



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES
DEL AREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO APD/26 SAN BLAS.

Aprobado definitivamente.



MEMORIA DESCRIPTIVA.-

1.- PROMOTOR.-

Habiéndose aprobado la Modificación Puntual nº 5 del P.G.O.U. de Alicante, en que aparece una nueva Area de Planeamiento Diferido, APD/26 San Blas, y siendo el criterio de gestión previsto para la ordenación de volúmenes en dicha área, la redacción de un Estudio de Detalle de iniciativa particular, se redacta el presente a petición de la Parroquia de San Blas de Alicante, C.I.F. Q-0300044-E, con domicilio en la C/. Condes de Soto Ameno, nº 46, de Alicante.

Actua como representante de la misma D. MIGUEL ANGEL CREMADES ROMERO, mayor de edad, con D.N.I. nº 22.113.503, con domicilio en C/. Aureliano Ibarra, nº 11 de Alicante.

2.- REDACTORES.-

El encargo ha sido realizado a los Arquitectos D. ANTONIO VTE. ORTEGA GODINO, N° Colegiado 3.670, y D. ANGEL ALLEPUZ PEDREÑO, N° Colegiado 4.827, en el Ilustre Colegio oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, Demarcación de Alicante; que redactan y firman el presente Estudio de Detalle para ordenación del conjunto.

3.- DESCRIPCION DEL AMBITO DE ACTUACION.-

Se trata de una parcela, de una superficie entorno a 1.470 m², situada en Suelo Urbano, en un área de Renovación de Periferias, Grado 2, Nivel a (RP 2a), propiedad del Obispado y en la que se sitúa la Parroquia de San Blas.

4.- NORMATIVA URBANISTICA.-

Conforme a la Modificación Puntual, se ha hecho coincidir la calificación de Equipamiento Religioso (E/R) con la parte de la parcela destinada a este uso, recalificando el resto como residencial, Renovación de Periferias, Grado 2, Nivel a (RP/ 2a).



La parcela de la Parroquia de San Blas tiene tres partes bien diferenciadas:

- 1.- El templo.
- 2.- Un patio grande a fachada.
- 3.- Una edificación precaria de una planta con dependencias parroquiales.

En la modificación aprobada se mantiene el templo y el patio con la calificación E/R Equipamiento Religioso, pasando la parte correspondiente a la edificación precaria a la calificación residencial RP-2a, al objeto desde el punto de vista municipal de la ocultación de medianerías y patios interiores de los edificios colindantes, debido a la baja altura actual, y consiguiendo la parroquia por este medio hacer las obras de reparación y acondicionamiento de sus dependencias; todo ello conforme a los planos 2B hoja G-9 de Calificación Pormenorizada, y 3A hoja G-9 de Alineaciones, modificados del P.G.M.O. de Alicante.

5.- CRITERIOS DE ORDENACION.-

A) USOS

A.1.- Religioso para las dependencias parroquiales que se desarrollan como uso exclusivo en el edificio situado al fondo de la parcela, en el que se situará una nueva capilla anexa a la nave principal de la parroquia y sobre el mismo lugar que ocupa en la actualidad, dos plantas de salones parroquiales, y dos viviendas para uso de sacerdotes párrocos de San Blas.

Religioso es también el uso otorgado al espacio libre de edificación (patio abierto a fachada), que se diseña con el objeto de sustituir el existente.

A.2.- Residencial para la edificación adosada a la medianera existente, en la que la Planta Baja se destinará a usos parroquiales.



B) TIPO DE EDIFICACION

Edificación cerrada, conservando como línea oficial la de los límites del patio abierto a fachada a efectos de apertura de huecos y demás condiciones de la edificación.

C) RED VIARIA

El patio tiene la consideración de espacio libre de edificación privado.

D) ORDENACION

La edificación se dispone sobre las alineaciones oficiales y sobre el patio abierto a fachada. La altura no sobrepasará la correspondiente a la de los edificios colindantes ni a la máxima autorizada para ello en la normativa. El fondo máximo edificable respecto al patio no excederá de 9,00 m. El resto de condiciones serán las establecidas para Renovación de Periferia, Grado 2, Nivel (a) RP 2.a, a partir de la cual se justifica:

D.1.- Altura máxima.

Ancho de calle: 14,00 m.
Grado: 2
Nº Plantas: 5 Plantas, 13,20 m.

6.- DESCRIPCION DE LA ACTUACION, VOLUMETRIA Y SUPERFICIES.-

El objeto dl Estudio de Detalle es la ordenación de dos bloques diferenciados tanto formalmente como por su uso, un patio sin cubrir para uso de la parroquia y un garaje para 20 plazas de aparcamiento en semisótano.

El primer bloque es para uso básicamente residencial. Se encuentra adosado a la medianera existente; tiene su acceso por zaguán independiente



al que se llega por medio de rampa y escalera que compartirá con el segundo bloque, los locales en Planta Baja se destinarán a uso religioso, y se accederá a ellos desde elementos distintos del zaguán.

Este primer bloque constará de:

- Planta Baja, 4 Plantas Pisos y Atico

El segundo bloque, para uso exclusivamente religioso. Se encuentra adosado a la nave de la iglesia y ocupa el mismo lugar que actualmente tiene la capilla. Tiene su acceso desde el patio abierto a fachada, al cual se accede desde la rampa y escalera compartida con el bloque primero. La capilla tiene acceso directo desde el patio. El resto de las plantas se servirán desde escalera y ascensor independiente y uso exclusivo para este bloque. Ambos elementos de comunicación vertical arrancan desde el nivel de planta baja.

Este segundo bloque constará de:

- Planta Baja y primera para capilla, que por su altura libre compone ambas plantas. Salones parroquiales en Plantas 2ª y 3ª. La 4ª planta y Atico están destinadas a 2 viviendas para los sacerdotes responsables de la parroquia.

TOTAL SUP. CONSTRUIDA EN USO RELIGIOSO: 733,85 m2.

TOTAL SUP. CONSTRUIDA ZONA RESIDENCIAL: 802,26 m2.

TOTAL EDIFICABILIDAD MAXIMA RESIDENCIAL PERMITIDA POR MODIFICACION PUNTUAL: 1.601,25 m2.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- ANALISIS COMPARATIVO.-

De los parámetros de la Modificación Puntual y del Estudio de Detalle:



MODIF.PUNTUAL E. DE DETALLE

- Fondo edificable:	9,00 m.	9,00 m.
- Alturas (RP-2):	5 p.+ Atico	5 p.+ Atico
- Tipología:	cerrada	cerrada
- Vuelos:	0,7 m.	0,7 m.
- Uso característico:	Residencial	Residencial
- Edificabilidad resultante:		
* Residencial:	1.601,25	802+123,67
* Religiosa:	0	610,18
TOTAL	1.601,25	1.536,11

2.- NECESIDAD Y CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

- El Estudio de Detalle regulado en los Artículos 12, 26 y 52 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística L.R.A.U., y en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana R.D.L. 1/1.992, constituye el último escalón del planeamiento, con un carácter complementario y muy cerca de la mera ejecución del planeamiento, y concretamente de la licencia de edificación, pero con carácter normativo.
- Dentro de su doble función de "completar" o "ajustar" determinaciones tienen igualmente una doble finalidad, siendo esta "el señalamiento de alineaciones y rasantes" o "la ordenación de volúmenes" de acuerdo con las especificaciones del Plan.

Por tanto es la figura conveniente para la concreción de las determinaciones en cuanto a volumetría del Instrumento de Ordenación (Plan General) que la ampara; igualmente pretendiendo desarrollar la ordenación pormenorizada de una parcela considerada como Area de Planeamiento Diferido APD/26, es necesaria la formulación previa del mismo al objeto de cumplir los criterios de gestión previstos en el P.G.M.O. de Alicante.

Alicante, Junio de 1997 del Excmo. Ayunta-

miento en sesión de 12 MAYO 1998

Fdo: D. A.V. Ortega Godino Fdo: D. A. Allepuz Pedreño

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
EL SECRETARIO GENERAL
VISADO
COLEGIO TERRITORIAL VALENCIA

Aprobado definitivamente por

SUP. TOTAL DE PARCELA: 1470.00 m2
RP/2a OCUPLICACION: 185.03 m2
E/R OCUPLICACION: 1300.07 m2



ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DE PLANEAMIENTO
DIFERIDO APD/26 DEL P.G.O.U. (ALICANTE).
AVDA. CONDES DE SOTO AMENO
PARROQUIA DE "SAN BLAS" (ALICANTE).

Fecha: NOV-96
Referencia: 1319
No de plano: 2
Escala: 1/500
Aprobado: 12-III-1998

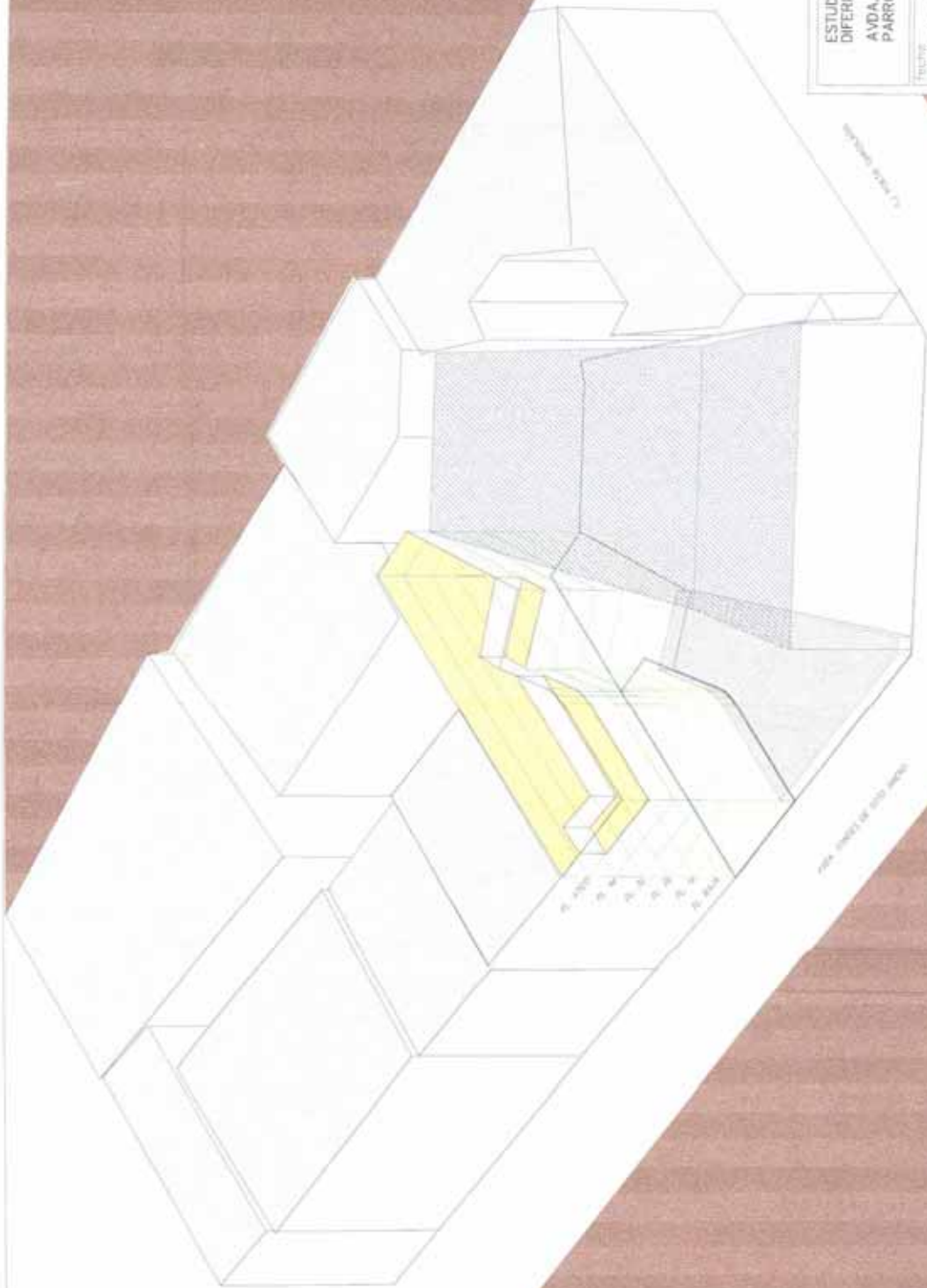
Ordenación del Consunta y urbanización en planta

El Secretario: *[Signature]*
A. V. ORTEGA GÓMEZ

SEGUN E. D.

SEGUN P.G.O.U.

413



ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO
 DIFERIDO APD/26 DEL P.G.O.U. (ALICANTE)
 AVDA. CONDES DE SOTO AMENO s/n. Polígono 11 de Urbanización por
 PARROQUIA DE SAN BLAS (ALICANTE) m. Ayuntamiento de Alicante

Fecha: NOV-96
 rep de plano: 3
 escala: 1:119
 Volumen: 111,60 m³ (con 0,12 m² MUR 1998)

EL SECRETARIO GENERAL
 A. V. ORTEGA COBINO
 A. ALLEPUZ PEDRESO