) DE REMODELACIÓN DE VOLÚMENES DE LA MANZANA 6 DEL P.P. BENISAUDET

Promotor: AKRACOSTA S.L.

Dictaminado favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo,
en sesión ordinaria de 18 de enero de 2006
El Secretario de la Comisión,

Fdo. : Gonzalo Canet Fortea.

Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de
Alicante en su sesión de 24 de enero de 2006.
El Secretario General del Pleno,

Carlos Arteaga Castaño.

MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE
(MODIFICACIÓN)

DE REMODELACIÓN DE VOLÚMENES
DE LA MANZANA 6 DEL P.P. BENISAUDET

PROMOTOR: AKRACOSTA S.L.

ARQUITECTOS: MURCIA MESEGUER S.L.
OLIVA ARQUITECTOS S.L.

MURCIA MESEGUER S.L.
Repr. por José A. Murcia Meseguer – Arquitecto
OLIVA ARQUITECTOS S.L
Repr. por Juan C. Oliva Bielsa - Arquitecto

PROPIEDAD: AKRACOSTA S.L.

ESTUDIO DE DETALLE DE REMODELACIÓN DE VOLÚMENES DE LA MANZANA 6 DEL P.P. "BENISAUDET" (MODIFICACIÓN)
N/REF.: ALI14.04

MEMORIA

0.- ANTECEDENTES

En fecha 20 de mayo de 2005, la Concejalia de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante decreta someter a información publica el Estudio de Detalle para la Ordenación de Volúmenes en la Manzana 6 del Plan Parcial "Benisaudet" que ha sido informado favorablemente por el departamento técnico de Planeamiento Urbanístico a efectos de iniciar la tramitación del mismo, sin embargo habrá que subsanar antes de la aprobación definitiva deficiencias observadas como son las referencias a una nueva configuración parcelaria y establecer como jardín de uso y dominio privado el área ocupada por la pérgola prevista y correcciones de las cotas erróneas en plano.

Por todo ello se presenta este nuevo Estudio de Detalle modificado.

1.- OBJETO

Se redacta el presente Estudio de Detalle en cumplimiento al Art. 9 "Estudios de Detalle" del capítulo 2º "Desarrollo y Ejecución del Plan Parcial" de la modificación puntual del Plan Parcial del sector II/9 del P.G.M.O.U. de Alicante, aprobado definitivamente el 20 de Diciembre de 2.001 por la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Los apartados considerados en este Estudio de Detalle son:

- Abarcar una manzana completa.
- Remodelación de los volúmenes edificatorios con incremento de alturas de edificación.
- No alterar superficie calificada como jardín privado.
- No incrementar la edificabilidad global prevista.

El ámbito del Estudio de Detalle es la manzana 6, dividido en dos subparcelas 6.1 y 6.2, comprendidas entre las calles nº 1, nº 13, nº 3 y peatonal.

2.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LAS PARCELAS EXISTENTES.

La manzana 6 subdividida en dos subparcelas 6.1 y 6.2 pertenece a un mismo propietario que es la mercantil Akracosta S.L. con C.I.F. B-53554333 con domicilio social en calle Felipe Bergé nº 4 de Alicante

Los parámetros son:

PARCELA 6.1:

- DESCRIPCIÓN: Superficie = 2.535, 61 m^2

  Lindes =
  - Norte: Calle nº 3
  - Sur: Parcela 6.2
  - Este: Parcela E.3
  - Oeste: Calle nº 13

- USO GLOBAL: Residencial de uso mixto.

- USO DOMINANTE: Residencial plurifamiliar con destino exclusivo de V.P.O.

- USOS COMPATIBLES:
  - Comercial en planta baja.
  - Aparcamiento en planta baja e inferiores.
  - Actividades recreativas y pequeños talleres en planta baja.

- USOS INCOMPATIBLES:
  - Residencial en planta baja.
  - Terciario de superficie de venta > 2.000 m^2.
  - Industrial.

- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:
  - Posición de la edificación: La definida por las alineaciones
  - Edificabilidad residencial: 4.550,88 m^2t.
  - Edificabilidad terciaria: 814,52 m^2t.
  - Nº máximo de plantas: I y IX
  - Altura máxima reguladora: 5.50 y 28.70 m.
  - Sótanos: Sí
  - Entreplanta Sí (50% Sup. PB. y retranqueo de 4 m.
  - Vuelos: Sí (90 cm).

- APARCAMIENTOS:
  - 1 Plaza por viviendas.
  - 1 Plaza/50 m^2 sup. comercial (Si sup.<1.000 m^2)
  - 1 Plaza/25 m^2 sup. comercial (Si sup.>1.000 m^2)

PARCELA 6.2:

- DESCRIPCIÓN: Superficie = 2.948,40 m^2

  Lindes =

Norte:	Parcela 6.1
Sur:	Calle nº 1
Este:	Parcela E.3
Oeste:	Calle nº 13

- USO DOMINANTE:
  - Residencial plurifamiliar.
  - Terciario.

- USOS COMPATIBLES:
  - Comercial en planta baja.
  - Aparcamiento en planta baja e inferiores.
  - Actividades recreativas y pequeños talleres en planta baja.
  - Comercial con superficie mayor de 2.000 m^2 en edificio exclusivo ó de uso mixto con otros usos no residenciales.

- USOS INCOMPATIBLES:
  - Residencial en planta baja.
  - Industrial.

- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

- Posición de la edificación:	La definida por las alineaciones
- Edificabilidad residencial:	2.719,94 m^2t.
- Edificabilidad terciaria:	9.210,76 m^2t.
- Nº máximo de plantas:	I, IX y X
- Altura máxima reguladora:	5.50 y 35.20 m.
- Sótanos:	Sí
- Entreplanta	Sí (50% Sup. PB. y retranqueo de 4 m.
- Vuelos:	Sí (90 cm).

- APARCAMIENTOS:
  - 1 Plaza por viviendas.
  - 1 Plaza/50 m^2 sup. comercial (Si sup.<1.000 m^2)
  - 1 Plaza/25 m^2 sup. comercial (Si sup.>1.000 m^2)

3.- JUSTIFICACIÓN

A) PARCELA MÍNIMA

Para aclarar la interpretación de parcela mínima se ha solicitado a los redactores del P.P. informe sobre dicho supuesto (Ver anexo I) donde en conclusión se aclara *"por ello y sin afectar a las demás determinaciones del plan se redimensionan las unidades mínimas edificables de manera que sirvan de base a la reparcelación, siendo la interpretación de la parcela mínima realizada en el proyecto de reparcelación del sector la que se desprende de la memoria de la M.P., esto es, la menor de todas las unidades de parcelación y que corresponde a la parcela 2.5",:* lo que supone una superficie mínima de 559,88 m^2 de parcela.

B) ANTECEDENTES

Para poder remodelar los volúmenes edificables se tiene que abarcar una manzana completa. Al ser una única propiedad y estar destinada la subparcela 6.1 para construcción de viviendas de protección oficial, la agrupación de las dos subparcelas 6.1 y 6.2 conlleva aplicar la normativa de viviendas de Protección Oficial al conjunto de la manzana, es decir:

- Construcción de más unidades de viviendas de protección oficial y menos de renta libre en cumplimiento del Art. 2.4 del Real Decreto 3148/1978 de 10 de noviembre.
- Construcción máxima del 40% de terciario sobre la superficie útil total de la edificación (residencial + terciario), lo que implica una merma importante de edificabilidad terciaria.

Para evitar dicha merma de edificabilidad, se propondrá la agrupación de las subparcelas y la consiguiente segregación de dos nuevas parcelas 6.A y 6.B destinadas como uso predominante el de Residencial Mixto y Terciario respectivamente.

C) PROPUESTA JUSTIFICATIVA

1. Consideraciones

Las consideraciones de la remodelación de volúmenes de la manzana 6 consisten principalmente en:

- Se mantiene la alineación exigida en el Plan Parcial a nivel de planta baja y plantas altas con dos volúmenes independientes e igualando la altura de la edificación en cuanto a numero de plantas totales (10).

- Asimismo para conformar la manzana, al haber eliminado parcialmente el terciario de una planta que recercaba la zona ajardinada (se mantiene únicamente una franja conformando la calle nº3 y calle peatonal), se crea un elemento obligatorio de porche en la ordenación de dicha zona ajardinada, de tal manera que se mantiene la idea de manzana cerrada. El elemento porticado de 2.00 m. de ancho podrá albergar pequeños locales de servicios privativos a la urbanización como son vestuarios, aseos, cuarto de instalaciones y su ocupación quedará incluida en la ocupación máxima del 35% que recoge el Art. 14.3 del Título Tercero "Normas de Edificación", del P.P. BENISAUDET.
  Se tiene en cuenta el centro de transformación existente que quedara ubicado dentro del área de la zona porticada.
  Para la edificabilidad regirá el Art. 19.2 de dicho P.P.
- Se mantiene idéntica posición de la zona ajardinada conjunta con una superficie total de 2.834,077 m^2 que superan los 2.776,24 m^2 previstos en el Plan Parcial.
- Se mantiene con una ligera baja, la edificabilidad total conjunta que estudiaremos en el próximo apartado.

2. Alturas máximas

Según el Art. 18 "Condiciones de volúmenes y forma de los edificios" apartado 2, las alturas máximas de cornisa para los edificios "Residencial de uso mixto", en función del numero de plantas de la edificación son:
9 plantas.....= 28.70m
10 plantas .....= 31.60m.
y en caso de remodelación de volúmenes a través de Estudio de de Detalle se establece la siguiente formula:
Hc = 5.50 + 2.90xNp
Siendo Hc la altura de cornisa máxima.
Np. nº de plantas excluida la planta baja

En nuestro caso con planta baja y nueve plantas la altura máxima de cornisa será de:
Hc = 5.50 + 2.90x 9 =
Hc = 5.50 + 26.10 = 31.60 m.

En el apartado 3, las alturas máximas de cornisa para los edificios de uso exclusivo enclavados en zona de calificación "Terciario", son:
9 plantas.....= 31.90m
10 plantas .....= 35.20m.
y en caso de remodelación de volúmenes a través de Estudio de de Detalle se establece la siguiente formula:
Hc = 5.50 + 3.30xNp

Siendo Hc la altura de cornisa máxima.
Np. nº de plantas excluida la planta baja

En nuestro caso con planta baja y nueve plantas la altura máxima de cornisa será de:

Hc = 5.50 + 3.30x 9 =
Hc = 5.50 + 29.70 = 35.20 m.

3. Retranqueos entre edificios y alineaciones

Tal como se ha comentado anteriormente las plantas bajas conforman la alineación exterior de las dos calles excepto en la zona de calificación de "Áreas peatonales de dominio privado" (se mantiene idéntica superficie que el Plan Parcial). Sin embargo en las plantas altas (9 plantas) quedan dos bloques exentos retranqueados entre si por 10.80m de anchura, y mantienen la alineación a viales

Al no existir articulado sobre retranqueos entre edificios en el Plan Parcial, podríamos aplicar por su similitud la normativa del PP. I/6 en la unidad de ejecución nº1, que en el Art.7," Condiciones de Volúmenes"... *las edificaciones sitas en una misma parcela guardaran unas separaciones entre si no inferior a la 1/3 de la mayor de sus alturas respectivas.*
En nuestro caso, siendo la altura máxima el edificio terciario con nueve plantas altas, el retranqueo seria de 29.70m/ 3 = 9.90m.

4.- EDIFICABILIDAD DE LA PROPUESTA

A falta de solicitar la declaración de innecesariedad de licencia de parcelación una vez aprobado el Estudio de Detalle, la edificabilidad total de la manzana 6 es:

MANZANA 6

Superficie	5.484,01 m^2

Edificabilidad

• Terciario en planta baja:	2.209,33 m^2
• Residencial (nueve plantas)	7.270,74 m^2
• Terciario pisos (nueve plantas)	7.815,87 m^2
Total	**17.295,94 m^2**

RESUMEN DE EDIFICABILIDAD

TERCIARIO	10.025,20 m^2
RESIDENCIAL	7.270,74 m^2
TOTAL	**17.295,94 m^2**

5.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD DEL PLAN PARCIAL Y LA EDIFICABILIDAD PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE.

A) CUADRO GENERAL SEGÚN CLASIFICACIÓN

	PARCELA 6.1 SEGÚN P.P.	PARCELA 6.2 SEGÚN P.P.	**TOTAL 6.1 + 6.2 SEGÚN P.P.**	**MANZANA 6 EST. DETALLE**
ÁREAS DE ACCESO P.B	202,26	127,90	330,16	310,44
TERCIARIO P.B.	814,52	1474,24	2288,76	2209,33
JARDÍN P.B (C.T.).	1518,83	1257,41	2776,24	2834,07 24,40 2858,47
ÁREAS PEATONALES D. PRIVADO	--	105,77	105,77	105,77
RESIDENCIAL PISOS	4550,88	2.719,94	7270,82	7270,74
TERCIARIO PISOS	--	7736,52	7736,52	7815,87

B) EDIFICABILIDAD - CUADRO COMPARATIVO

	PARCELA 6.1 SEGÚN P.P.	PARCELA 6.2 SEGÚN P.P.	**TOTAL 6.1 + 6.2 SEGÚN P.P.**	**MANZANA 6 EST. DETALLE**
TERCIARIO P.B.	814,52	1474,24	2288,76	2209,33
TERCIARIO P. PISOS	--	7736,52	7736,52	7815,87
RESIDENCIAL P. PISOS	4550,88	2719,94	7270,82	7270,74
TOTAL TERCIARIO	--	--	**10025,28**	**10025,20**
TOTAL RESIDENCIAL	--	--	**7270, 82**	**7270,74**
TOTAL EDIFICABILIDAD			**17.296,10**	**17.295,94**

6.- CONCLUSIONES.

La memoria y la documentación gráfica presentada en este Estudio de Detalle justifican la adecuación propuesta para el correcto funcionamiento tipológico de los edificios no alterando la edificabilidad permitida.

Alicante 6 de Julio de 2005

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
VISADO

Los Arquitectos

Fdo. José A. Murcia Meseguer
En repr. de MURCIA MESEGUER S.L.

Fdo. Juan C. Oliva Bielsa
En repr. de OLIVA ARQUITECTOS S.L.

Dictaminado favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo, en sesión ordinaria de 18 de enero de 2006
El Secretario de la Comisión,

Fdo. : Gonzalo Canet Fortea.

Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Alicante en su sesión de 24 de enero de 2006.
El Secretario General del Pleno,

Carlos Arteaga Castaño.

ANEXO I

OBJETO

El presente informe se realiza a solicitud de la empresa AKRACOSTA. S.L., propietaria de las parcelas 6.1 y 6.2 del Plan Parcial Benisaudet de Alicante, adquiridas, la primera de ellas al IVVSA, con destino exclusivo a la promoción de 40 VP y 814,52 m2 de techo terciario, y la segunda, como resultado de la reparcelación definitiva del PP y con destino a la promoción de 24 vivienda de renta libre y 9.210,48 m2 de techo terciario.
Su objeto es la interpretación, como redactoras de la Modificación Puntual del Plan Parcial II/9 "Benisaudet" del PGMOU de Alicante, de las unidades mínimas de parcelación que se determinan en los planos MPP 3-1 y MPP 3-2 de la misma.

ANTECEDENTES

El Plan Parcial del Sector II/9 "Benisaudet" del PGMOU de Alicante fue aprobado definitivamente el 13 de Enero de 1.995.

La Modificación Puntual del Plan Parcial fue aprobada definitivamente el 20 de diciembre de 2001, y afectaba entre otras a las determinaciones del Plan Parcial en cuanto afectaban a la parcela mínima.

El Proyecto de Reparcelación del Sector fue aprobado definitivamente por resolución del Conseller el 20 diciembre de 2001. En la Memoria del mismo se dice en relación al establecimiento de la parcela mínima:

> *"No fijándose en el Plan Parcial que se gestiona la parcela mínima aplicable, sino unidades de parcelación fijas, conforme a lo dispuesto en el artículo 93.3 del Reglamento de Gestión Urbanística y a los efectos de cumplir con las determinaciones de los artículos 85 a 100 del Reglamento de Gestión Urbanística y 70 de la LRAU, se señala como parcela mínima la menor de las especificadas por el Plan Parcial gestionado, la Parcela resultante 2.5, cuyos derechos incorporados son de 2.583,70 UDAs o 3.230,92 metros cuadrados de techo característico.*
>
> *El reparto asignado, una vez establecida dicha parcela mínima, cumple con las prescripciones de los artículos citados, de obligada observancia."*

El artículo 93.3 al que hace referencia la memoria del Proyecto de Reparcelación dice que el Proyecto de Reparcelación establecerá la parcela mínima edificable si se diera el caso de que el plan no la determine.

CONCLUSIÓN

Tal y como se desprende del texto de la memoria de la M.P. del Planeamiento de Benisaudet, la misma se redacta a fin de evitar rigideces en la posterior gestión de un plan que estaba diseñado para su gestión por expropiación. Por ello y sin afectar a las demás determinaciones del Plan se redimensionan las unidades mínimas edificables de manera que sirvan de base a la reparcelación, siendo la interpretación de la parcela mínima realizada en el Proyecto de Reparcelación del Sector la que se desprende de la memoria de la M. P., esto es, la menor de todas la unidades de parcelación y que corresponde a la parcela 2.5.

Se concluye que las unidades mínimas de parcelación que se grafían en los planos de la modificación puntual obedecen a facilitar la gestión de la reparcelación y se realizan sobre los volúmenes específicos de cada una de las manzanas, por lo que al posibilitar una remodelación de los mismos mediante Estudio de Detalle se está así mismo posibilitando la correspondiente remodelación de la unidad de parcelación lógica que corresponda, siempre y cuando sea superior a la mínima establecida en el Proyecto de Reparcelación.

Alicante, noviembre de 2004

Elvira Martinez Pastor
arquitecta

Cecilia Ochoa Vera
arquitecta

Dictaminado favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo, en sesión ordinaria de 18 de enero de 2006
El Secretario de la Comisión,

Fdo.: Gonzalo Canet Fortea.

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

Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Alicante en su sesión de 24 de enero de 2006.
El Secretario General del Pleno,

Carlos Arteaga Castaño.

SITUACION REFERIDO AL PLAN PARCIAL II/9 "BENISAUDET"

e:1/1500

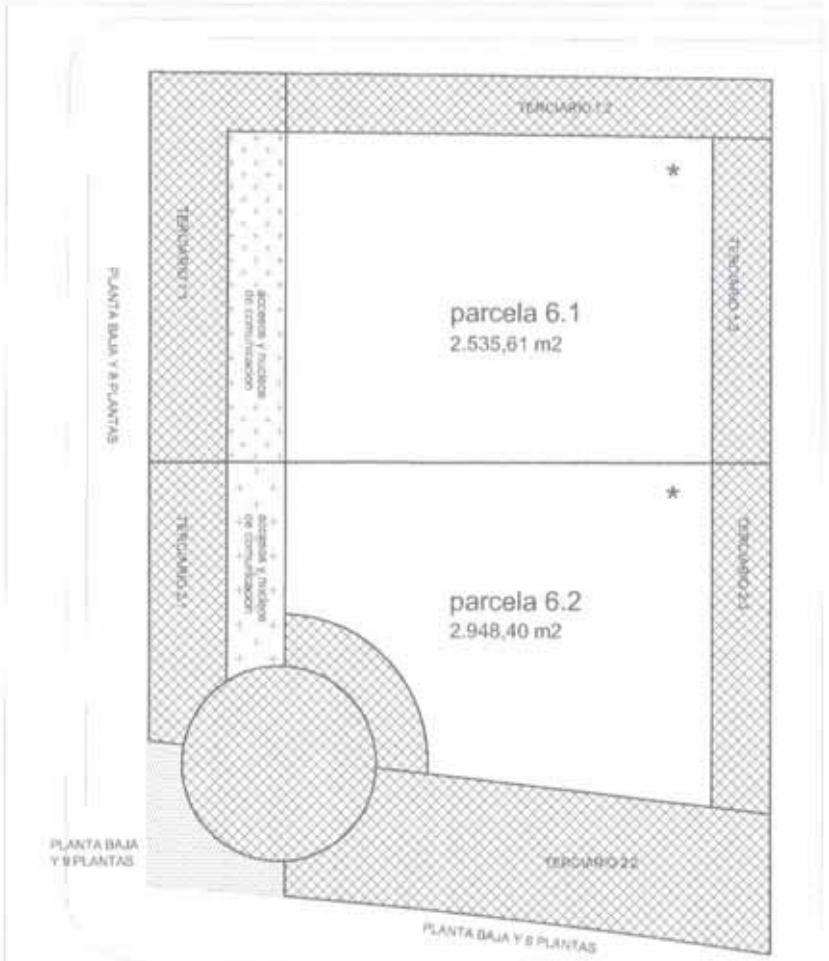
MANZANA 6 - e:1/500

PARCELA 6.1 = 2.535,61 m²
PARCELA 6.2 = 2.948,40 m²

MANZANA 6 = 5.484,01 m²

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
VISADO

PROPIETARIO: MIRADESTA S.L.	SITUACION: PLAN PARCIAL "BENISAUDET" SECTOR II-9 DEL P.G.M.O.U DE ALICANTE	
ESTUDIO DE DE DETALLE (MODIFICACION) DE REASIGNACION DE VOLUMENES DE LA MANZANA 6 DEL PLAN PARCIAL "BENISAUDET"	1	PLANO DE SITUACION



PLANTA BAJA

CUADRO SUPERFICIES	
TERCIARIO PARCELA 6.1	SUPERFICIE
TERCIARIO 1.1	315,32
TERCIARIO 1.2	300,02
TERCIARIO 1.3	199,18
SUPERFICIE TOTAL	814,52

CUADRO SUPERFICIES	
TERCIARIO PARCELA 6.2	SUPERFICIE
TERCIARIO 2.1	191,41
TERCIARIO 2.2	1070,91
TERCIARIO 2.3	212,09
SUPERFICIE TOTAL	1474,41

TERCIARIO EN PLANTA BAJA

AREAS DE ACCESO Y NUCLEOS DE COMUNICACION

AREAS PEATONALES DE DOMINIO PRIVADO

* JARDINES USO Y DOMINIO PRIVADO

CUADRO SUPERFICIES	
DEPENDENCIA	SUPERFICIE
AREAS DE ACCESO	127,90
TERCIARIO PLANTA BAJA	
JARDIN	
AREAS PEATONALES D.PRIV.	109,77
SUPERFICIE TOTAL	2948,40

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

VISADO

Dictaminado favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo, en sesión ordinaria de 18 de enero de 2006
El Secretario de la Comisión,

Fdo.: Gonzalo Canet Forteza.

Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Alicante en su sesión de 24 de enero de 2006.
El Secretario General del Pleno,

Carlos Arteaga Castaño.

MURCIA MESEGUER S.L.
Repr. por JOSE A. MURCIA MESEGUER
C/. Bolibe 29, entlo. dcha. 03001-ALICANTE Tlfno. 983 21 82 76 - murcia@terra.es

OLIVA ARQUITECTOS S.L.
Repr. por JUAN C. OLIVA BELSA

CLAVE: ALI.1404

PROPIETARIO:
AKRACOSTA S.L.

SITUACION:
PLAN PARCIAL "BENISAUDET" SECTOR II-9 DEL P.G.M.O.U DE ALICANTE

ESTUDIO DE DE DETALLE (MODIFICACION)
DE REMODELACION DE VOLUMENES DE LA MANZANA 6 DEL PLAN PARCIAL "BENISAUDET"

2.1

PLANO DE:
ORDENACION SEGUN PLAN PARCIAL PLANTA BAJA

alicante, ENERO 2005

MODIFICADO:	ESCALA:	DIBUJADO:
JULIO 2005	1/500	J.L. BOLUDA

PLANTA TIPO

RESIDENCIAL
DE USO MIXTO

AREAS DE ZONA
TERCIARIA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
VISADO

Dictaminado favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo,
en sesión ordinaria de 18 de enero de 2006
El Secretario de la Comisión,

Fdo.: Gonzalo Canet Fortea.

Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de
Alicante en su sesión de 24 de enero de 2006.
El Secretario General del Pleno,

Carlos Arteaga Castaño

MURCIA MESEGUER S.L.
Regr. por JOSE A. MURCIA MESEGUER
C/. Bailén 29, entlo. izda. 03001-ALICANTE Tfno. 965 21 52 76 - mursl@terra.es
OLIVA ARQUITECTOS S.L.
Regr. por JUAN C. OLIVA BELDA

CLAVE: ALI.1404

PROPIETARIO:
AKRACOSTA S.L.

SITUACION:
PLAN PARCIAL "BENISAUDET" SECTOR II-9
DEL P.G.M.O.U DE ALICANTE

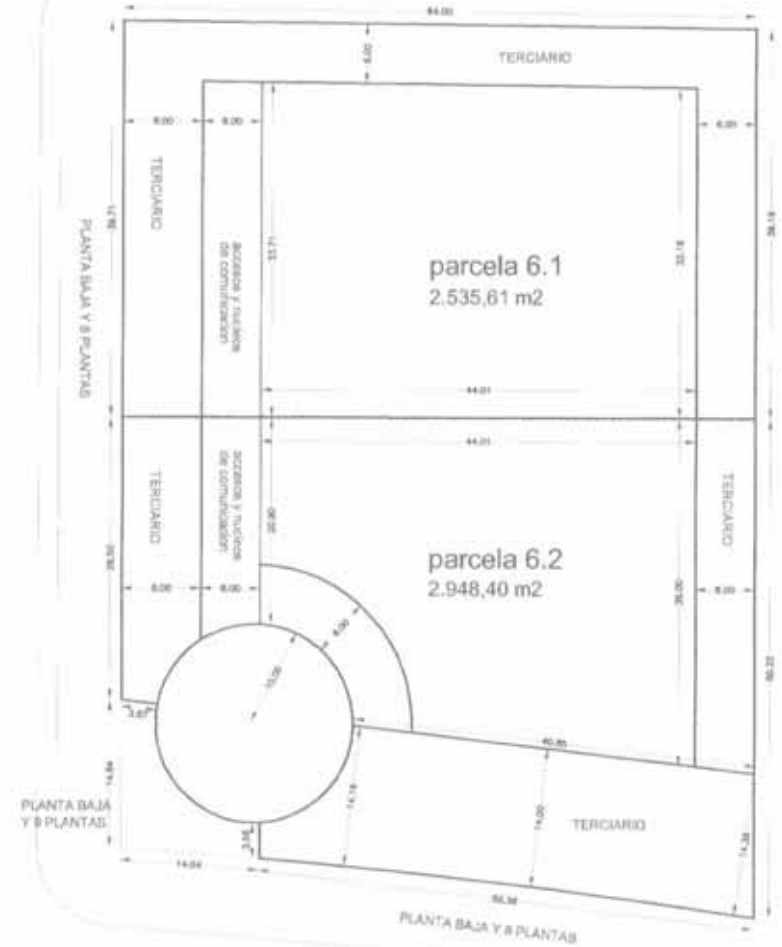
ESTUDIO DE DE DETALLE (MODIFICACION)
DE REMODELACION DE VOLUMENES DE LA MANZANA 6
DEL PLAN PARCIAL "BENISAUDET"

2.2

PLANO DE:
ORDENACION SEGUN PLAN PARCIAL
PLANTA TIPO

alicante, ENERO 2005

MODIFICADO:	ESCALA:	DIBUJADO:
JULIO 2005	1/500	J.L. BOLUDA



PLANTA BAJA

CUADRO SUPERFICIES	
PARCELA 6.1	SUPERFICIE
AREAS DE ACCESO	202.26
TERCIARIO PLANTA BAJA	814.52
JARDIN	1518.83
SUPERFICIE TOTAL	2535.61

CUADRO SUPERFICIES	
DEPENDENCIA	SUPERFICIE
AREAS DE ACCESO	127.90
TERCIARIO PLANTA BAJA	1474.24
JARDIN	1257.41
AREAS PEATONALES D.PRIV.	109.77
SUPERFICIE TOTAL	2948.40

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

VISADO

Dictaminado favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo, en sesión ordinaria de 18 de enero de 2006
El Secretario de la Comisión,

Fdo.: Gonzalo Canet Fortea

Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Alicante en su sesión de 24 de enero de 2006.
El Secretario General del Pleno,

Carlos Arteaga Castaño.

MURCIA MESEGUER S.L. Repr. por JOSE A. MURCIA MESEGUER
OLIVA ARQUITECTOS S.L. Repr. por JUAN C. OLIVA BIELSA
C/. Bolón 29, entlo. dchp. 03001-ALICANTE Tfno. 965 21 52 76 – murcia@telnet.es

CLAVE: ALI.1404

PROPIETARIO:
AKRACOSTA S.L.

SITUACION:
PLAN PARCIAL "BENISAUDET" SECTOR II-9 DEL P.G.M.O.U DE ALICANTE

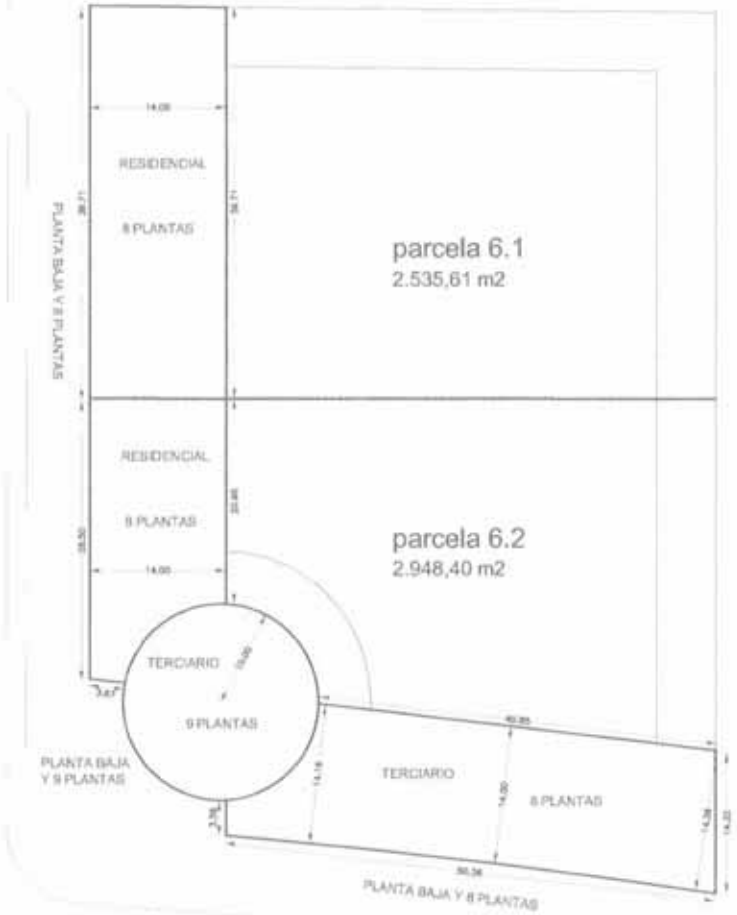
ESTUDIO DE DE DETALLE (MODIFICACION)
DE REMODELACION DE VOLUMENES DE LA MANZANA 8 DEL PLAN PARCIAL "BENISAUDET"

3.1

PLANO DE:
ORDENACION SEGUN PLAN PARCIAL
PLANTA BAJA – COTAS Y SUPERFICIES

alicante, ENERO 2005

MODIFICADO:	ESCALA:	DIBUJADO:
JULIO 2005	1/500	J.L. BOLUDA



CUADRO SUPERFICIES	
PARCELA 6.1	SUPERFICIE
AREAS DE ACCESO	202.28
TERCIARIO PLANTA BAJA	814.52
JARDIN	1518.83
SUP. TOTAL P. BAJA	**2535.61**

CUADRO SUPERFICIES	
PARCELA 6.2	SUPERFICIE
AREAS DE ACCESO	127.90
TERCIARIO PLANTA BAJA	1474.24
JARDIN	1257.41
AREAS PEATONALES O PRIV.	105.77
SUP. TOTAL P. BAJA	**2948.40**

CUADRO SUPERFICIES	
PARCELA 6.1	SUPERFICIE
RESIDENCIAL PISOS	4550.88
SUP. TOTAL P. PISOS	**4550.88**

CUADRO SUPERFICIES	
PARCELA 6.2	SUPERFICIE
RESIDENCIAL PISOS	2719.94
TERCIARIO PISOS	7736.52
SUP. TOTAL P. PISOS	**10456.46**

RESUMEN EDIFICABILIDAD	
PARCELA 6.1	SUPERFICIE
TERCIARIO	814.52
RESIDENCIAL	4550.88
TOTAL EDIFICABILIDAD	**5365.40**

RESUMEN EDIFICABILIDAD	
PARCELA 6.2	SUPERFICIE
TERCIARIO	1474.24
RESIDENCIAL	9982.06
TOTAL EDIFICABILIDAD	**11930.70**

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
VISADO

PLANTA TIPO

Dictaminado favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo, en sesión ordinaria de 18 de enero de 2006
El Secretario de la Comisión,

Fdo.: Gonzalo Canet Fonca.

Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Alicante en su sesión de 24 de enero de 2006,
El Secretario General del Pleno,

Carlos Arteaga Castaño.

MURCIA MESEGUER S.L.
Repr. por JOSÉ A. MURCIA MESEGUER
C/. Bailén 29, entlo. dcha. 03001-ALICANTE Tfno. 965 21 52 76 - murs@terra.es
DUVA ARQUITECTOS S.L.
Repr. por JUAN C. DUVA IRELSA

CLAVE: ALI.1404

PROPIETARIO:
AKRACOSTA S.L.

SITUACION:
PLAN PARCIAL "BENISAUDET" SECTOR II-9
DEL P.G.M.O.U DE ALICANTE

ESTUDIO DE DE DETALLE (MODIFICACION)
DE REMODELACION DE VOLUMENES DE LA MANZANA 6
DEL PLAN PARCIAL "BENISAUDET"

3.2

PLANO DE:
ORDENACION SEGUN PLAN PARCIAL
PLANTA TIPO – COTAS Y SUPERFICIES

alicante, ENERO 2005

MODIFICADO:	ESCALA:	DIBUJADO:
JULIO 2005	1/500	J.L. BOLUDA

PLANTA BAJA

TERCIARIO
EN PLANTA BAJA

AREAS DE ACCESO
Y NUCLEOS DE COMUNICACION

AREAS PEATONALES
DE DOMINIO PRIVADO

JARDINES USO
Y DOMINIO PRIVADO
★ (ZONA PORTICADA DE EJECUCION OBLIGATORIA)

CENTRO DE
TRANSFORMACION

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
VISADO

Dictaminado favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo, en sesión ordinaria de 18 de enero de 2006
El Secretario de la Comisión,

Fdo.: Gonzalo Cánet Fortea.

Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Alicante en la sesión de 24 de enero de 2006.
El Secretario General del Pleno,

Carlos Arteaga Costales.

MURCIA MESEGUER S.L.
Repr. por JOSE A. MURCIA MESEGUER
OLIVA ARQUITECTOS S.L.
Repr. por JUAN C. OLIVA BIOSCA
C/. Bailén 23, entlo. dcha. 03001 ALICANTE Tfno. 965 21 52 76 - murci@terra.es

CLAVE: ALJ.1404

PROPIETARIO:
AKRACOSTA S.L.

SITUACION:
PLAN PARCIAL "BENISAUDET" SECTOR II-9
DEL P.G.M.O.U DE ALICANTE

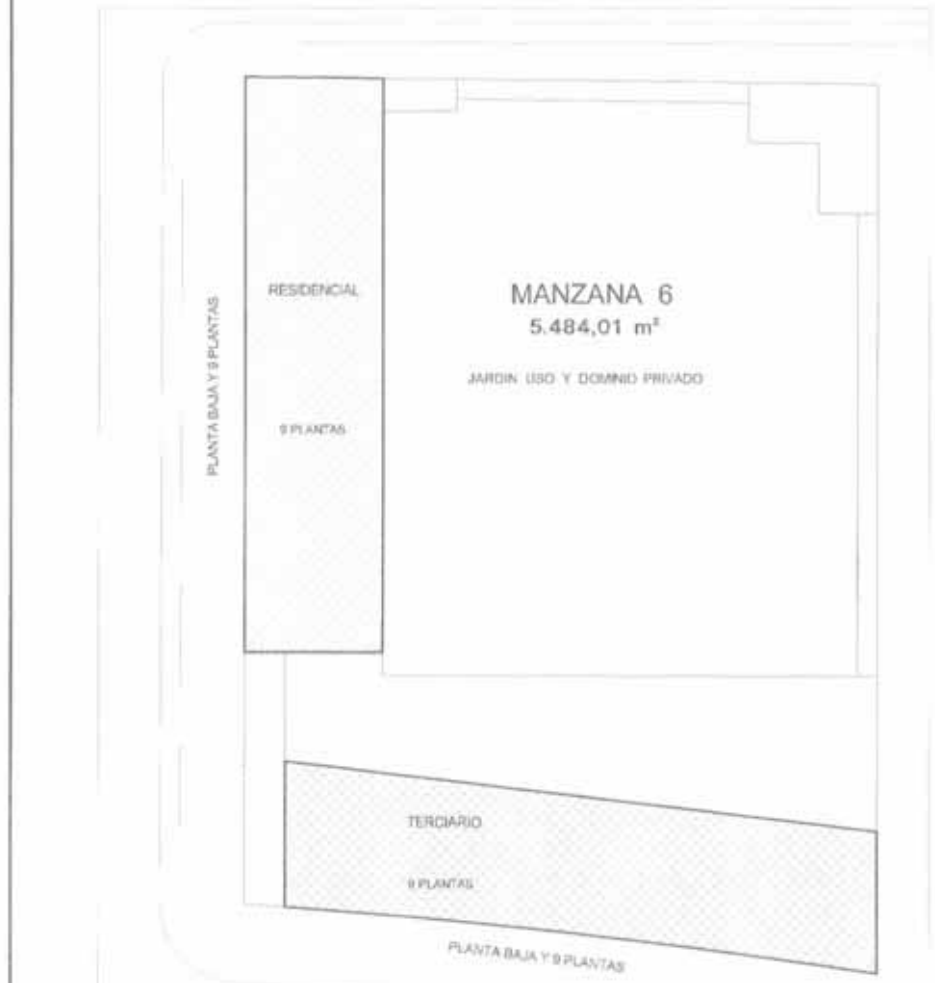
ESTUDIO DE DE DETALLE (MODIFICACION)
DE REMODELACION DE VOLUMENES DE LA MANZANA 6
DEL PLAN PARCIAL "BENISAUDET"

4.1

PLANO DE:
NUEVA ORDENACION
PLANTA BAJA

Alicante, ENERO 2005

MODIFICACION:	ESCALA:	DIBUJADO:
JULIO 2005	1/500	J.L. BOLUDA



PLANTA TIPO

RESIDENCIAL DE USO MIXTO

TERCIARIO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

VISADO

Dictaminado favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo, en sesión ordinaria de 18 de enero de 2006
El Secretario de la Comisión,

Fdo. Gonzalo Canet Fortea.

Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Alicante en su sesión de 24 de enero de 2006.
El Secretario General del Pleno,

Carlos Arteaga Castaño.

MURCIA MESEGUER S.L.
Repr. por JOSE A. MURCIA MESEGUER
C/ Bailén 29, entlo. dcha. 03001-ALICANTE Tfno. 965 21 32 76 – murco@terra.es

OLIVA ARQUITECTOS S.L.
Repr. por JUAN C. OLIVA BIOSCA

CLAVE: ALI.1404

PROPIETARIO:
AKRACOSTA S.L.

SITUACION:
PLAN PARCIAL "BENISAUDET" SECTOR II-9 DEL P.G.M.O.U DE ALICANTE

ESTUDIO DE DE DETALLE (MODIFICACION)
DE REMODELACION DE VOLUMENES DE LA MANZANA 6 DEL PLAN PARCIAL "BENISAUDET"

4.2

PLANO DE:
NUEVA ORDENACION
PLANTA TIPO

FECHA: ENERO 2005

MODIFICADO: JULIO 2005

ESCALA: 1/500

DIBUJADO: J.L. BOLUDA

PLANTA BAJA

Dictaminado favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo, en sesión ordinaria de 18 de enero de 2006
El Secretario de la Comisión,

Fdo.: Gonzalo Canet Fortea

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE - SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Alicante en su sesión de 24 de enero de 2006.
El Secretario General del Pleno,

Carlos Arteaga Cañaño

CUADRO SUPERFICIES	
MANZANA 6 – P. BAJA	SUPERFICIE
AREAS DE ACCESO	[illegible]
TERCIARIO PLANTA BAJA	[illegible]
AREAS PEATONALES	[illegible]
JARDINES U. Y D. PRIVADO	[illegible]
CENTRO TRANSFORMACION	424,40
SUP. TOTAL P. BAJA	5484,01

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
VISADO

MURCIA MOSEGUIER S.L.
Repr. por JOSE A. MURCIA MOSEGUIER
C/. Bailén 29, entlo. dcha. 03001-ALICANTE Tfno. 965 21 52 78 - murcia@terra.es

OLIVA ARQUITECTOS S.L.
Repr. por JUAN C. OLIVA BELDA

CLAVE: ALI.1404

PROPIETARIO:
AKRACOSTA S.L.

SITUACION:
PLAN PARCIAL "BENISAUDET" SECTOR II-9
DEL P.G.M.O.U DE ALICANTE

ESTUDIO DE DE DETALLE (MODIFICACION)
DE REMODELACION DE VOLUMENES DE LA MANZANA 6
DEL PLAN PARCIAL "BENISAUDET"

5.1

PLANO DE:
NUEVA ORDENACION
PLANTA BAJA – COTAS Y SUPERFICIES

alicante, ENERO 2005

MODIFICADO:	ESCALA:	DIBUJADO:
JULIO 2005	1/500	J.L. BOLUDA

PLANTA TIPO

CUADRO SUPERFICIES	
MANZANA 6 – P. BAJA	SUPERFICIE
AREAS DE ACCESO	310.44
TERCIARIO PLANTA BAJA	2209.33
AREAS PEATONALES	105.77
JARDINES U. Y D. PRIVADO	2834.07
CENTRO TRANSFORMACION	24.40
SUP. TOTAL P. BAJA	5484.01

CUADRO SUPERFICIES	
MANZANA 6 – PLANTAS	SUPERFICIE
RESIDENCIAL PISOS	7270.74
TERCIARIO PISOS	7815.87
SUP. TOTAL P. PISOS	15086.61

RESUMEN EDIFICABILIDAD	
MANZANA 6	SUPERFICIE
TERCIARIO	
RESIDENCIAL	7270.74
TOTAL EDIFICABILIDAD	17295.94

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
VISADO

Dictaminado favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo, en sesión ordinaria de 18 de enero de 2006
El Secretario de la Comisión,

Fdo.: Gonzalo Canet Fortea.

Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Alicante en su sesión de 24 de enero de 2006.
El Secretario General del Pleno,

Carlos Arteaga Cañaño.

MURCIA MESEGUER S.L. — OLIVA ARQUITECTOS S.L.
Repr. por JOSE A. MURCIA MESEGUER — Repr. por JUAN C. OLIVA BELSA
C/. Bailén 29, entlo. dcha. 03001-ALICANTE Tlfno. 965 21 32 76 – murci@terra.es

CLAVE: ALI.1404

PROPIETARIO:
AKRACOSTA S.L.

SITUACION:
PLAN PARCIAL "BENISAUDET" SECTOR II-9
DEL P.G.M.O.U DE ALICANTE

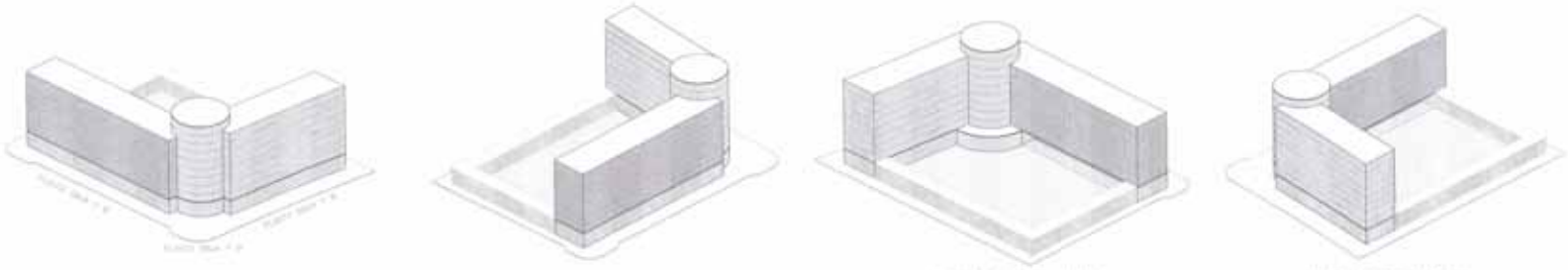
ESTUDIO DE DE DETALLE (MODIFICACION)
DE REMODELACION DE VOLUMENES DE LA MANZANA 6
DEL PLAN PARCIAL "BENISAUDET"

5.2

PLANO DE:
NUEVA ORDENACION
PLANTA TIPO – COTAS Y SUPERFICIES

alicante, ENERO 2005

MODIFICADO:	ESCALA:	DIBUJADO:
JULIO 2005	1/500	J.L. BOLUDA



VOLUMETRIA SEGUN PLAN PARCIAL

VISADO

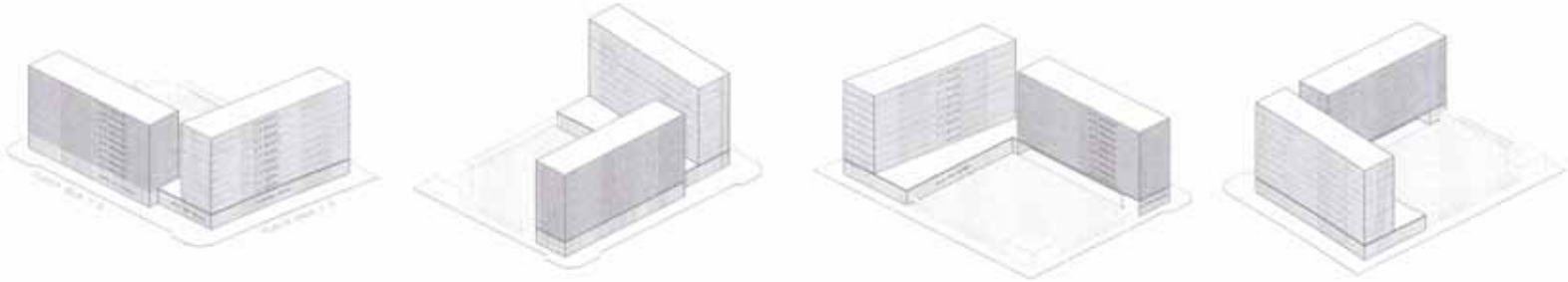
PROPIETARIO:
AKRACOSTA S.L.

SITUACION:
PLAN PARCIAL "BENIMAGET" SECTOR 3-B DEL P.G.M.O.U. DE ALICANTE

ESTUDIO DE DE DETALLE (MODIFICACION)
DE REMODELACION DE VOLUMENES DE LA MANZANA P DEL PLAN PARCIAL "BENIMAGET"

6.1

PLANO DE:



VISTA SUR-NORTE

VISTA OESTE-ESTE

VISTA NORTE-SUR

VISTA ESTE-OESTE

VOLUMETRIA SEGUN PROPUESTA

VISADO

PROPIETARIO:
ARRACOSTA S.L.

SITUACION:
PLAN PARCIAL "BENIDALDET" SECTOR 3-B DEL P.G.M.O.U. DE ALICANTE

ESTUDIO DE DE DETALLE (MODIFICACION)
DE REMODELACION DE VOLUMENES DE LA MANZANA E DEL PLAN PARCIAL "BENIDALDET"

6.2

PLANO DE: