

4177290

E-59





ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICACION DE ALINEACION EN LA MANZANA "C" DEL PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION N^º20 SITA EN LA AVDA. DE LA COSTA BLANCA DEL SUELO URBANO DEL P.G.M.O.U. DE ALICANTE.

PROMOTOR: HEREDEROS DE CANALES MIRA PERCEBAL Y BAHIA DE ALICANTE S.L.

ARQUITECTO/ING^º AGRONOMO: J.A. PEIRO ALEJANDRE.

<u>INDICE.</u>	Página.
<u>I.- MEMORIA INFORMATIVA.</u>	
I.1. Encargo del trabajo.....	3
I.2. Manzana. Superficie	3
I.3. Calificación de los terrenos. Edificabilidad prevista	3
I.4. Estructura de la Propiedad del Suelo.....	3
<u>II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA</u>	
II.1. De la procedencia de su redacción	4
<u>III.- MEMORIA DESCRIPTIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE.</u>	
III.1. Criterios para la redacción del Estudio de Detalle	4
III.2. Modificación de Alineaciones.....	4
III.3. Superficie de la manzana y Edificabilidad de la misma	5
III.4. Calificación de los terrenos y Ordenanzas de Aplicación	5



PLANOS.

INFORMATIVOS.

- 1.- SITUACION.
- 2.- PARCELA, ALINEACION, CALIFICACION Y EDIFICABILIDAD SEGUN PROYECTO DE EDIFICABILIDAD SEGUN PROYECTO DE REPARCELACION U.A. 20.

DEL ESTUDIO DE DETALLE

- 3.- PARCELA, NUEVA ALINEACION, CALIFICACION Y EDIFICABILIDAD SEGUN ESTUDIO DE DETALLE.



I.- MEMORIA INFORMATIVA.

I.1. Encargo del trabajo.

Se me encarga por los herederos de Canales Mira Percebal y por la mercantil Bahía de Alicante S.L. (C.I.F. B-03266871) que realice un Estudio de Detalle en la manzana "C" del proyecto de reparcelación de la U.A nº 20, de su propiedad y sita según plano nº 1, mediante el cual se realice una modificación de la alineación correspondiente a la fachada recayente a la C/ "6", del citado proyecto de reparcelación, según lo indicado en el condicionante impuesto por el Ayuntamiento de Alicante para la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización de la citada U.A.

Los Herederos de Canales Mira Percebal están representados por D. Pedro Canales Selva con D.N.I. 37.971.475, y con domicilio a efectos de notificaciones en la C/ Pintor Lorenzo Casanova nº2-6 de Alicante y la mercantil Bahía de Alicante S.L. está representada por D. Carlos Pastor Daniel con D.N.I. 21.362.658 y domicilio a efectos de notificaciones en la C/ San Fernando, nº 52 de Alicante.

I.2. Manzana. Superficie.

El Plano Nº 2 indica la forma, alineaciones, calificación, superficie y edificabilidad de la manzana denominada "C" del proyecto de reparcelación de la U.A. nº 20. La superficie de la manzana según el proyecto de reparcelación es de 13.530 m².

I.3. Calificación de los terrenos. Edificabilidad prevista.

Según el proyecto de reparcelación de la U.A. 20 la manzana está calificada como Edificación Abierta grado 4. (EA4).

La edificabilidad según el P.G.M.O.U. será 0.56 m²/m² de superficie útil, dando pues un techo edificable de 7.576,80 m² útiles a computar según la normativa del P.G.M.O.U. de Alicante.

I.4. Estructura de la Propiedad del suelo.

La totalidad de la manzana calificada como EA4 pertenece a los propietarios redactores del presente estudio de detalle, a saber, Herederos de Canales Mira Percebal y Bahía de Alicante S.L. en los porcentajes existentes e indicados en el proyecto de reparcelación antes aludido.



II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

II.1. De la procedencia de su redacción.

El P.G.M.O.U. de Alicante, la Ley del Suelo y la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) de la Generalitat Valenciana, facultan a la iniciativa privada para la redacción de Estudios de Detalle para la modificación de Alineaciones y Ordenación de Volúmenes como modificación o complemento y en desarrollo del P.G.M.O.U.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante en su sesión del día 10 de febrero de 1.998 aprobó definitivamente el proyecto de urbanización de la U.A. nº 20 con el condicionante que por los propietarios promotores del citado proyecto de urbanización se realizara un estudio de detalle para modificar la alineación de la C/ "6" y justificando la necesidad del mismo como un imperativo para poder desaguar por escorrentía el aluvión de aguas que durante las lluvias torrenciales llegan a la Avda. de la Costa Blanca.

Así pues la procedencia de la redacción de este Estudio de Detalle viene impuesta por una exigencia municipal y amparada la posibilidad de realizarlo por la legislación vigente y aplicable al efecto.

III.- MEMORIA DESCRIPTIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

III.1. Criterios para la Redacción del Estudio de Detalle.

Se redacta pues el presente Estudio de Detalle de acuerdo con los criterios-condicionantes impuestos por el Pleno Municipal en la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización de la U.A. 20 y en lo tocante a:

- a) Modificación de las alineaciones.
- b) Mantenimiento de la edificabilidad en la manzana resultante.
- c) Calificación de los terrenos y Ordenanzas de Aplicación.

A continuación se describen estos tres conceptos.

III.2. Modificación de Alineaciones. (Plano nº3)

Sufre modificación la C/ "6" que pasa de tener un ancho de 13 m. a 20 m., aumentándose la superficie de vial en detrimento de la manzana "C" y sin afectar a la alineación de la manzana "D", realizándose además su confluencia con la Avda. de la Costa Blanca con un radio de acuerdo de 20 m. en lugar de los 10 m. que tenía.



III.3. Superficie de la manzana y edificabilidad de la misma.

La superficie de la manzana resultante al crear la nueva alineación será de 12.861,79 m² suponiendo pérdidas proporcionadas para los dos propietarios.

Se mantiene para la citada manzana el techo edificable de 7.576,80 m² de superficie útil y computables según el P.G.M.O.U.

III.4. Calificación de los terrenos y Ordenanzas de Aplicación.

Los terrenos seguirán calificados como Suelo Urbano Edificación Abierta Grado 4 y por tanto serán de aplicación las Ordenanzas del P.G.M.O.U. en términos generales y concretamente para la zona de Edificación Abierta Grado 4, así cuantas Ordenanzas sean de aplicación para los edificios que se diseñen.

Alicante Febrero de 1998.



EL ARQUITECTO / INGº AGRÓNOMO

FDO. JOSE A. PEIRO ALEJANDRE.



Comunicado de inscripción práctica por Decreto
nº 1148 de fecha 15 JUL. 1998
EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de 09 DIC. 1998

EL SECRETARIO GENERAL

SITUACION

HOJA G-13 P.G.O.U.



PLANO INFORMATIVO

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MANZANA 22 DEL PROYECTO DE REPARCELACION DE LA URBANIZACION DE ACTUACION Nº20 SITA EN LA AVDA. DE LA COSTA BLANCA DEL SUELO URBANO DEL P.G.M.O.U. DE ALICANTE.

1712

Nº 1 PLANO:

ESC: 1:4000

LA PROPIEDAD:

FECHA: FEBRERO-1998

Presentado a aprobación pública por Decreto de fecha 15 JUN 1998

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Aprobado Veritativo por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante el día 09 DIC. 1998

ARCHITECTO/INGENIERO AGRONOMO EL SECRETARIO GENERAL

J. A. PEIRO ALEJANDRE



NOTA.-COTAS DE NIVEL EN CM.
ANCHOS DE CALLE EN M.

PLANO PRELIMINAR

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

PLANO PRELIMINAR

FECHA: 15/11/2000

PROYECTO: REFORMA DE PLANO PRELIMINAR N. 11111

LA MUNICIPALIDAD DE BUENOS AIRES

PROYECTO: PLAN DE REFORMA DE PLANO PRELIMINAR N. 11111

PROYECTANTE: J. J. J. J.

PROYECTANTE: J. J. J. J.



NOTA: COTAS DE NIVEL EN CM.
ANCHOS DE CALLE EN M.

PLANO DE ESTUDIO DE DETALLE

PROYECTO	CONDOMINIO PASADAZO
CLIENTE	CONDOMINIO PASADAZO
FECHA	15/09/2010
ESCALA	1:100
PROYECTADO POR	[Firma]
REVISADO POR	[Firma]
APROBADO POR	[Firma]
LA EMPRESA	INGENIERIA Y ARQUITECTURA S.A.
DIRECCION GENERAL	[Firma]
PROYECTO	CONDOMINIO PASADAZO
CLIENTE	CONDOMINIO PASADAZO
FECHA	15/09/2010
ESCALA	1:100
PROYECTADO POR	[Firma]
REVISADO POR	[Firma]
APROBADO POR	[Firma]
LA EMPRESA	INGENIERIA Y ARQUITECTURA S.A.
DIRECCION GENERAL	[Firma]