


ESTUDIO DE DETALLE

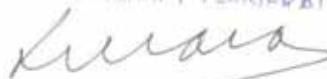
Ambito :

Manzanas I V y V

Unidad de Actuación nº 12 del P.G.O.U. DE Alicante

 Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de 12 MAYO 1998

EL SECRETARIO GENERAL



Promotor : Marco & Asociados, S .Coop.V.

Arquitecto : Javier de Udaeta i Montaner

I. - MEMORIA

INDICE

I.- MEMORIA

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION

- 1.1. Memoria informativa
- 1.2. Memoria justificativa
- 1.3. Estudio comparativo de edificabilidad

2. PROPUESTA DE DISEÑO - UBICACION DE VOLUMENES

II.- PLANOS

- 1. SITUACION
- 2. EMPLAZAMIENTO E : 1 / 2000
- 3. PREVISIONES P.G.O.U. E : 1 / 500
- 4. PARCELARIO E : 1 / 1000
- 5. ALINEACIONES - ORDENACION DE VOLUMENES E . 1/ 500

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION

1.1. Memoria informativa

La Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana , aprobada definitivamente con fecha 27 de marzo de 1.987, y fecha de publicación 25 de Abril de 1.987 , define como ámbito de ejecución integral la Unidad de Actuación número 12, clasificando el suelo como urbano .

Como instrumento de desarrollo del Planeamiento u ordenación dentro de los límites marcados de la Unidad de Actuación, se ha realizado Estudio de Detalle , de fecha seis de Julio de 1.990 , constituyendo con el mismo la base de partida para la correcta puesta en práctica de la Reparcelación de la Unidad .

El objetivo del presente Estudio de Detalle es concretar y reajustar las alineaciones de la edificación y la ordenación de volúmenes para cada una de las manzanas , manteniendo y dando total cobertura a las directrices esenciales fijadas en el proceso de Reparcelación .

Así mismo, no se altera el destino del suelo ni se aumenta su aprovechamiento urbanístico, tan solo se pretende remodelar la morfología del volumen ordenado, sin suprimir ni reducir los previstos en el Plan actual tales como anchos de calle, y superficie de suelo de uso público y dotaciones , entre otros . Todo ello de acuerdo con el vigente P.G.O.U. de Alicante , aprobado con fecha 27 de Marzo de 1.987.

1.2. Memoria justificativa

El presente Estudio de detalle , que abarca las manzanas núms. IV y V de la Unidad de Actuación , se realiza de acuerdo con la Ley 6 / 1.994 de 15 de Noviembre , REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA , (en lo sucesivo L.R.A.U.) , Art. 26 ; y con la Normativa de Edificación vigente para las zonas de Edificación Abierta , contemplada en el P.G.O.U. de Alicante , Art.141.7.

En cumplimiento del Art. 27 de la L.R.A.U. , la documentación contenida en el presente Estudio de detalle cumple con las directrices de información y justificación , (memorias justificativa e informativa) , y con las directrices gráficas establecidas en el mismo Artículo , (plano de estado actual y plano de análisis gráfico de los volúmenes ordenados).

Se realiza sobre manzanas completas , distribuyendo parcelas edificables que resultan del Proyecto de Reparcelación , todo ello respetando las reglas necesarias para la correcta situación de los volúmenes edificados dentro de las correspondientes parcelas.

1.3. Estudio comparativo de edificabilidad

La edificabilidad contemplada en el presente Estudio de detalle no aumenta el aprovechamiento urbanístico previsto en el P.G.O.U. de Alicante , fijado en el Proyecto de Reparcelación . El emplazamiento de las parcelas implica que están sujetas a un tipo de edificación , una superficie máxima de edificación , etc.. , para una mayor claridad se exponen en el siguiente apartado.

1.3.2. Ficha urbanística justificativa

	P.G.M.O.U.	ESTUDIO DE DETALLE
Clasificación Urbanística	Suelo urbano	Suelo urbano
Calificación urbanística	Edificación abierta , 1	Edificación abierta , 1
Intensidad	Grado 1	Grado 1
Superficie		
Parcela IV	1.835 m2	1.835 m2
* Parcela V	1.625 m2	1.625 m2
Edificabilidad		
Parcela IV	2.129 m2 útil	2.129 m2 útil
* Parcela V	1.885 m2 útil	1.885 m2 útil
Núm. alturas		
Parcela IV	VI	VI
* Parcela V	VI	VI

2. PROPUESTA DE DISEÑO - UBICACION DE VOLUMENES

2.1. Alineaciones

La definición de alineaciones contenida en plano presentado núm. cinco, (alineaciones) a las cuales deberá ajustarse la edificación que se proyecta, trata de mantener la mayor coherencia en los procesos de urbanización y edificación.

En la parcela nº I V, se toma como alineación obligatoria de fachada en planta baja las calles Finestrat, y futura prolongación de Av. Periodista Rodolfo Salazar, según detalle de planos, con el fin de dar la máxima configuración al exterior de la Unidad, dado por la alineación de las mencionadas calles, que conforman la vía perimetral. La fachada de la edificación en plantas superiores, seis en total, se ha alineado en su totalidad a la futura prolongación de la Av. Periodista Rodolfo Salazar, o Bulevar del Plá, según detalle de planos, al ser ésta la principal vía de redistribución del tráfico de accesos, e intercomunicación de los mismos, al prolongar la calle Alonso Cano y carretera de Valencia, enlazándolas con la Gran Vía.

En la parcela nº V, se toma como alineación obligatoria de fachada la futura prolongación de Av. Periodista Rodolfo Salazar o Bulevar del Plá, según detalle de planos, con el objeto de que la edificación que se proyecta en ambas parcelas conforme el mayor volumen recayente a dicha calle, creando dos puntos significativos y logrando una adecuada composición de la escena volumétrica, que a su vez consolida y da continuidad a las alineaciones exteriores de esta Avenida, vía de circulación mas significativa del entorno de ambas parcelas.

2.2. Ordenación de volúmenes

La edificación que se proyecta deberá ajustarse en planta baja a las alineaciones grafiadas como alineaciones obligatorias de fachada, pudiendo las fachadas en plantas superiores disponer de elementos salientes sobresaliendo sobre el espacio libre de parcela, según la regulación general que de los mismos se contiene en los Arts. 58 y 142.2 del vigente P.G.O.U. de Alicante, así mismo estas fachadas podrán configurar libremente entrantes, (en todo caso menores de 150 cms. de profundidad), en beneficio de la riqueza visual, creando en combinación con los vuelos movimiento y juego de fachadas.

La edificación que se desarrolla deberá quedar siempre dentro del perímetro grafiado en el plano presentado núm. cinco, que delimita el volumen envolvente.

En todo caso, la edificación cumplirá estrictamente y en todos los aspectos con los Arts. núms. 139, 140, 141, 142, 143 y 144 contenidos en las condiciones particulares de la edificación de los usos en suelo urbano, considerando de aplicación exclusivamente las condiciones de uso previstas en los artículos 144.2, 144.3 y 144.4 de las citadas Normas reguladas por el vigente P.G.O.U. de Alicante.

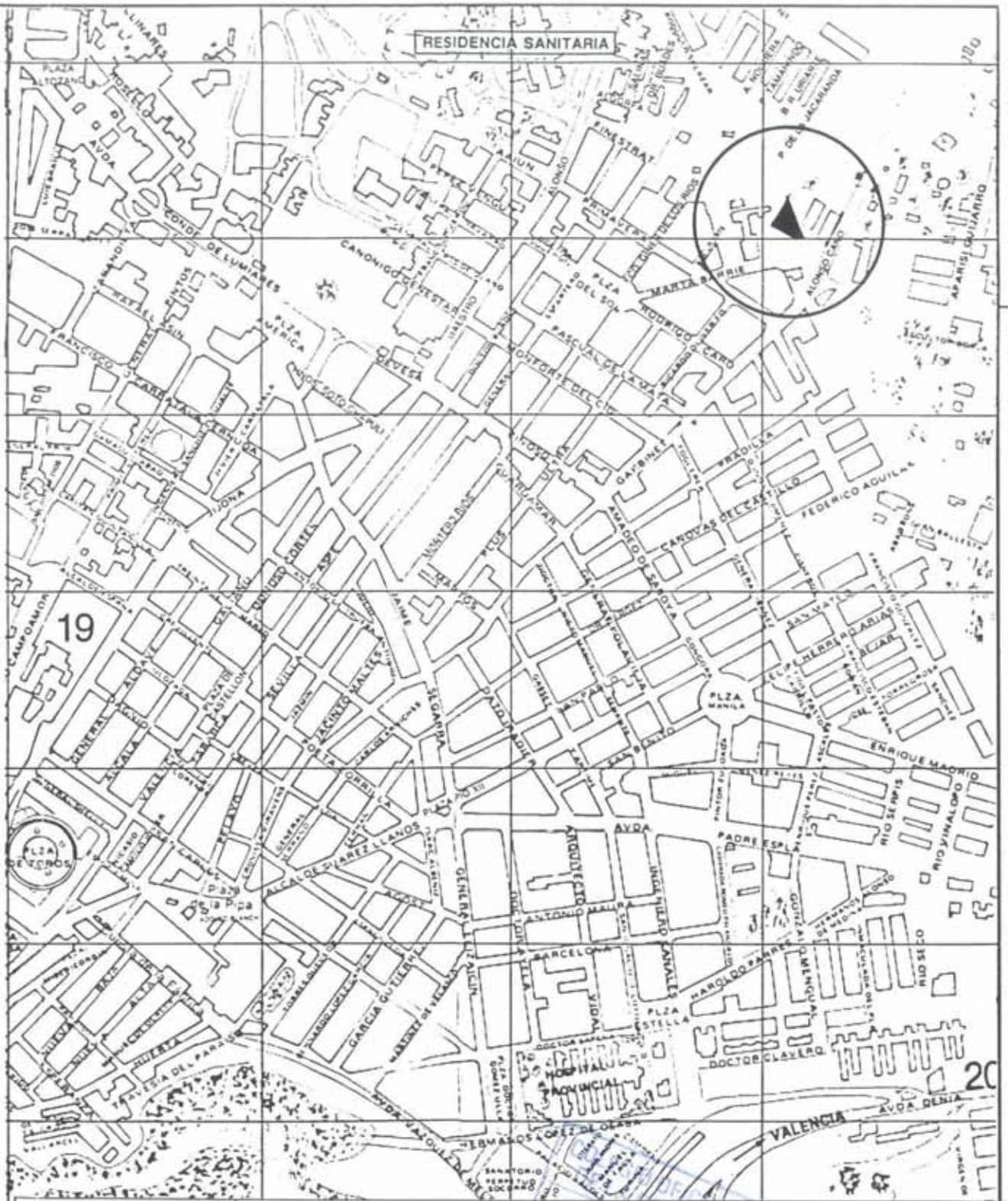
Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de 12 MAYO 1998

EL SECRETARIO GENERAL.

Luciana



II.- PLANOS



<p>JAVIER DE UDAETA I MONTANER</p>	<p>ESTUDIO DE DETALLE</p>	
<p>ARQUITECTO</p>	<p>Aprobado definitivamente por el Pleno de la COMUNITAT VALENCIANA</p>	
<p>PARTIDA MONTE MOLAR No 29. BAJO (03590) Tel. y Fax: 5840013 ALTEA. ALICANTE</p>	<p>PROMOTOR: MARCOS & ASOCIADOS S.L. COP. V.</p>	<p>ESCALA:</p>
<p>FECHA: SEPTIEMBRE 97</p>	<p>mienta en sesión de 12 MAYO 1998 SITUACION EL SECRETARIO GENERAL.</p>	<p>Nº PLANO 1</p>



JAVIER DE UDAETA
I MONTANER

ARQUITECTO

PARTIDA MONTE MOLAR
No 29. BAJO (03590)
Tely Fax: 5840013
ALTEA. ALICANTE

FECHA:
SEPTIEMBRE 97

ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR:

Aprobado definitivamente por
MARCO & ASOCIADOS S. COP. V.

el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de 12 MAYO 1998

EMPLAZAMIENTO
Unidad de Actuación n° 12

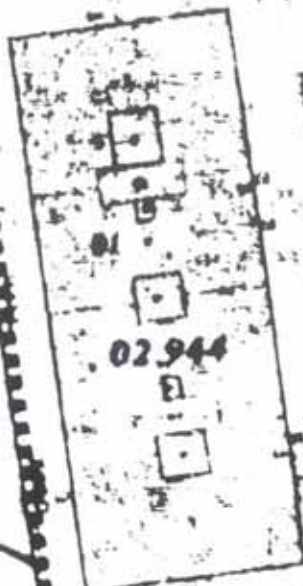
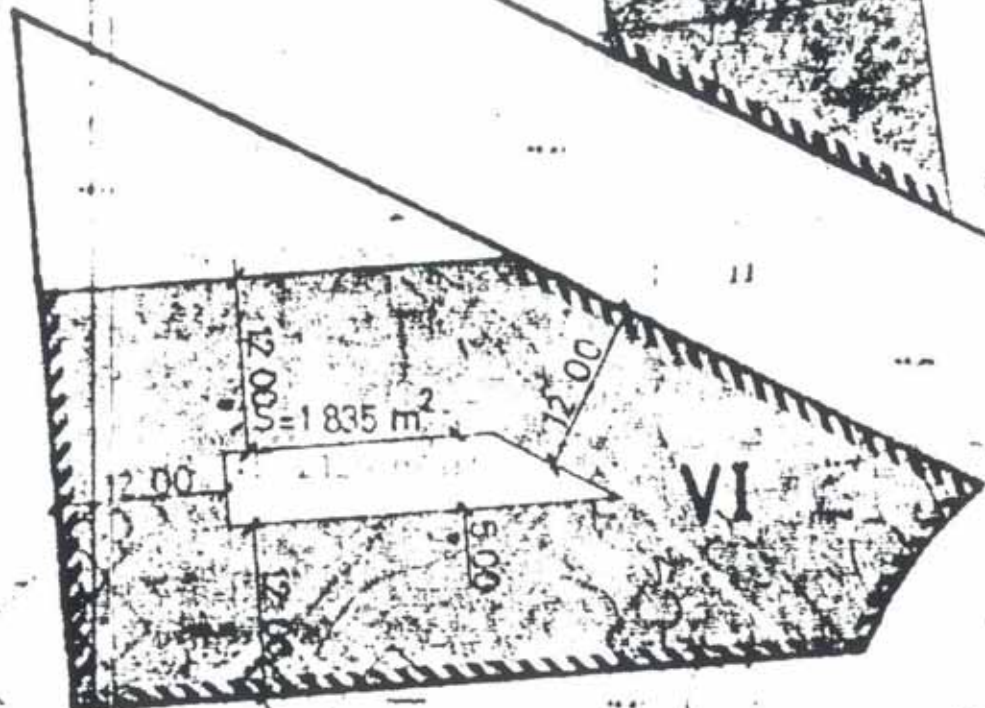
ESCALA:
1/2000

Nº PLANO

2

EL SECRETARIO GENERAL

02.947






CALLE

VALL



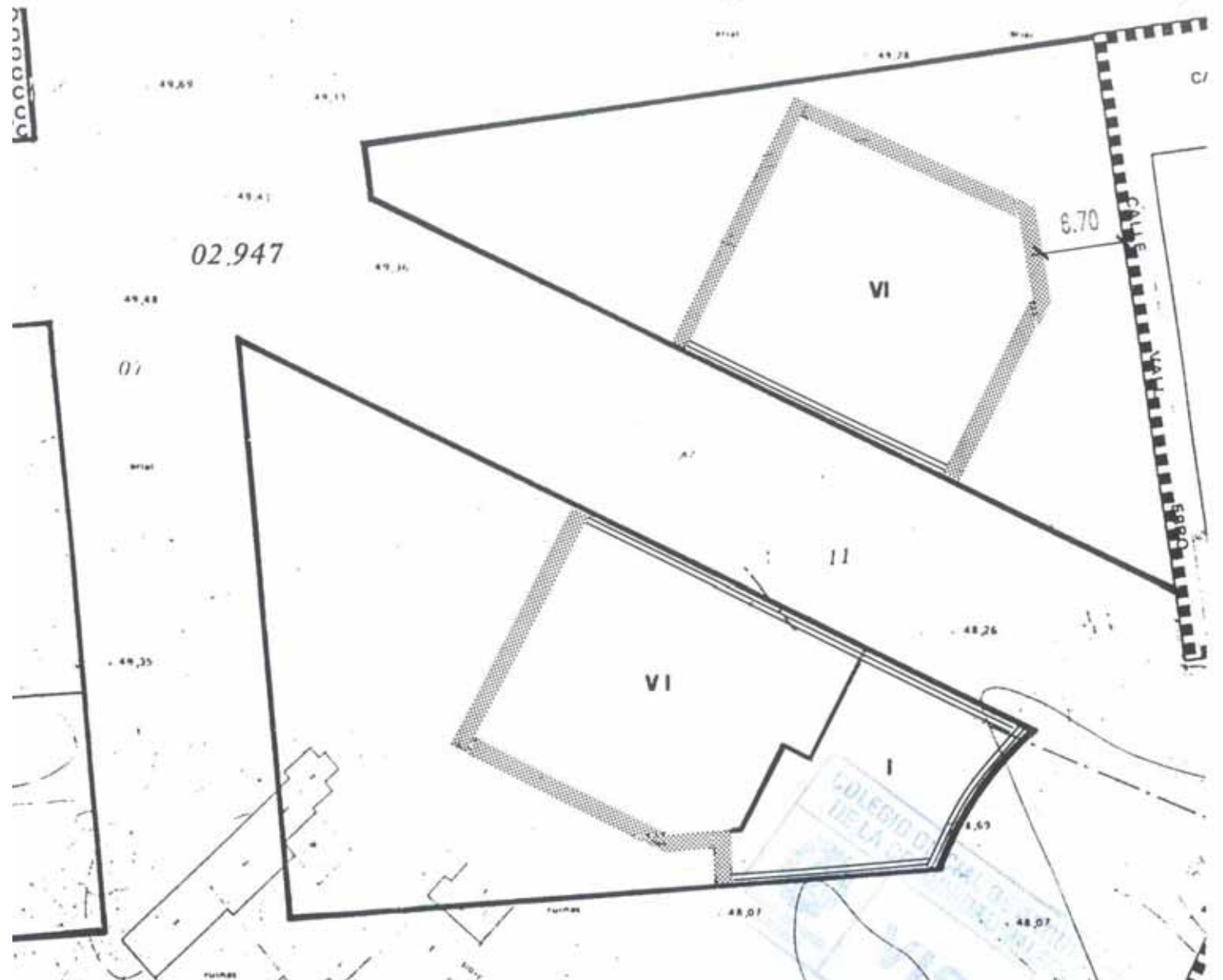
JAVIER DE UDAETA I MONTANER	ESTUDIO DE DETALLE Aprobado definitivamente por	
ARQUITECTO		
PARTIDA MONTE MOLAR No 29. BAJO (03590) Tely Fax: 5840013 ALTEA. ALICANTE	PROMOTOR: PREVISIONES P.G.O.U. EL SECRETARIO GENERAL	ESCALA: 1:50
FECHA: SEPTIEMBRE 97		SITUACION: Unidad de Actuación n° 12



JAVIER DE UDAETA I MONTANER ARQUITECTO 	ESTUDIO DE DETALLE PROMOTOR: 		ESCALA: 1000
	el Pleno del Excmo. Ayunta- MARCO & ASOCIADOS S. COP. V. miento en sesión de 12 MAYO 1998		
PARTIDA MONTE MOLAR No 29. BAJO (03590) Tely Fax: 5840013 ALTEA. ALICANTE	PARCELARIO EL SECRETARIO GENERAL, 		N.º PLANO 4
FECHA: SEPTIEMBRE 97	SITUACION: Unidad de Actuación n.º 12		

LEYENDA

- VI** ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION
- ══ ALINEACION OBLIGATORIA DE FACHADA
- ▨ ALINEACION ENVOLVENTE



JAVIER DE UDAETA
I MONTANER
ARQUITECTO

[Signature]

PARTIDA MONTE MOLAR
No 29. BAJO (03590)
Tely Fax: 5840013
ALTEA. ALICANTE

Aprobado definitivamente por
ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR: **Pleno del Excmo. Ayuntamiento**
MARCO & ASOCIADOS **2 MAYO 1998**
mienta en sesión de

**ALINEACIONES, ORDENACION
DE VOLUMENES (CORREGIDO)**

EL SECRETARIO GENERAL

ESCALA:
1:50

Nº PLANO

FECHA:
JUNIO 98

SITUACION: Unidad de Actuación nº 12

5