

13

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS 5 y E
SECTOR III POLIGONO "BABEL" ALACANT

PROMOTOR: Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports

ARQUITECTOS: Consuelo Argüelles Alvarez, José Blanco Cantó,
Efigenia Giménez García y Rafael Faya Vicent

Diciembre 1985

OESTE
03-09-0007 ESTUD. DETALLE DE LA PARCEL 5
Y E SECTOR III POLIGONO BABEL.
19-01 EXPEDIENTE



NA/2 ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS 5 y E
DEL SECTOR III DEL POLIGONO DE BABEL

1. IDENTIFICACION

Se trata de una ordenación de volúmenes, promovida por la Consellería de O.P.U. y T., para unas parcelas incluidas en el Polígono de Babel, de una superficie de 17.150 m², que fue aprobada definitivamente por acuerdo plenario de 5 de mayo de 1986.

Si bien dicho Estudio de Detalle no podía incrementar los aprovechamientos asignados por el Plan Parcial que desarrollaba, sí se formuló una recomendación técnica, admitida por el Ayuntamiento, en orden a la conveniencia de asignar -en un instrumento de ordenación superior- mayor altura a la parcela E (que es un pequeño enclave de 1.500 m²), a fin de conseguir uniformidad de cornisa en la ordenación.

2. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL

Se respeta el contenido del Estudio de Detalle, con la salvedad de asignar a la parcela E del mismo una altura máxima de 4 plantas y 16 m.

La calificación pormenorizada se incorpora en los Planos del Suelo Urbano del Plan General.

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS 5 Y E SECTOR III POLIGONO "BABEL"
ALACANT.

PROMOTOR : CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS

MEMORIA

ANTECEDENTES : El presente Estudio de Detalle se redacta sobre dos parcelas, definidas como III-5 y III-E en el Plan Parcial "Poligono de Babel". La estructura de la propiedad del suelo es la siguiente :

La parcela III-5 comprendida entre las calles, Pardo Jimeno, - Enriqueta Elizaincin, prolongación de Catedrático Soler y vial del P.P. "Poligono de Babel", es propiedad de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte; con una superficie de 15.645 m², es de forma regular y topografía con suave pendiente hacia el sur.

La parcela III-E comprendida entre las calles Pardo Jimeno, Enriqueta Elizaincin y colindante por los dos extremos restantes a la parcela III-5, esta formada por el enclave nº 4 del P.P. y el resto hasta 1505 m² por terrenos propiedad de la Conselleria, si bien el aprovechamiento de esta parcela corresponde integramente, tal como se especifica en el P.P., a los propietarios del citado enclave nº 4, que son los siguientes :

- P.26 Dña. Matilde Fernandez Pastor
Cap. Dema, 15 Tel. 280488 Alicante
- P.28 Dña. Tomasa Pascual Martinez
Tel. 91-415443
- P.30 Dña. Carmen Segarra Pomares
Tel. 91-8950373
- P.32 D. Francisco Lopez Saez
Tel. 284868
- P.34 D. Francisco Lopez Saez
Tel. 284868



P.36 D. Pedro Guillena Gomez
P. Jimeno, 52 Alicante

P.23 Dña. Angelina Benito

P.51 Dña. Tomasa Pascual Martinez
Enriqueta Elizaicin, 28 Alicante



El P.P. "Poligono de Babel", fija las condiciones para el desarrollo de los E.D. en el punto 2.2. de sus ordenanzas :

"Con arreglo al articulo nº 14 de la L.S., podran proyectarse Estudios de Detalle que modifiquen la ordenación de volúmenes prevista, que no suponga aumento de la ocupación del suelo, ni de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incremento de la densidad de población, ni alteración del uso exclusivo o predominante asignado"

Las determinaciones y previsiones que desarrolla el E.D. así como las ordenanzas de aplicación, para ambas parcelas, son las que fije el P.P. "Poligono de Babel" y las correspondientes a la zona semiextensiva del Plan General de Ordenación de Alicante.

El P.P. "Poligono de Babel" establece la edificabilidad de cada parcela en un cuadro de características, que en este caso son :

III-5	Sup. edificada	=	21.600 m ²
	Volumen	=	64.800 m ³
	Nº Viviendas	=	252
III-E	Sup. edificada	=	450 m ²
	Volumen	=	1.380 m ³
	Nº Viviendas	=	6



JUSTIFICACION DEL E.D.

Las parcelas objeto del E.D. se hallan en la actualidad afectadas por una paralización de licencias a consecuencia de la aprobación del Avance de la revisión del P.G.O.U. de Alicante, que recoge esta manzana como una zona de remodelación, puesto que ocupa un lugar estrategico para el desarrollo futuro de la ciudad que prevé el Avance. Se trataria de dar una solución que remueva el delicado problema de articular los distintos fragmentos de la ciudad que confluyen en esta zona, (manzana cerrada, bloque aislado, bloque lineal), resolviendo la manzana como un elemento de transición configurador de un espacio urbano, cerrado y completo en si mismo, que al mismo tiempo de continuidad a la trama urbana.

DESCRIPCION DEL E.D.

El Estudio de Detalle propone una modificación de la ordenación de volúmenes y diseño de viario interior, en función de la consecución de los objetivos planteados por el Avance en la zona de remodelación y por una serie de condicionantes, fisicas, funcionales y esteticas que se presentan de acuerdo con la realidad y con las consignas dadas por el equipo redactor de la Revisión del P.G.

La manzana tiene una dimensión predominante de N.S., sobre la que se configura un eje peatonal materializado en una gran alameda que se encuentra con un eje transversal rodado, que de E a U conecta la ciudad en su barrio de Benalua con el Poligono de Babel. En este encuentro se materializa un gran espacio que configuran de forma rotunda 4 torres cuadradas de edificación de 11 plantas de altura. El resto del volumen edificado se distribuye en dos bloques lineales en forma de U que cierran, por el Norte, alineandose a la calle Pardo Jimeno y por el Sur alineado a la prolongación de Catedratico Soler, el eje N-S, creando un espacio interior por el que discurre la alameda y configurando talles continuando la trama de la ciudad.

Estos bloques son de 4 plantas los correspondientes a la parcela 5, y de dos plantas en la parcela E, si bien en ésta es deseable

que la futura revisión del P.G. le adjudicase la edificabilidad co-
correspondiente a 4 plantas, por conseguir la uniformidad de cor-
nisa por un lado y por otro para crear expectativas para la edifi-
cación, que ahora no existen por el bajo aprovechamiento que tie-
ne esta parcela en relación con el alto numero de propietarios de
la misma.

Las alineaciones y alturas expresadas en el plano de ordenación,
definen el solido capaz, dentro del cual se distribuirá el volumen,
superficie y número de viviendas asignado por el plan parcial; por
lo cual, esta ordenación no supone aumento de la edificabilidad.
Tampoco se altera el uso fundamental residencial fijado por dicho
P.P.

Los espacios libres, serán de uso público el vial que cruza la par-
cela de Este a Oeste, y de uso privado el resto. La urbanización de-
berá definirse concretamente en el proyecto de edificación, previa-
mente a la licencia de obras.

APROVECHAMIENTO : III-5 Norte 8.852 M2 - 26.556 M3
III-5 Sur 12.748 M2 - 38.244 M3
III-E 450 M2 - 1.380 -



Alicante, diciembre-85

Argüelles

Consuelo Alvarez
José Blanco Cantó
Efigenio Gimenez García
Rafael Paya Vicens

Fdo. Consuelo Argüelles Alvarez, José Blanco Cantó, Efigenio
Gimenez García, Rafael Paya Vicens. Arquitectos.

Excmo. Ayuntamiento Pleno

5 MAYO 1986

Aprobado por S. E. en sesión de hoy definitivamente

El Secretario,



Blanca

Excmo. Ayuntamiento Pleno

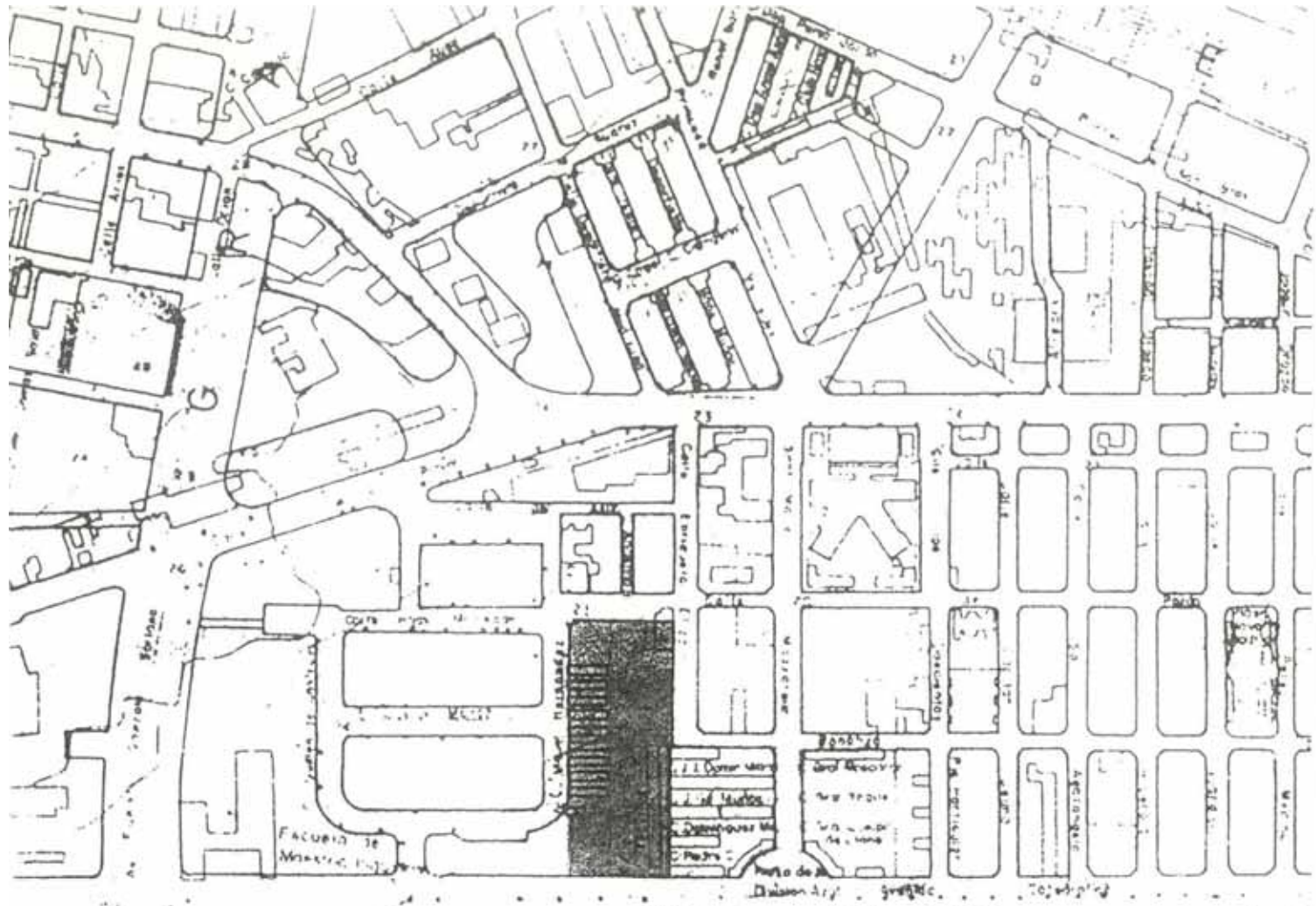
7 MAR. 1986

Aprobado por S. E. en sesión de hoy inicialmente

El Secretario,



Blanca



Excmo. Ayuntamiento Pleno
 5 MAYO 1986

Aprobado por S. E. en sesión de hoy definitivamente
 El Secretario.

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS 5 y E
 SECTOR III POLIGONO BABEL ALACANT

PROMOTOR: Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports

Excmo. Ayuntamiento Pleno

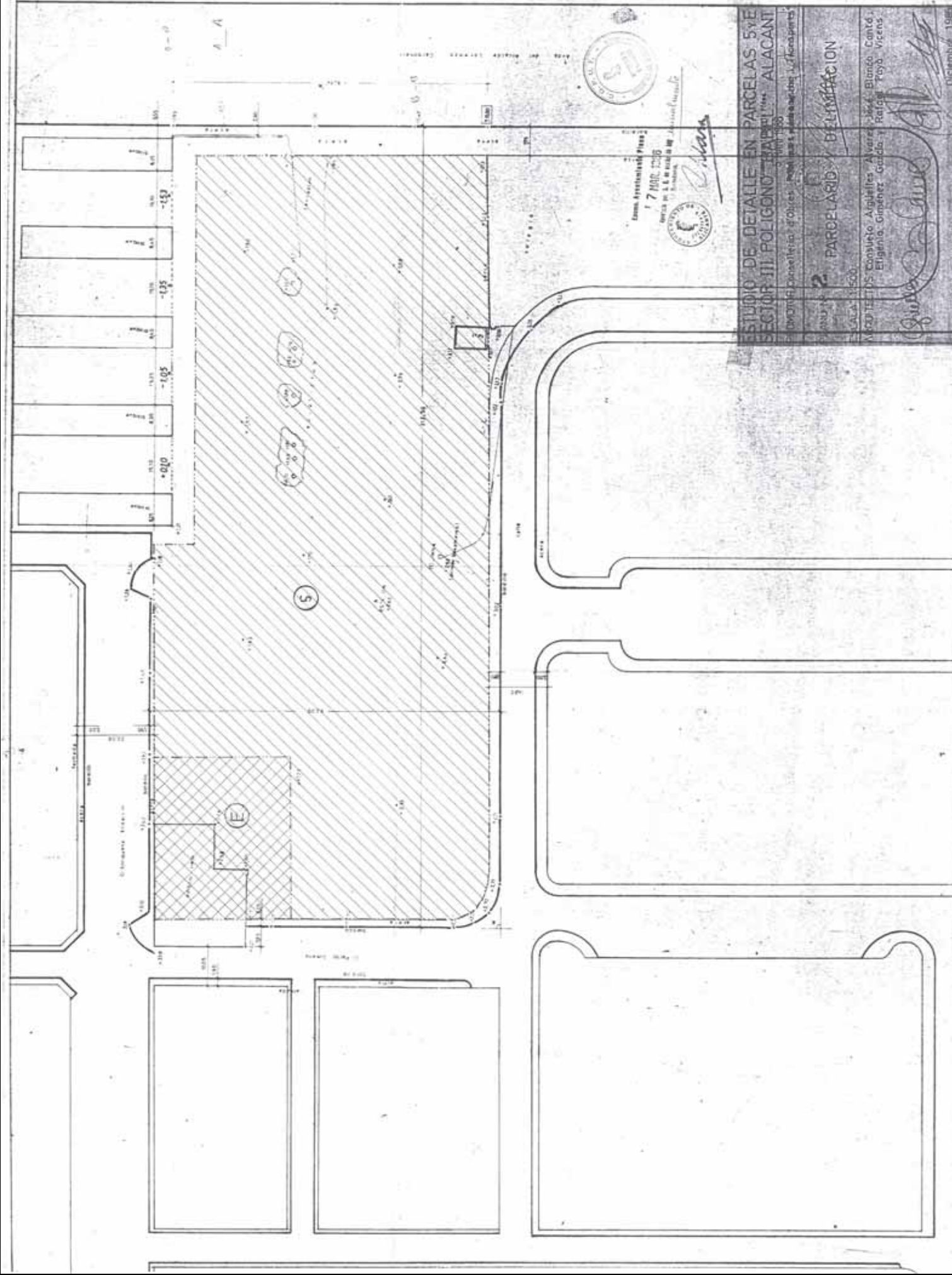
PLANO Nº 1 SITUACION 7 MAR. 1986

Aprobado por S. E. en sesión de hoy inicialmente
 El Secretario.

ESCALA 1:5.000

ARQUITECTOS: Consuelo Álvarez de Blanco Cantó,
 Efigenio Girón, García y Rafael Payá Vicens

Guillermo...



Dama Ferrer i Prats
 7 MAR 1958
 Oficina de L. de Urban. de la Dip. Valenciana

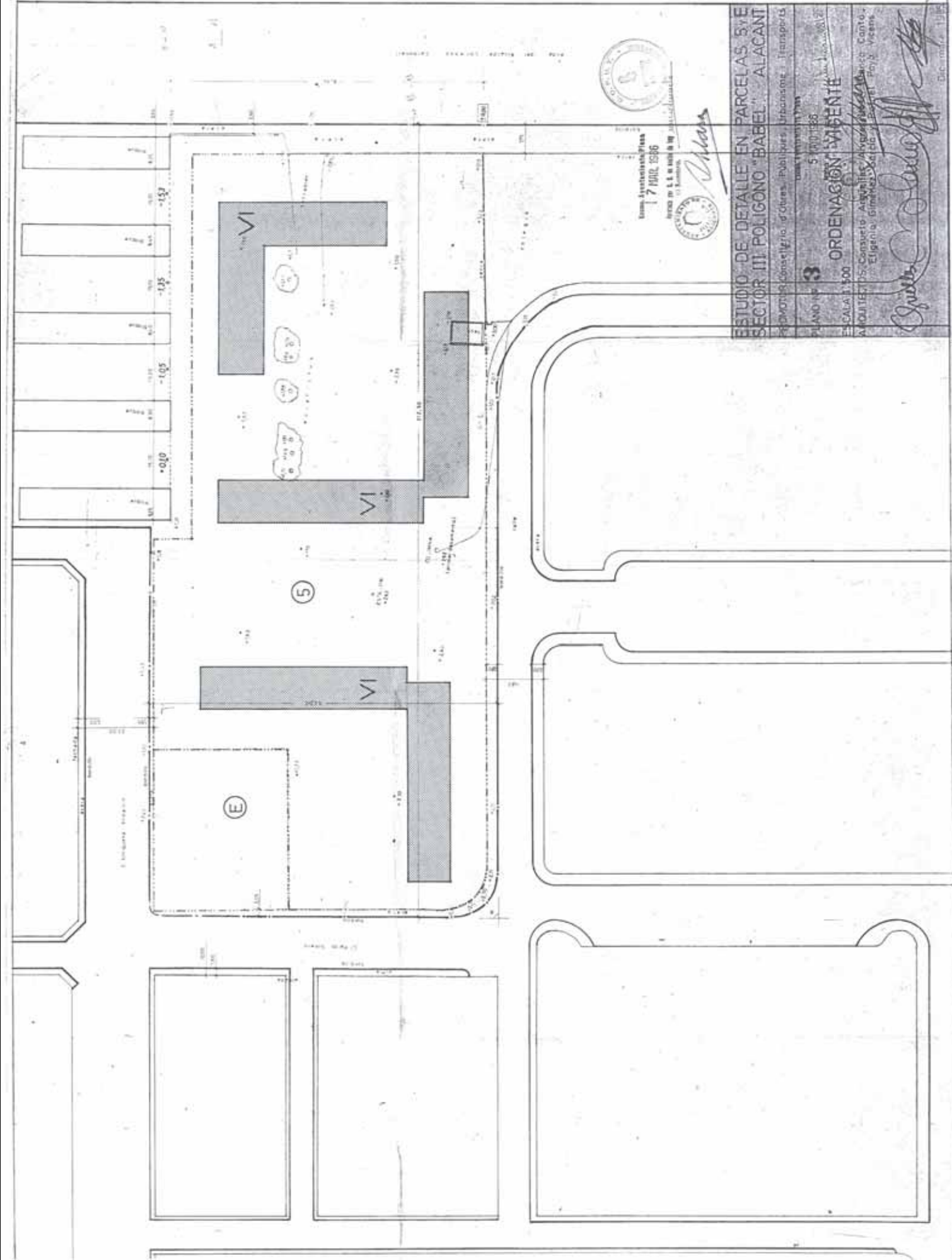


ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS 5 Y 6
SECCION III POLIGONO TRAJAVAL ALACANT
 (DIPUTACION PROVINCIAL DE ALICANTE)

2 PARCELARIU I DELIMITACION
 ESCALA: 1:500

ARQUITECTOS: Conrado Aguilera Alvarez, José Blanco Cantó,
 Eugenio Giménez Galdá, Rafael Poyá Vicens

Diciembre 1957

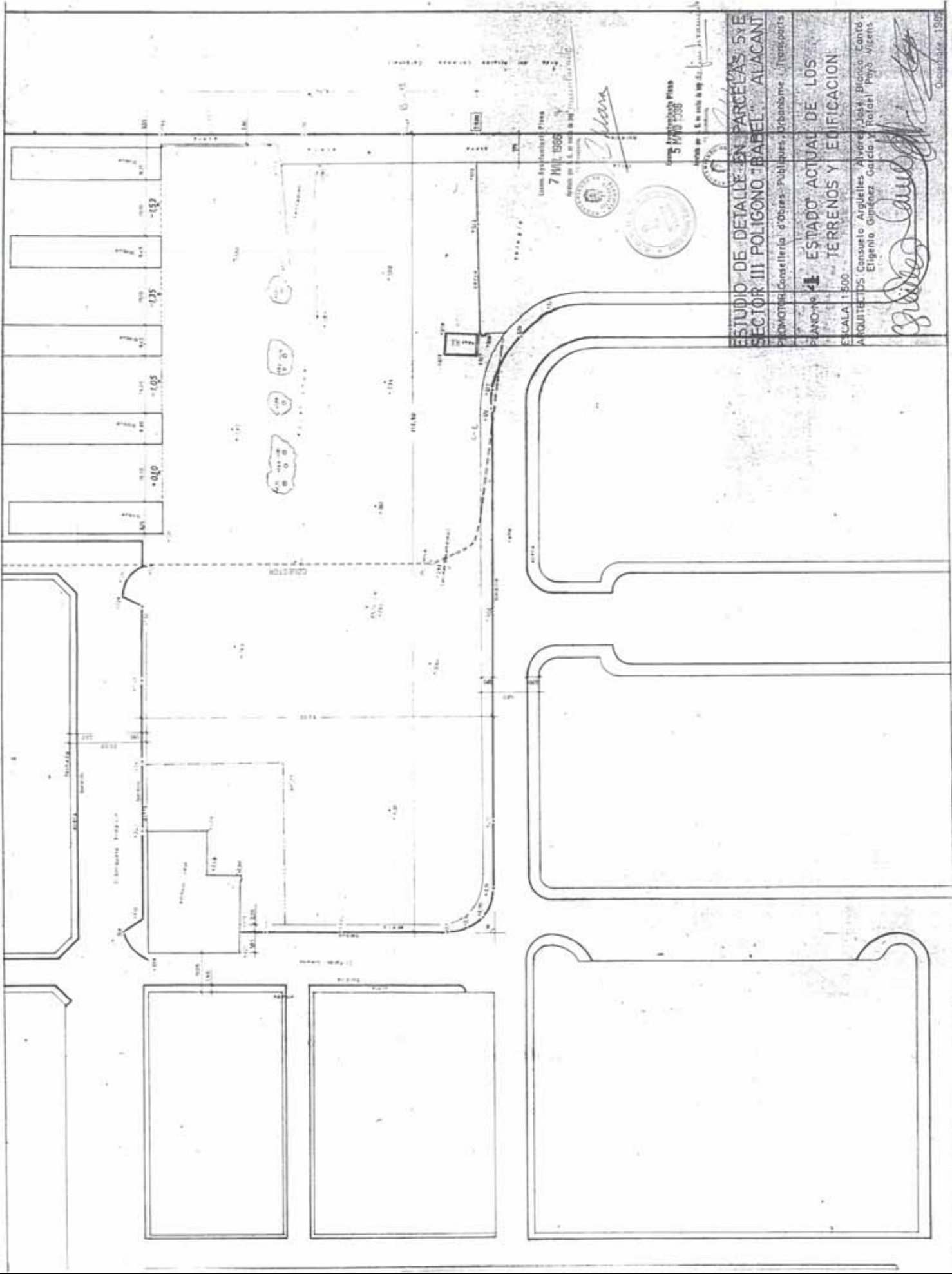


Ins. Ayuntamiento
7 JUNIO 1986
 SERVICIO DE S.T. Y S. URBANISMO
 D. L. 1/86



Alonso

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS S.V.E
SECTOR III POLIGONO "BABEL", ALACANT
 PROMOTOR: Consorcio de Obras, Pabellones, Urbanismo y Transportes
 PLANO Nº **3** 5/10/1986
ORDENACION: VIENTE
 ESCALA: 1:500
 ARQUITECTO: Consorcio Anualista de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
 Ingeniero: Giménez, Sotillo y Bernal, S.L. Valencia
Quirós Colmenero



Lluís Arquitecturats Plans
 7 MAR 1968
 Oficina de E. U. de la U. de València

5 MAR 1968
 Oficina de E. U. de la U. de València

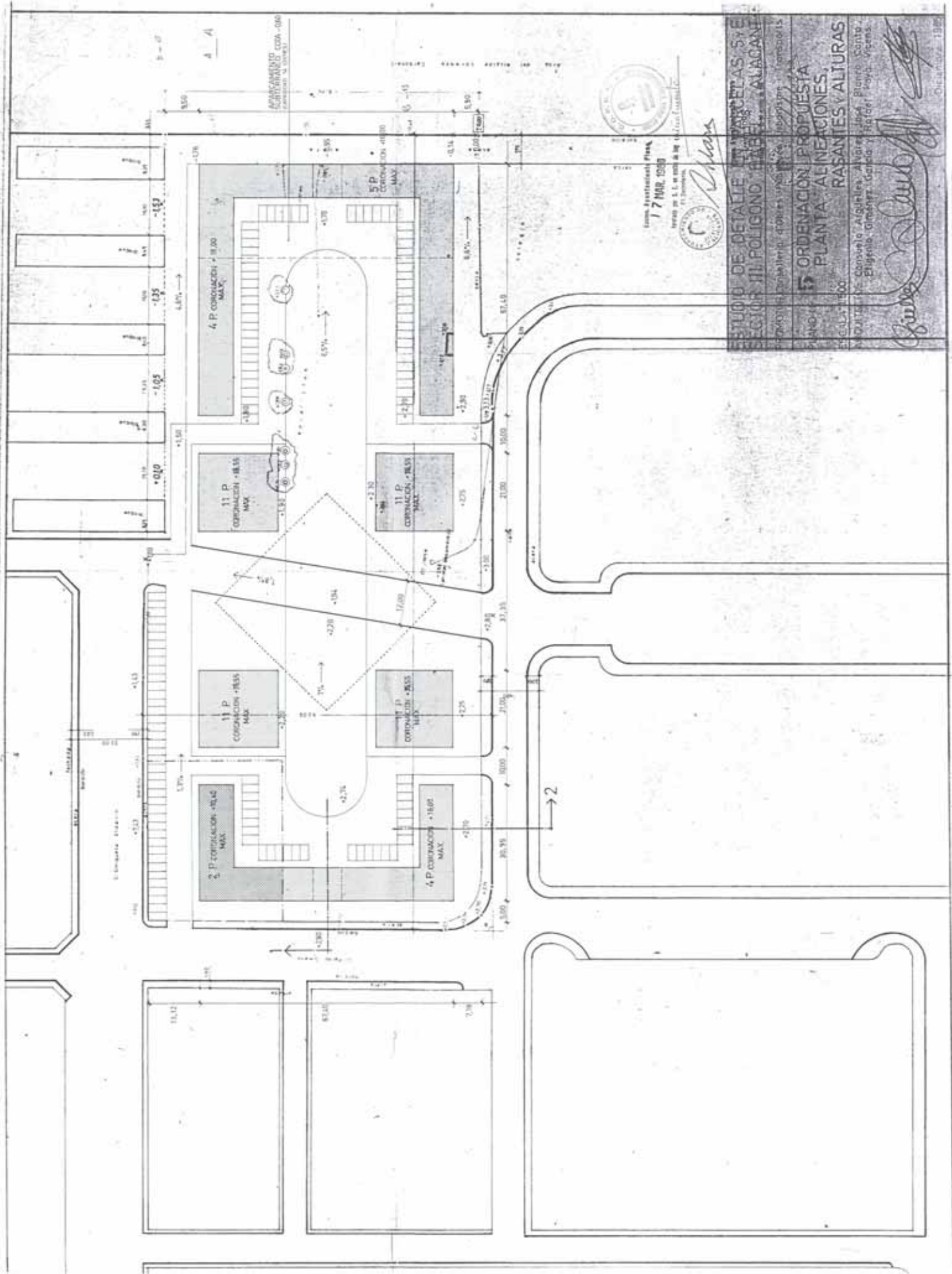
ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS 5 Y E
SECTOR III POLIGONO "BAJEL" ALACANT

PROMOTORA: Concilleria d'Obres, Publicques, Urbanisme i Transports

PLANO No 41 **ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS Y EDIFICACION**

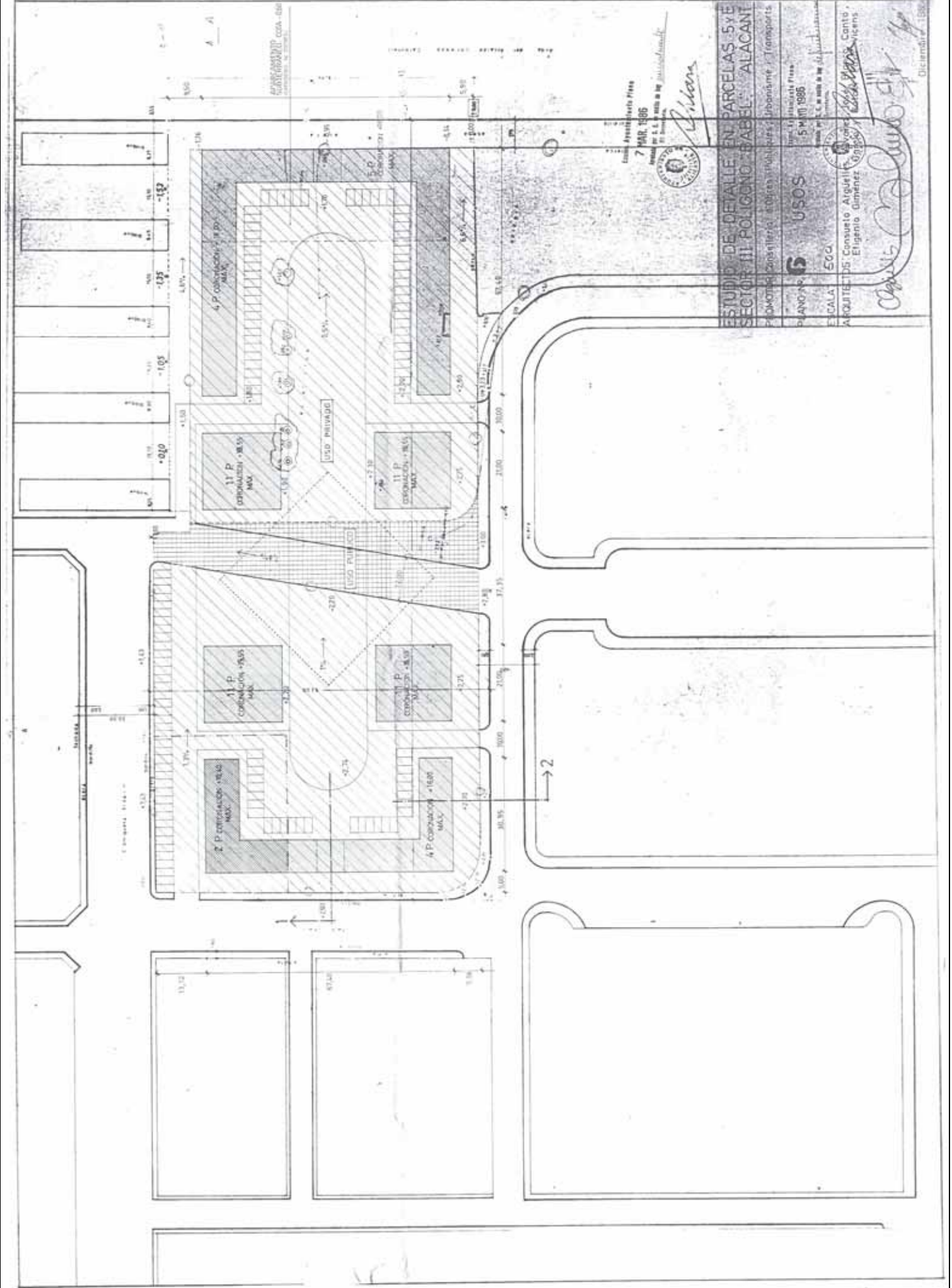
ESCALA 1:500
 ARQUITECTOS: Consuelo Arguelles, Alvaro José Blanco, Carrió, Estigoy Giné, Galdámez, García y Rafael Pinyo Vicens

Consuelo Arguelles
 Director



Ingeniería Arquitectónica
17 MAR 1999
 Versión de S.L. en virtud de la Ley 14/1994
 de Ordenación de la Edificación

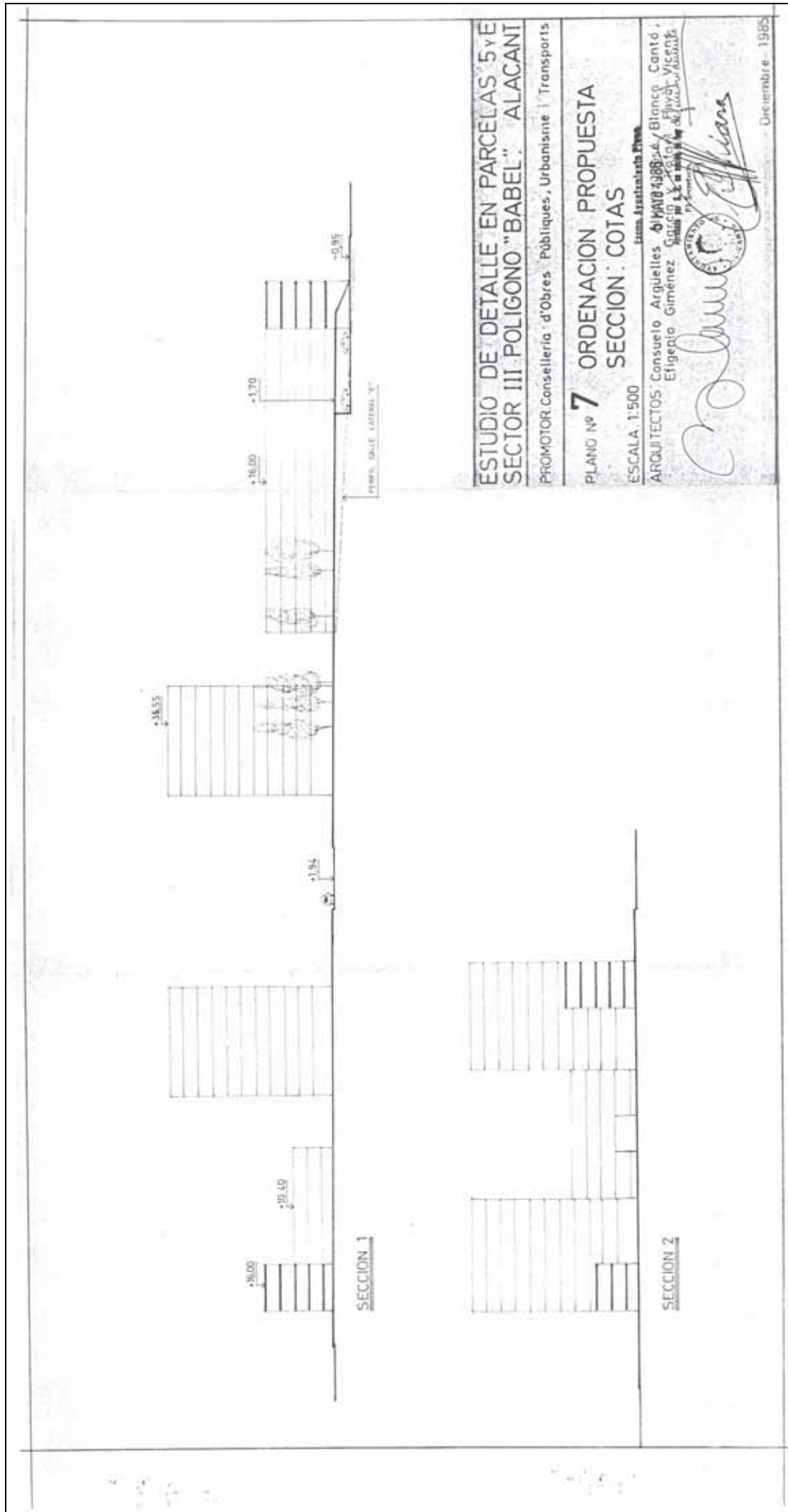
ESTUDIO DE DETALLE DE PLANTAS S.Y.E
SECTOR III POLIGONO HABITACIONAL ALABACANT
 PROMOTOR: Corporación de Obras y Servicios Municipales
ORDENACION PROPUESTA
PLANTA ALINEACIONES
RASANTES Y ALTURAS
 AUTORES: P.º González Argüelles, A. Valls, J. Benito, S. Corta, E. Iglesias, G. Gómez, J. García y J. García Poyá, VICENS
 INGENIERO: J. Benito



Casas Presenciales Priv.
 7 MAR. 1986
 Autorizado por S. L. de Urbanismo de la *Junta de Andalucía*
 87.000.000.000



ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS 5 y 6
SECTOR III POLIGONO "BABEL" ALACANT
 PROMOTORA: Constructora Algeciras S.A. (Urbanismo - Transportes)
 PLANO Nº: **5** USOS
 Escala: **EGC**
 ARQUITECTOS: Consuelo Argente, Eugenio Gámez
 Inicial: *Consuelo Argente*
 Fecha: *1986*
 Director: *Consuelo Argente*
 Diciembre 1986



ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS 5 y E
SECTOR III POLIGONO "BABEL". ALACANT

PROMOTOR: Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transportis

PLANO Nº **7** ORDENACION PROPUESTA
SECCION : COTAS

ESCALA: 1:500

ARQUITECTOS: Consuelo Argüelles, Efigenio Gimenez
COL·LABORADORS: Blanca Cantó, Flix Vicent

Colmoro Argüelles
 ARQUITECTES
 COL·LABORADORS

December - 1985