

MODIFICACION DE ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA-3. POLIGONO-2. SECTOR 6. P.P. SAN GABRIEL-ALICANTE.

EL ARQUITECTO: D. RAMON OSMA CANTERO.

OCTUBRE/1.991

MEMORIA

MODIFICACION DE ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA Nº 3
POLIGONO 2 SECTOR 6 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE.-
PLAN PARCIAL DE SAN GABRIEL.

MEMORIA

1. INTRODUCCION.-

El presente documento, tiene por objeto la Modificación parcial del Estudio de Detalle del Poligono 2 Sector 6 del P.G.O.U. de Alicante, que fue aprobado por acuerdo del Pleno Municipal con fecha 10 de Junio de 1.985, y que definiremos como "Modificación de Estudio de Detalle de la Parcela Nº 3- Poligono 2- Sector 6 del Plan Parcial de San Gabriel (P.G.O.U. de Alicante)."

El motivo de la modificación es la adaptación de las alineaciones y volúmenes previstos en el Estudio de Detalle primitivo como consecuencia fundamentalmente de la adaptación del diseño a las determinaciones derivadas del Proyecto de Compensación del mencionado Poligono 2- Sector 6 del P.G.O.U.

2. ANTECEDENTES.-

De acuerdo con las determinaciones de su P. G.O.U., el Excmo. Ayuntamiento de Alicante redacta el Plan Parcial del Poligono 2- Sector 6 de San Gabriel, el cual se aprueba definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 22/Diciembre/1,978, quedando con dicho documento definidas todas las determinaciones urbanísticas

exigibles así como los distintos sectores en que se dividía dicho Plan.

Uno de los sectores o áreas del Plan señalada como la nº 2 o Polígono Cros es en la que se encuentra la parcela que nos ocupa.

La mencionada área nº 2 o Polígono Cros se dividía en dos zonas perfectamente diferenciadas, una de edificación residencial y otra dotacional.

La zona de edificación residencial comprende las seis manzanas que fueron objeto del Estudio de Detalle primitivo al que hemos hecho referencia anteriormente.

Después de las pertinentes gestiones con el Ayuntamiento se acuerda por éste el levantamiento de la suspensión de licencias que se había adoptado con anterioridad con el compromiso por parte de los propietarios de la presentación a trámite y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle con especificación de volúmenes, alineaciones, alturas y retranqueos con las determinaciones señaladas en la documentación previa presentada por la empresa propietaria Cros, S.A.

Al mismo tiempo se autorizó el cambio de sistema de actuación en el sector de Corporación al de Compensación mediante los tramites oportunos.

Una vez redactado y presentado el Estudio de Detalle y aprobado como hemos indicado por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 22/Diciembre/1.978. se procedió a la redacción del Proyecto de Compensación.

Realizadas las gestiones y tramites oportunos se realiza la redacción y presentación del Proyecto de Compensación que fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante con fecha 11 de Agosto de 1.989.

Como consecuencia de las determinaciones del Proyecto de Compensación y debido a que su aprobación se realiza en una fecha bastante posterior a la del Plan Parcial, se producen una serie de desajustes, que hacen difícil el conjuntar ambos documentos. Así sucede en la parcela nº 3 objeto de la presente documentación en la que la propiedad definitiva de la misma se reparte entre el Ayuntamiento y Cros, S.A. según se indica en los planos adjuntos.

3. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION DE ESTUDIO DE DETALLE

La justificación fundamental de la modificación propuesta la constituye la intención de arbitrar una solución urbanística lo más flexible posible dentro de la parcela, teniendo en cuenta las determinaciones tanto del Plan Especial primitivo como del Proyecto de Compensación.

Una vez presentados y discutidos una serie de croquis previos con los Servicios Técnicos Municipales, se ha acordado la presentación de la modificación de la parcela nº 3 de acuerdo a una serie de condiciones que han conducido a la solución representada en el plano Nº 3.

En esta solución se ha pretendido delimitar la zona de ubicación de los volúmenes a implantar

en la parcela procurando una solución más flexible que la propuesta primitivamente, rompiendo el bloque excesivamente cerrado y creando una penetración peatonal intermedia, conservando el espacio-plaza interior que de esta manera tendrá una mayor y mejor interrelación entre los distintos espacios interiores del resto de las parcelas.

4. JUSTIFICACION LEGAL.-

La presente documentación se justifica legalmente en la medida en que se cumple con el artículo 14 de la Ley del Suelo de tal manera que al igual que el anterior Estudio de Detalle completa las determinaciones del Plan General además de que con ésta solución se cumple de una forma más lógica con el Proyecto de Compensación que le afecta.

Se señalan las alineaciones dentro de una envolvente donde habrán de colocarse los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.

Así mismo se cumple con el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento en orden a:

- Fijar alineaciones completando las del Planeamiento superior que le afecta (P.G.O.U.)
- Reajuste de alineaciones de Plan Parcial.
- Señala una zona edificable para desarrollo de volúmenes.

Por lo anteriormente expuesto, la presente modificación de Estudio de Detalle se ajusta a los supuestos legales que le afectan y se puede tramitar para su debida aprobación municipal.

En la presente documentación se incluyen, cumpliendo con la documentación preceptiva, los siguientes documentos:

- Memoria justificativa de su conveniencia y de la solución adoptada.
- Estudio de la edificabilidad resultante de las determinaciones del Plan y que se obtiene de la Modificación del Estudio de Detalle.
- Planos que expresan las determinaciones que se reajustan y su relación con las anteriores.

En éste sentido se incluye la ordenación de la manzana nº 3 del Estudio de Detalle Primitivo y de la Modificación, señalando en esta las bandas de ubicación de volúmenes y alineaciones envolventes de la futura edificación, concentrándose la modificación en el cambio de alineación y ordenación volumétrica como consecuencia de la derivación de la propiedad de la parcela.

5. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA Nº 3 AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La parcela afectada por el cambio es la Nº 3, sustituida, en la Unidad de Actuación Nº 2 del Polígono 2 Sector 6 del Plan (Parcial) de San Gabriel, que linda al Norte con vial y zona verde del Plan Parcial, al Sur con vial y parcela nº 4, al Este con vial y parcela nº 5, y al Oeste con vial que separa la Unidad de Actuación con el barrio de San Gabriel.

Los datos volumétricos y superficiales que la definen son los siguientes:

PARCELA Nº 3

Superficie.....	18.250,00 m2
Volumen total.....	106.292,00 m3
Volumen Residencial.....	100.031,40 m3
Volumen otros usos.....	6.250,60 m3

Como consecuencia del Proyecto de compensación la propiedad de las parcelas se dividen en dos según se señala en los planos adjuntos a esta documentación quedando como sigue:

PARCELA Nº 3 A

Superficie.....	12.265,00 m2
Volumen total.....	70.861,33 m3
Volumen Residencial.....	66.687,60 m3
Volumen otros usos.....	4.173,73 m3
Titular Excmo. Ayuntamiento de Alicante.	

PARCELA Nº 3 B

Superficie total.....	5.984,00 m2
Volumen total.....	35.430,67 m3
Volumen residencial.....	33.343,80 m3
Volumen otros usos.....	2.086,87 m3
Titular GRIMPOL, S.A.	

6. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.-

La manzana se desarrolla con una tipología en manzana semiabierta en la submanzana 3 A y bloque abierto en la submanzana 3 B, creando entre ambos un vial peatonal importante y un espacio de plaza que permite desarrollar funciones de esparcimiento y ocio fuera de los viales de tráfico rodado.

La altura máxima será de 8 plantas incluida la baja con una altura reguladora máxima de 25,60 m. según se indica en el Plan Parcial.

Las dimensiones del espacio destinado a crear la plaza vendrán determinados por la inscripción en el mismo de un círculo mínimo de 45 m. de diámetro.

Se permiten bajos comerciales en las calles A, B, y C, y en toda la edificación de la submanzana 3 B.

La anchura de la edificación será de 25 m. como máximo en la submanzana 3 A y de 31 m. como máximo en la submanzana 3 B marcándose las líneas envolventes a ocupar por la edificación. Dentro de dichas líneas envolventes la edificación podrá proyectarse libremente pero respetando la disposición volumétrica de la Modificación de Es-

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, Octubre de 1.991
en sesión de 6 MAR. 1992

[Handwritten signature]

EL SECRETARIO GENERAL,



[Handwritten signature]

EL ARQUITECTO

[Handwritten signature]

Fdo. Ramón Osma Cantero



[Handwritten signature]

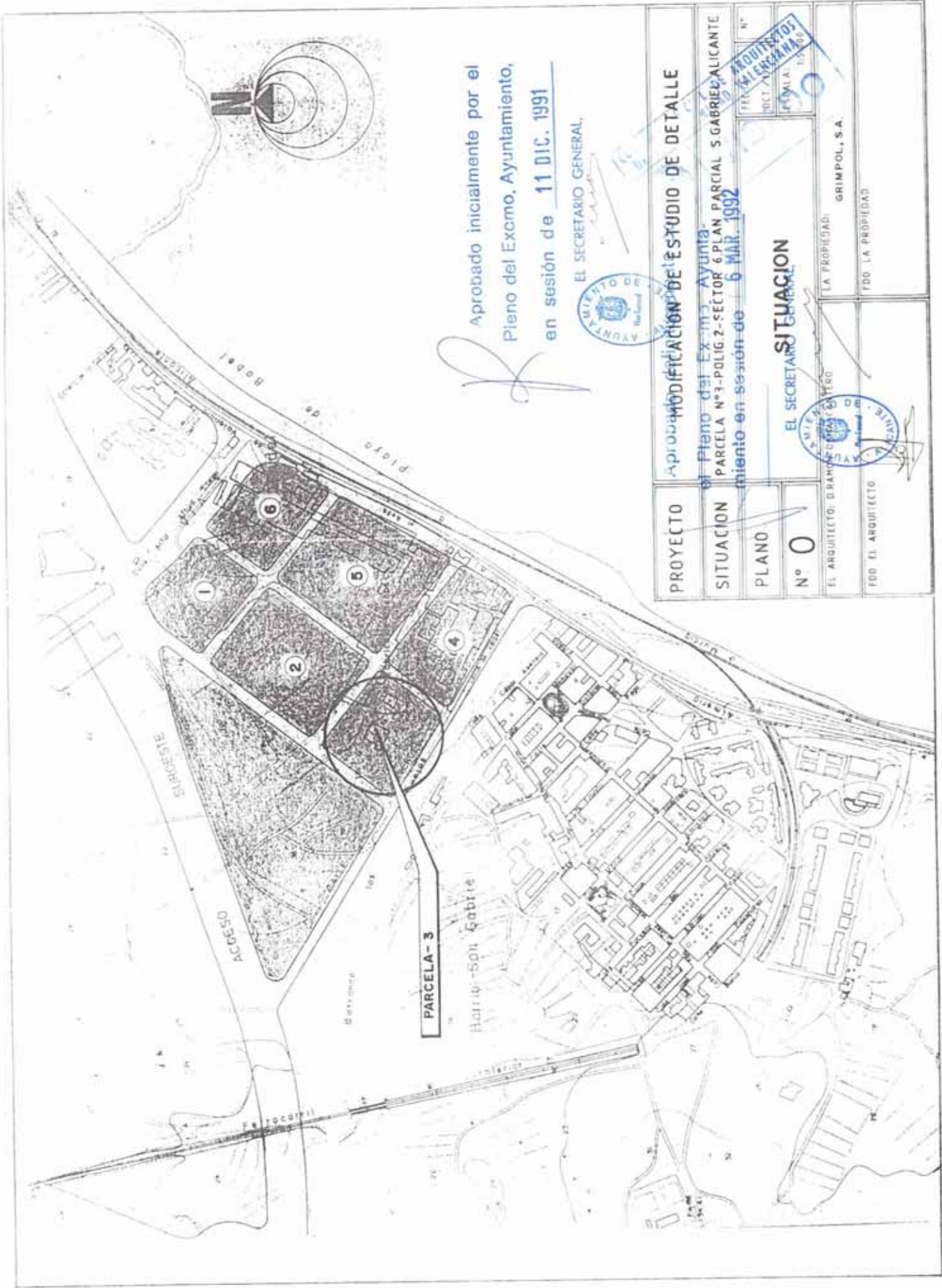
Aprobado inicialmente por el
Pleno del Excmo. Ayuntamiento,
en sesión de 11 DIC. 1991



EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

PLANOS



Aprobado inicialmente por el
 Pleno del Excmo. Ayuntamiento,
 en sesión de 11 DIC. 1991



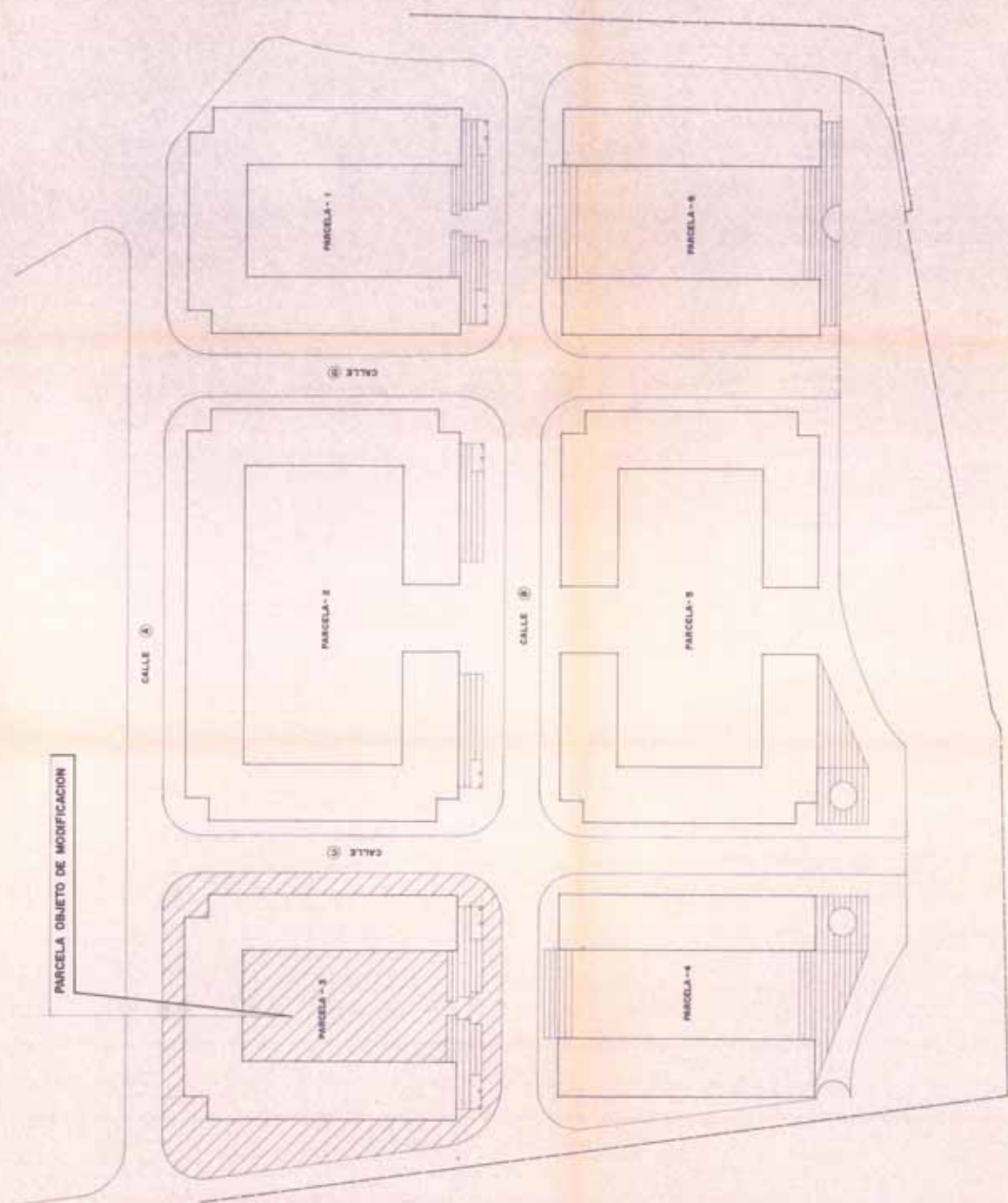
EL SECRETARIO GENERAL,

PROYECTO	Aprobación de modificación de estudio de detalle	
SITUACION	Pleno del Excmo. Ayuntamiento PARCELA N°3-POLIG. 2-SECTOR 6 PLAN PARCIAL S.GABRIEL ALICANTE	
PLANO	N° 0	
EL ARQUITECTO: D. FRANCISCO GARCÍA GÓMEZ	EL SECRETARIO SITUACION	
FDD EL ARQUITECTO	FDD LA PROPIEDAD	
	LA PROPIEDAD:	GRIMPOL, S.A.



Aprobado inicialmente por el
 Pleno del Excmo. Ayuntamiento,
 en sesión de 11 DIC. 1991
 el SECRETARIO GENERAL

Aprobado definitivamente por:
 PROYECTO: PLANIFICACION DE ESTUDIO DE DETALLE
 SITUACION: PARCELAS 1-6 DE CALLE 222
 PLANO N° 1
 ELABORADO POR: [Firma]
 ESCALADO: 1:1000
 TITULO: ESTUDIO DE DETALLE PRIMITIVO
 FECHA: [Firma]
 DISEÑADO POR: [Firma]
 DIBUJADO POR: [Firma]



PLANTA
 1:1000

