

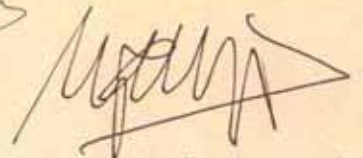
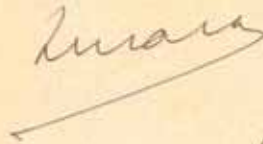
ED-60

18



Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de 9 JUN. 1998

EL SECRETARIO GENERAL



juan luis gallego , arqt.º

REVISION del
ESTUDIO de DETALLE
de la unidad "D" del P.P. St.º Domingo



MEMORIA

REVISION del Estudio de Detalle de la Unidad " D " del P.P. Stº Domingo.
PROMOTOR: AQUACROPOLIS S.L. (administrador: Jose María Guillén Lillo)
C/ Stº Domingo, 3. Alicante



MEMORIA.

Antecedentes

En marzo de 1.988 se redactó un Estudio de Detalle que afectaba a esta misma Unidad al objeto de:

- ubicar la edificación en conjunto.
- hacer factible el reparto de edificación dentro de las parcelas edificables.
- definir las condiciones pormenorizadas referentes a alineaciones, retranqueos, alturas de cornisa, etc.

Es en base a este Estudio de Detalle que, posteriormente, se redactaron dos proyectos de edificación referidos a sendas parcelas en principio independientes pero aunadas en la práctica al compartir accesos, espacios libres, plantas de aparcamiento, etc. Ello motivó que hallándose en construcción por un lado un conjunto de 98 viviendas, locales y garajes y, por otro, otro de 14 viviendas y garajes, se redactara en enero de 1.992 un " Proyecto refundido y de subdivisión en fases " con el que por un lado se establecía el marco de conjunto y por otro se permitía la fragmentación en partes con el fin de propiciar la ocupación paulatina de los distintos inmuebles, configurándose cuatro fases.

El estado final es:

- se mantiene, registralmente, la titularidad independiente de las dos fincas iniciales , inscritas con los números 50.588 (98 viviendas) y 50.586 (14 viviendas).
- sin embargo la unificación urbanística, física y funcional entre ambas parcelas es absoluta; las Escrituras de División Horizontal se modificaron y, con posterioridad, se constituye una sola " Comunidad de propietarios ALAUDA ", con domicilio en la C/ Santo Domingo, nº 3.
- de las cuatro fases para las que se obtuvo licencia de edificación se terminaron de construir las tres primeras faltando únicamente la IV.

Es precisamente el deseo de cerrar el ciclo continuando la edificación prevista lo que, con los fines que más adelante se expondrán, justifica la presente revisión del Estudio de Detalle.

Objeto y encargo del proyecto.




El estudio de este proyecto es la revisión del Estudio de Detalle aprobado en su día en lo tocante, exclusivamente, a las condiciones de la zona delimitada como fase IV dentro del conjunto edificatorio. De la " Solución Proyectada " en su día no se modifica el apartado 1. " Situación de la edificación ", y únicamente se retocan los apartados 2 y 3 " Ubicación de volúmenes en las tres parcelas resultantes y definición de condiciones particulares" en lo referente fundamentalmente a la parcela III; a la II se le afecta indirectamente por la fusión existente con la III, y a la I, adjudicada al Ayuntamiento de Alicante, no se le afecta en absoluto.

El proyecto se presenta por encargo de la mercantil AQUACROPOLIS S.L., en su calidad de receptora de los derechos de edificación adquiridos en su momento por los adjudicatarios en proindiviso de la parcela de 4.525 m² (resultante del Proyecto de Compensación de la Unidad D del P.P. Stº Domingo) en relación con el volumen exento para uso comercial ubicado en el extremo noreste de la parcela, todavía hoy pendiente de construcción.

Justificación de conveniencia

Este proyecto surge más como una necesidad de adaptar a la realidad el contenido del Estudio de Detalle que de la voluntad expresa de su modificación, en ningún caso pretendida. La constatación de la existencia de dos situaciones de hecho que influyen en la materialización de lo que falta por construir es lo que sirve de punto de partida para, ya puestos, reconsiderar matices o factores no cerrados en el planeamiento anterior y buscar una conjunción definitiva y última.

La primera de estas situaciones es la de que los planos sobre los que se trabajó en su día no se ajustan con exactitud a la obra de urbanización realizada, existiendo a su vez, y siempre por falta de una cartografía real, pequeños desajustes entre distintas figuras de planeamiento referentes a la zona que nos ocupa y en la que se haya enclavada una zona verde de 680 m². de superficie; así, el perímetro de ésta grafado en el proyecto de urbanización no coincide, si se quiere mantener su superficie, con el resultante de un levantamiento topográfico realizado al efecto. El reajuste de la delimitación de la zona verde se hace por tanto indispensable, y por ende el de la zona edificable.



Por otra parte, la zona edificable no solo se ve vulnerada por la delimitación de la parcela verde de uso y dominio públicos sino que, además, se encuentra con un vallado - realizado en parte por el promotor inicial y el resto por la comunidad de propietarios - y una ordenación del entorno en que se haya, distintos a los contemplados en los proyectos de edificación que aprobara el Ayuntamiento, con lo que también se hace indispensable revisar las condiciones de accesos, ocupación, etc., de la construcción pendiente de realizar.

Estos son pues las dos cuestiones básicas de la presente Modificación del Estudio de Detalle:

1. el reajuste de la delimitación de la zona verde de 680 m². prevista.
2. el reajuste de la alineaciones, rasantes, volúmenes y condiciones de uso de la edificación pendiente dentro de las parcelas atribuidas a la Comunidad de propietarios ALAUDA (fase IV)

Solución adoptada

Respecto al primero de los dos puntos anteriores, el reajuste es el grafiado en el plano de " Solución proyectada ", y consiste en mantener básicamente la ubicación y configuración de la zona verde, suprimiéndose el pico que invadía la delimitación más lógica de la parcela III para buscar los 680m² que le corresponden dentro de los límites reales materializados al urbanizar.

El segundo punto, referente a las condiciones de edificación dentro de la denominada fase IV del conjunto ALAUDA, parte del hecho de que la parcela sobre la que se asentará la construcción es la de 624 m² de superficie que aparece en el plano de " Solución proyectada ". Sobre esta parcela se proyectó un edificio de uso comercial (terciario) que se ajustaba al Estudio de Detalle y que obtuvo licencia de edificación junto con las 98 viviendas de la parcela III. La superficie prevista era de 1.447'70 m² y se distribuía en tres plantas (sótano, baja y primera), con una gran libertad en cuanto a volúmenes pero sin vulnerar las limitaciones del Estudio de Detalle. Ahora ocurre lo mismo solo que con las especificaciones siguientes:

- se admitirá la construcción de una vivienda para el administrador de la mercantil titular de la instalación.
- se admitirá la apertura de huecos en el lindero Sur al desaparecer éste como tal.
- la altura máxima sobre rasante del forjado de cubierta será la del techo de la primera planta de viviendas;
- la edificabilidad será el resultado de deducir al máximo de 3.149'90 m² de local comercial autorizados, los 1.349'60 m² de superficie de locales ya construidos en los bajos del

edificio de 98 viviendas (ver " Proyecto refundido y subdivisión en fases ") lo que nos da un total máximo edificable de 1.800'30 m2.

- como consecuencia de todo lo anterior, la ocupación de la parcela de 624 m2 podrá ser total, definiendose el sólido capaz de la edificación de la siguiente manera:

- en superficie: el forjado de cubierta a nivel con el techo de la primera planta de viviendas, y los planos verticales coincidentes con los linderos de los 624m2.

- bajo rasante: los mismos planos verticales y la cota de excavación necesaria para dar cabida - con libertad de alturas y composición - a los planos horizontales precisos para dar cabida a los 1.800'30 m2 de uso terciario autorizados.

Con todo lo expuesto no se vulneran las condiciones y derechos de la edificación existente por cuanto no se modifican las directrices básicas aprobadas para el conjunto, limitándonos - como se deduce de esta lectura - a reajustar y concretar las condiciones de la edificación pendiente (fase IV) y del espacio libre colindante .

Alicante, octubre de 1998.



Fdo. Juan Luis Gallego Villaescusa



Aprobado en Pleno de sesión por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 9 JUN. 1998

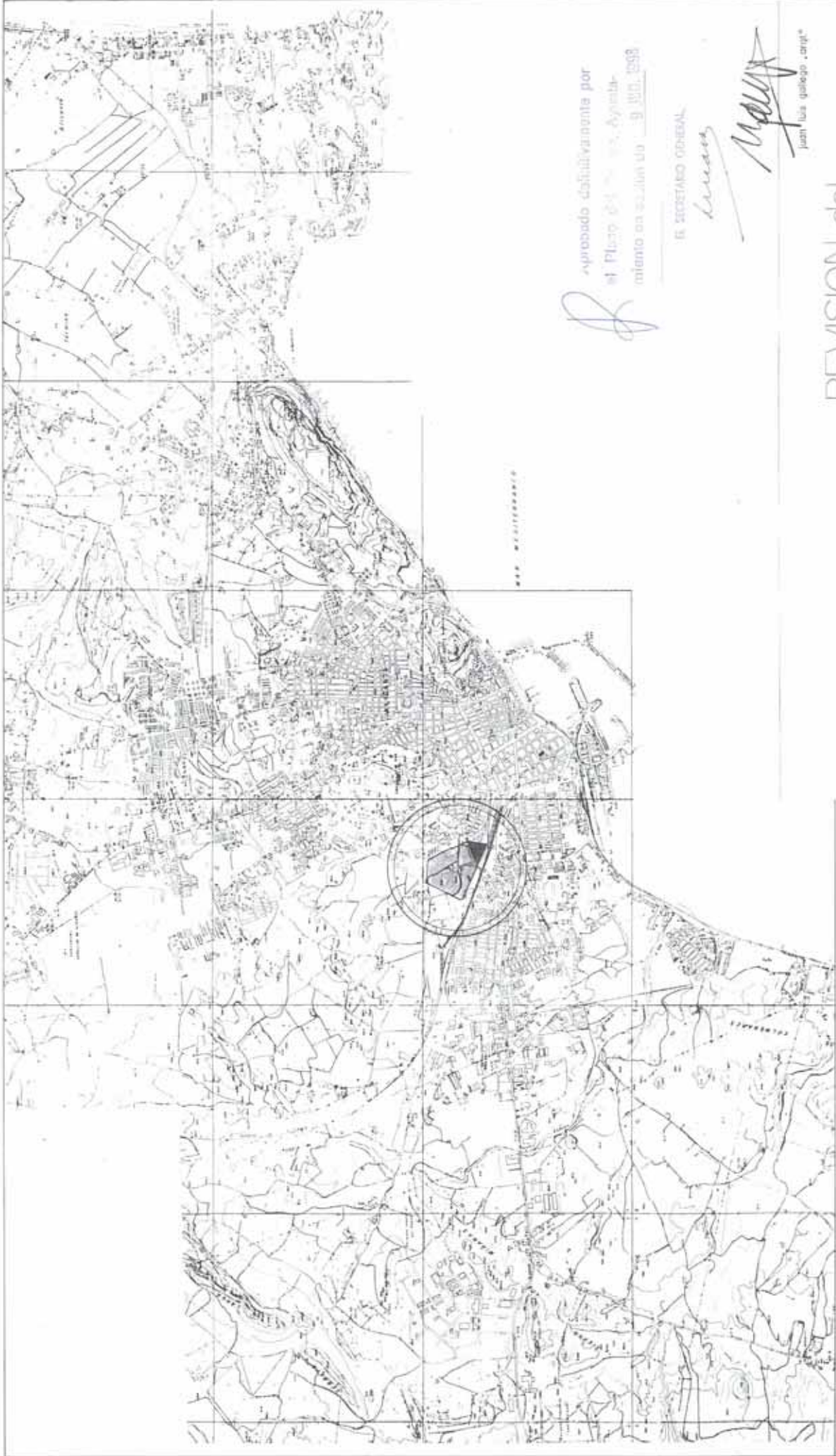
EL GOBIERNO GENERAL,





PLANOS

1	SITUACION	1/25000
2	PLANEAMIENTO	1/2000
3	PROYECTO DE URBANIZACION	1/500
4	PARCELARIO	1/500
5	DIVISION FASES "ALAUDA"	1/200
6	SOLUCION INICIAL	1/500
7	SOLUCION PROYECTADA	1/200y1/500




 aprobado definitivamente por
 el Pleno del Consejo Municipal
 en sesión de fecha 9 Julio 1958.

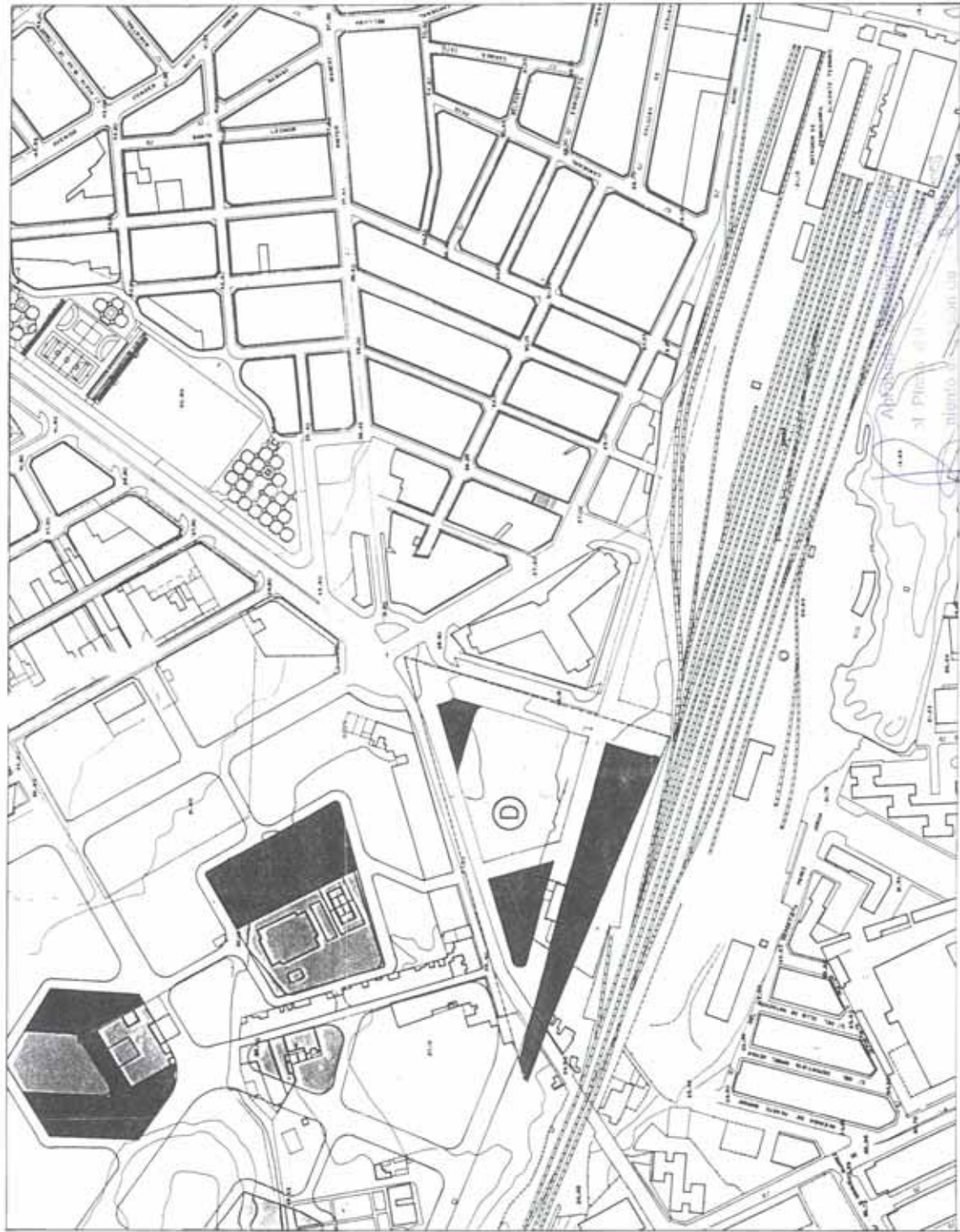
EL SECRETARIO GENERAL



 Juan Luis Quejigo, cargo

REVISION del
 ESTUDIO de DETALLE
 de la unidad "D" del PPSI° Domingo

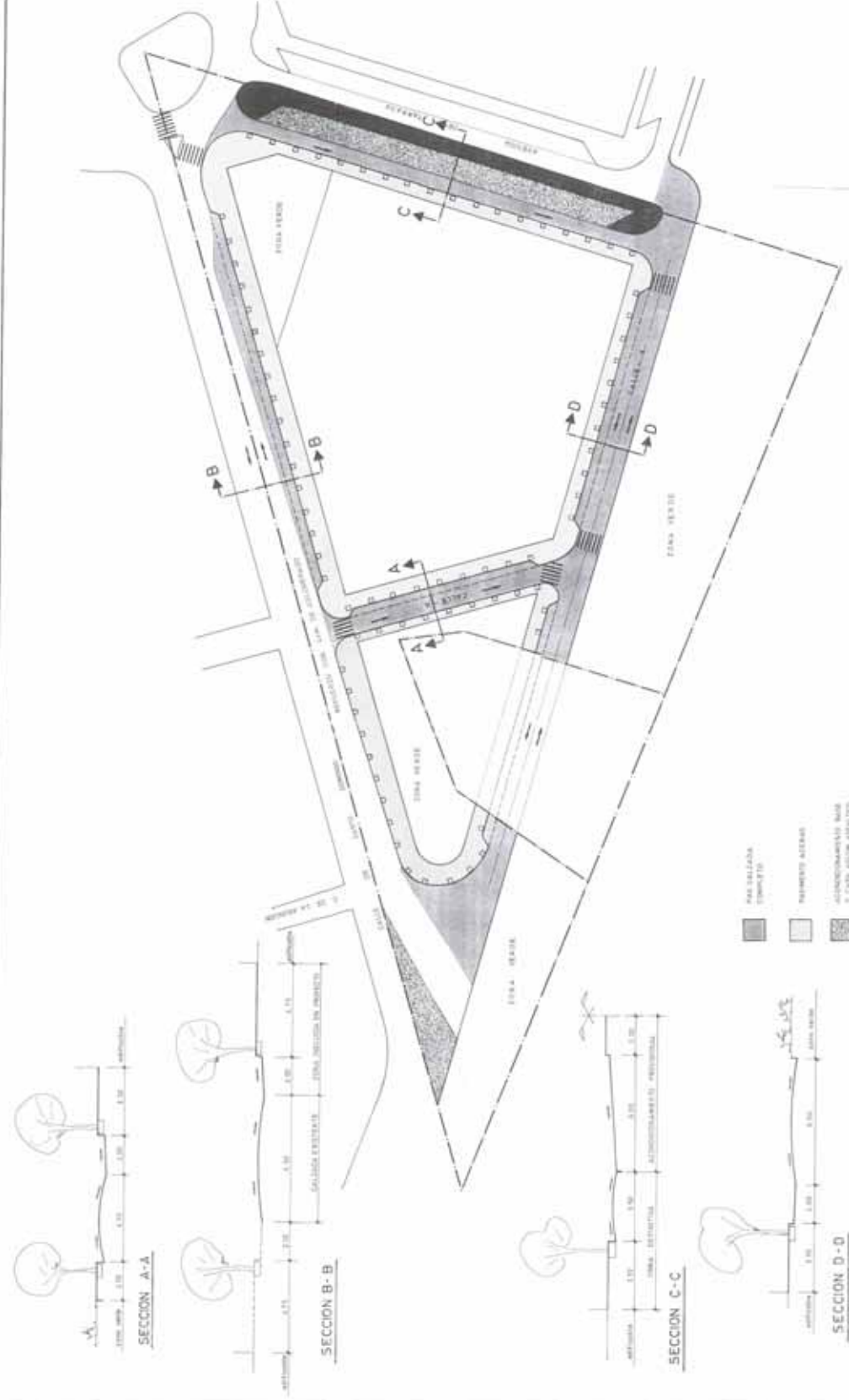
PLAN GENERAL 370 (CAMINO)
 UNIDAD DE SITUACION "D"



- D AREA DE INTERES
- ESTRUC. LINEAS
- ZONA CIRCULAR
- COMPARTIMIENTOS

Manuel
 EL SECRETARIO GENERAL,
 Juan Luis Gallego, arqu.

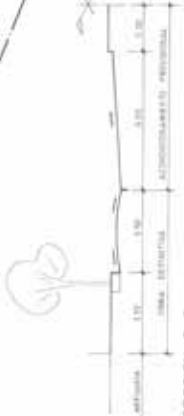
REVISION del
 ESTUDIO de DETALLE
 de la unidad "D" del PPS^o Domingo



SECCION A-A



SECCION B-B



SECCION C-C



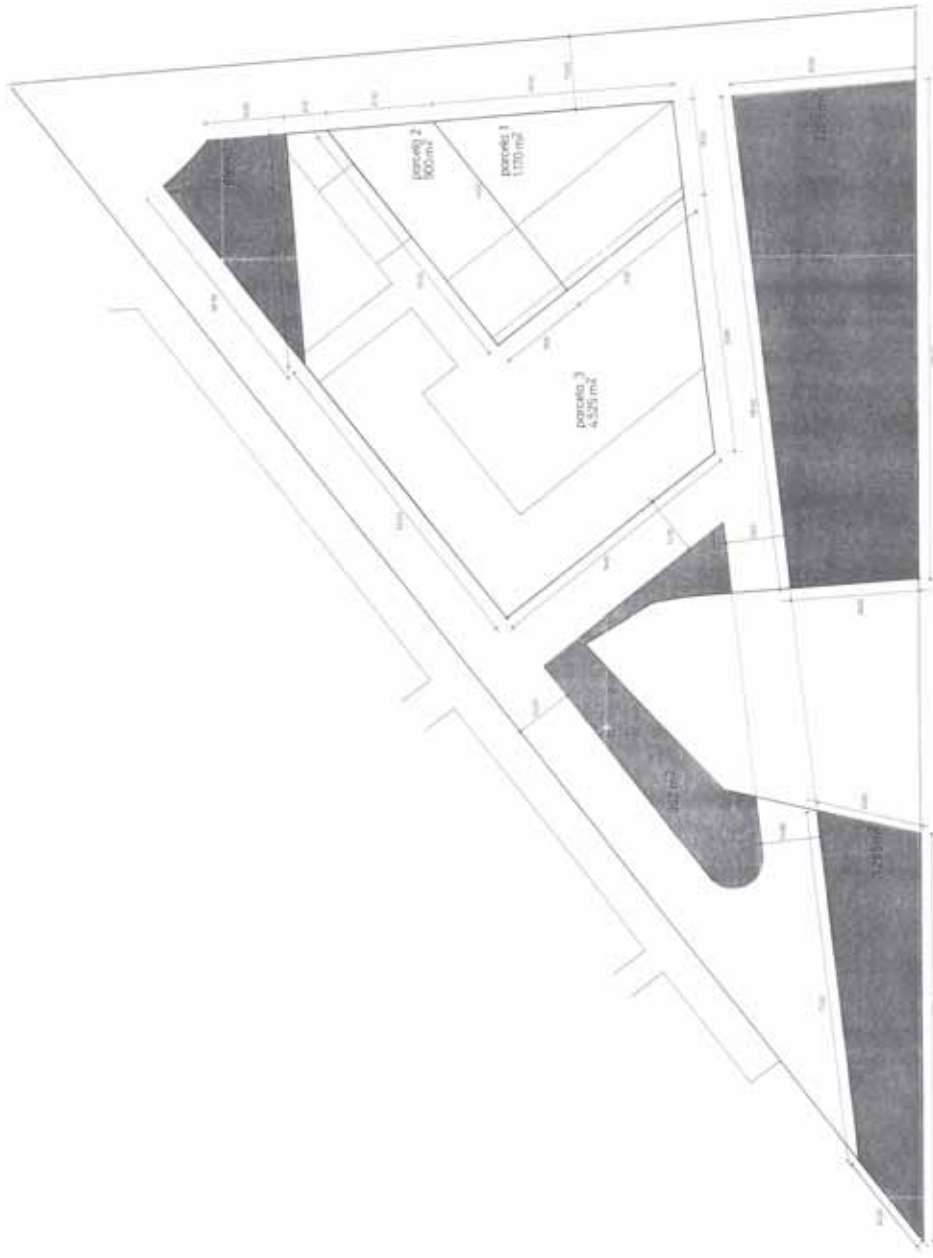
SECCION D-D

- PISO BALSAS (TRAVERTIN)
- PUNTO ALBERG
- ACEROS EN VIGAS
- ACEROS EN VIGAS

E.1-10

REVISOR: *[Signature]*
 APROBADO: *[Signature]*
 FECHA: 10/10/2011

REVISIÓN del ESTUDIO de DETALLE de la unidad 01 del P.P.3º Domingo




 Representada y autorizada por
 el P.º Sr. Juan Luis Gallego,
 Director del Proyecto de P.º de S.º de Urbanización

el arquitecto urbanista,

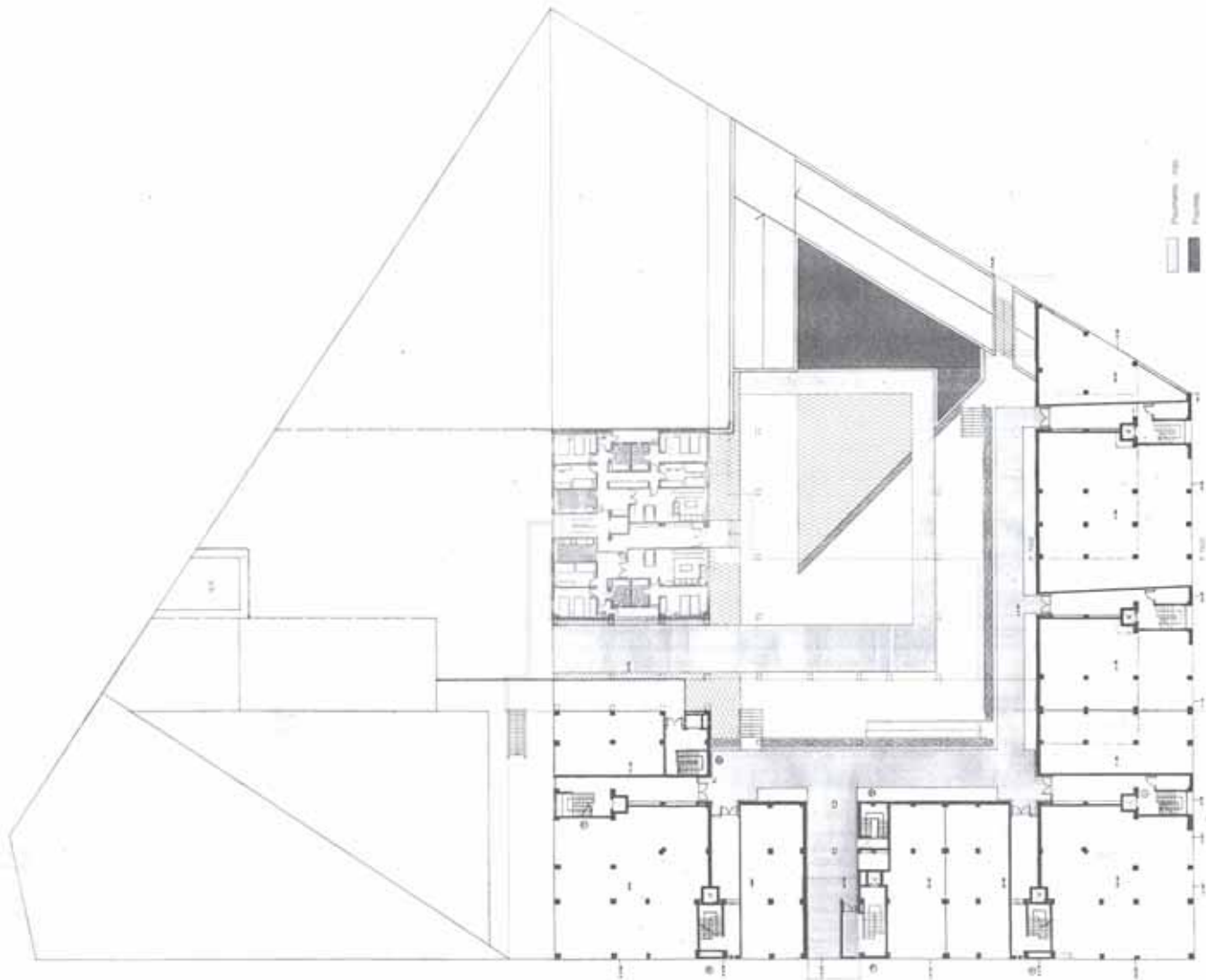
 Juan Luis Gallego, UPT

REVISIÓN del ESTUDIO de DETALLE
 de la unidad "D" del P.º de S.º de Urbanización

SOLO superficie total edificable: 6.595 m²
 superficie total construida: 18.412 m² (edificación residencial)
 3.103,90 m² otros usos

0000001 superficie: 170 m² uso residencial
 0000002 superficie: 900 m² uso residencial
 0000003 superficie: 4,525 m² uso residencial
 0000004 superficie: 1,270 m² uso residencial
 0000005 superficie: 1,050 m² otros usos

1/500 PARCELARIO

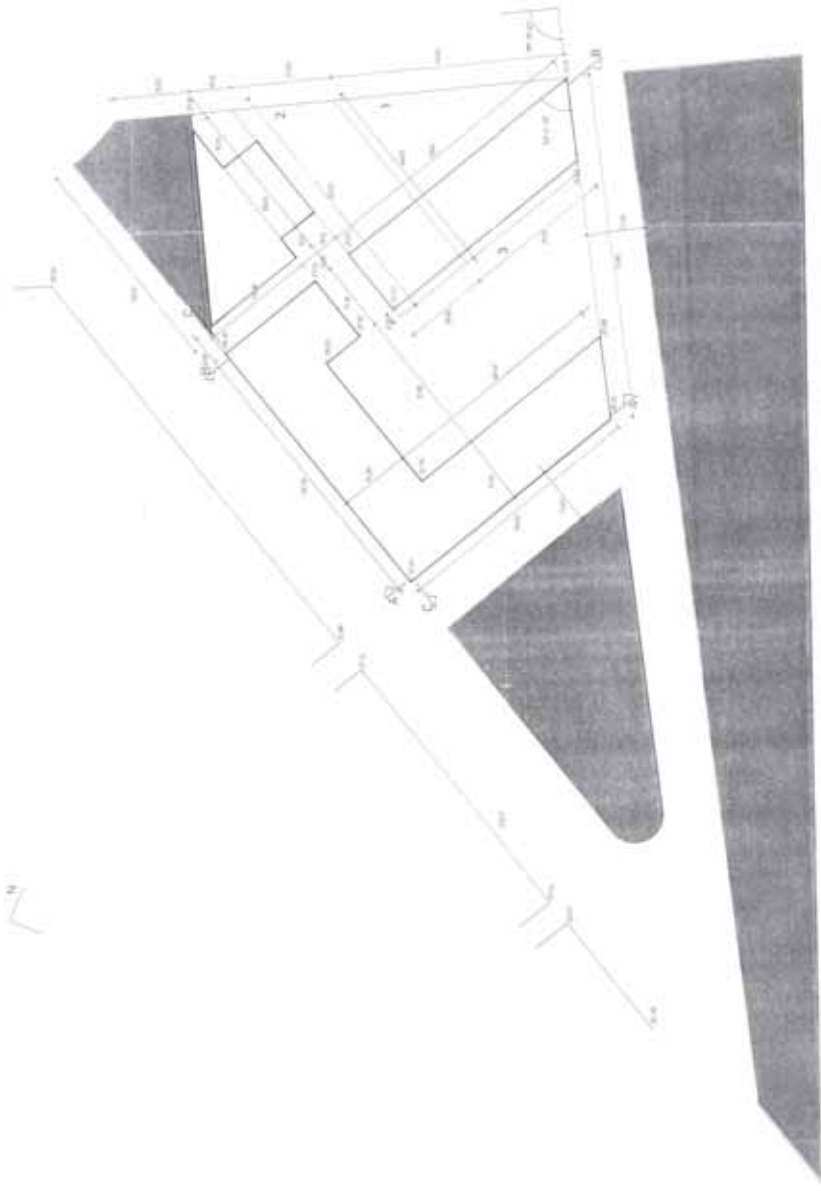


- ALADA S.A.
- ...
- ...
- ...



REVISIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
 de la Unidad 10 del FPSR Domingo
 Torres "LA ALADA"

1/200 5



R

Informe complementario para
 el P.P.S. de la Unidad Agraria
 de la Unidad D del P.P.S. Domingo

El arquitecto, Ing. Carlos
 López

Carlos López

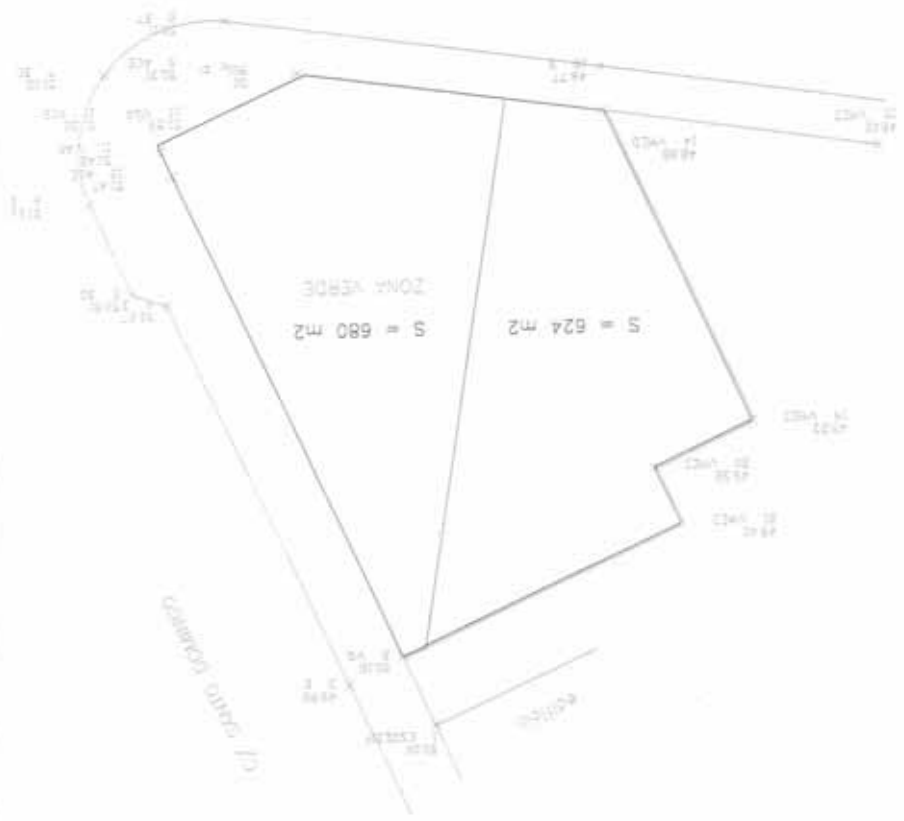
1988 100 00000 0000

REVISIÓN del
 ESTUDIO de DETALLE
 de la Unidad D del P.P.S. Domingo

1/500 SOLUCIÓN INICIAL

5

- parcela 1 solar 1170 m²
- parcela 2 solar 900 m²
- parcela 3 solar 435 m²



Aprobado en el momento que
 el Sr. Pedro J. J. M. Ayala
 Director del catastro en 9 Julio 1988

EL SECRETARIO GENERAL
[Signature]

[Signature]
 Jefe de Gabinete, Sr. J.

**REVISION del
 ESTUDIO de DETALLE**
 de la unidad "D" del PPS "Domingo"

1/200
 1/200

SOLUCION PROYECTADA