MODIFICACION PARCIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL POLIGONO 2 SECTOR 6 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE

1.- INTRODUCCION

Es objeto de este trabajo la modificación parcial del Estudio de Detalle correspondiente al Polígono 2 Sector 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante para poder adaptar la ordenación de volúmenes, aprobada en fecha 10 de Junio de 1985, a la nueva zona de influencia de la Línea Marítimo-terrestre aprobada en Junio de 1992 y que afecta exclusivamente a la Parcela 4 de dicho Polígono, cuyo propietario actual es la mercantil CUBIERTAS Y MZOV, S.A. que encarga al arquitecto Gonzalo Infante Martínez-Pardo, colegiado nº 1071 del Colegio Oficial de Arquitectos de Alicante, la redacción de este estudio.

2.- ANTECEDENTES

En fecha 10 de Junio de 1985 fue aprobado el Estudio de Detalle del Polígono 2 del Sector 6 del Plan Parcial San Gabriel del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante. En dicho Estudio de Detalle se asignó altura máxima de los edificios en nº de plantas y en metros de cornisa, edificabilidades y ordenación de volúmenes.

En la Parcela 4, objeto de esta modificación, se definió la edificación mediante dos edificios rectangulares, de aproximadamente 25 m de ancho por 116 m de largo, paralelos y separados entre si una distancia aproximada de 40 m, tal como puede verse en el plano adjunto.

Posteriormente, en el año 1992, el Ministerio de Obras Públicas, aplicando la Ley de Costas, aprobó un nuevo deslinde de la Línea Marítimo-terrestre en la zona del Barranco de las Ovejas penetrando en el mismo una profundidad de unos 200 m, creando una banda de protección de 20 m de anchura a ambos lados de dicho deslinde (ver planos). Esta nueva situación hace inviable el Estudio de Detalle actualmente en vigor al verse afectada la edificación situada en la zona Sur de la parcela por la mencionada zona de protección.

3.- MODIFICACIÓN PROPUESTA

La modificación propuesta consiste en desplazar la edificación hacia el Norte de la parcela en una distancia de 10 m, para poder respetar la banda de 20 m a partir del muro recientemente construido y que encauza el barranco.

También se reduce el espacio que hay entre los edificios, pasando de 40 m aproximados a 35 m. Dicha reducción afecta a las zonas destinadas a otros usos situadas al Norte y Sur de la parcela, que , para conservar la edificabilidad prevista, se les aumenta su profundidad en 1.5 m hacia el interior de la parcela, compensando los 106 m2 que se perderían por dicha reducción de anchura.

CUADRO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDADES

EDIFICABILIDAD ACTUAL	
RESIDENCIAL (VR)	88.013,00 m3
OTROS USOS (VOU)	6.268,81 m3
Nº MAX. VIVIENDAS	320

EDIFICABILIDAD MODIFICACION PROPUESTA	
RESIDENCIAL (VR)	88.013,00 m3
OTROS USOS (VOU)	6.268,81 m3
Nº MAX. VIVIENDAS	320

Como puede observarse en los cuadros anteriores no existe variación alguna entre la edificabilidad actual y la edificabilidad de la modificación propuesta.

4.- JUSTIFICACION LEGAL

La base legal de ésta modificación está en el hacho de que se trata de la adaptación de un planeamiento del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante a una ley de rango superior, tal como es la Ley de Costas, haciendo compatibles dichos planeamientos con el Proyecto de Compensación aprobado.

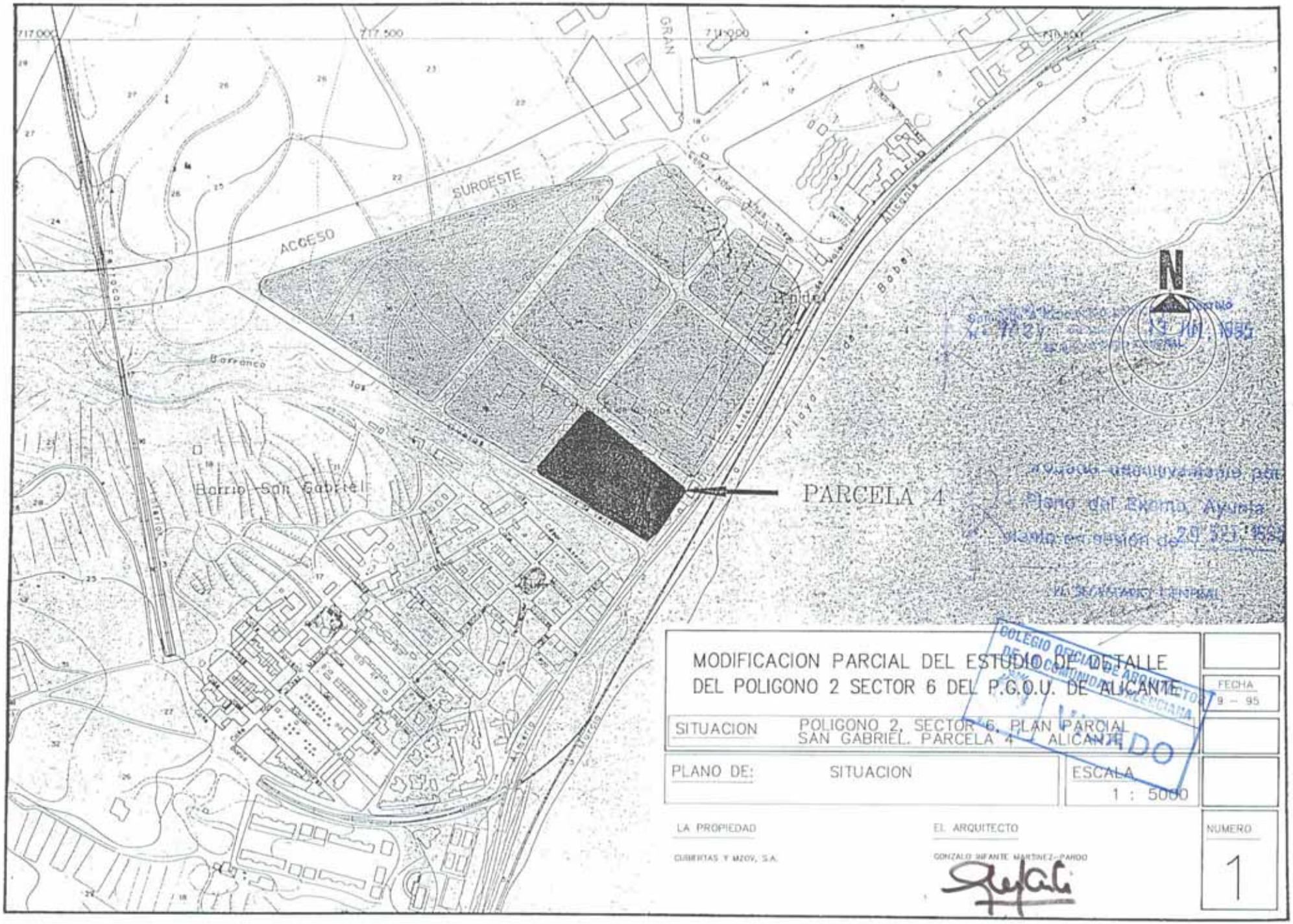
Sometido a exposición pública por Decreto N.º 1024 de fecha 13 JUL. 1995
EL SECRETARIO GENERAL

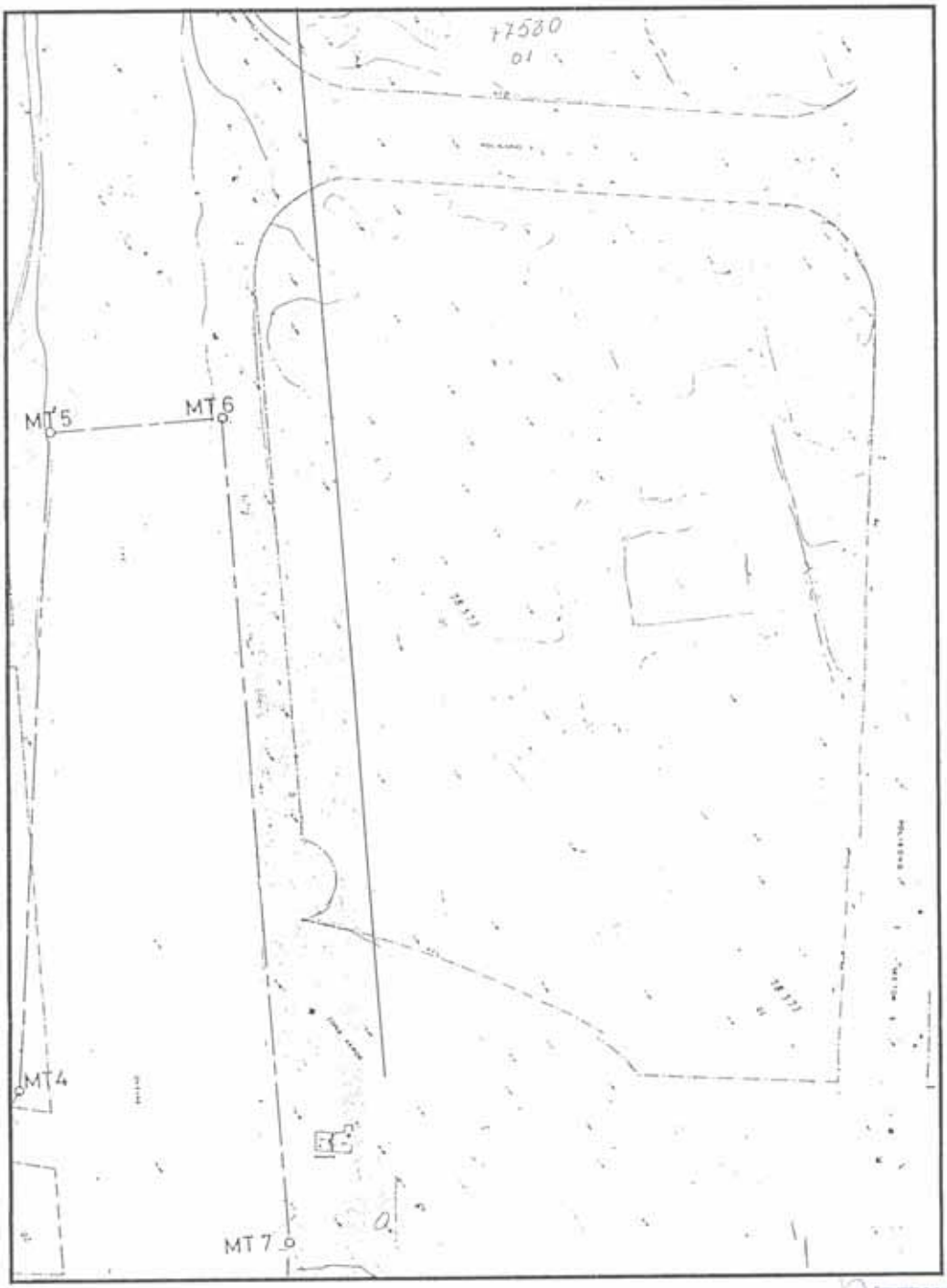
En Alicante, a cinco de septiembre de mil novecientos noventa y cinco.-

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
VISADO

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 29 SET. 1995
EL SECRETARIO GENERAL,

Gonzalo Infante Martínez-Pardo.
Arquitecto.


717.000
717.500
718.000
GRAN
SUROESTE
ACCESO
Barranco
Barrio San Gabriel
Playa de Babel
Alicante
PARCELA 4
N
MODIFICACION PARCIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE
DEL POLIGONO 2 SECTOR 6 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE
FECHA
9 - 95
SITUACION
POLIGONO 2, SECTOR 6, PLAN PARCIAL
SAN GABRIEL. PARCELA 4 ALICANTE
PLANO DE:
SITUACION
ESCALA
1 : 5000
LA PROPIEDAD
CUBIERTAS Y MZOV, S.A.
EL ARQUITECTO
GONZALO BIFANTE MARTINEZ-PARDO
NUMERO
1
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
VISADO
Plano del Excmo. Ayunta
plano en sesión de 20 JUL 1995
EL SECRETARIO GENERAL
13 JUN 1995



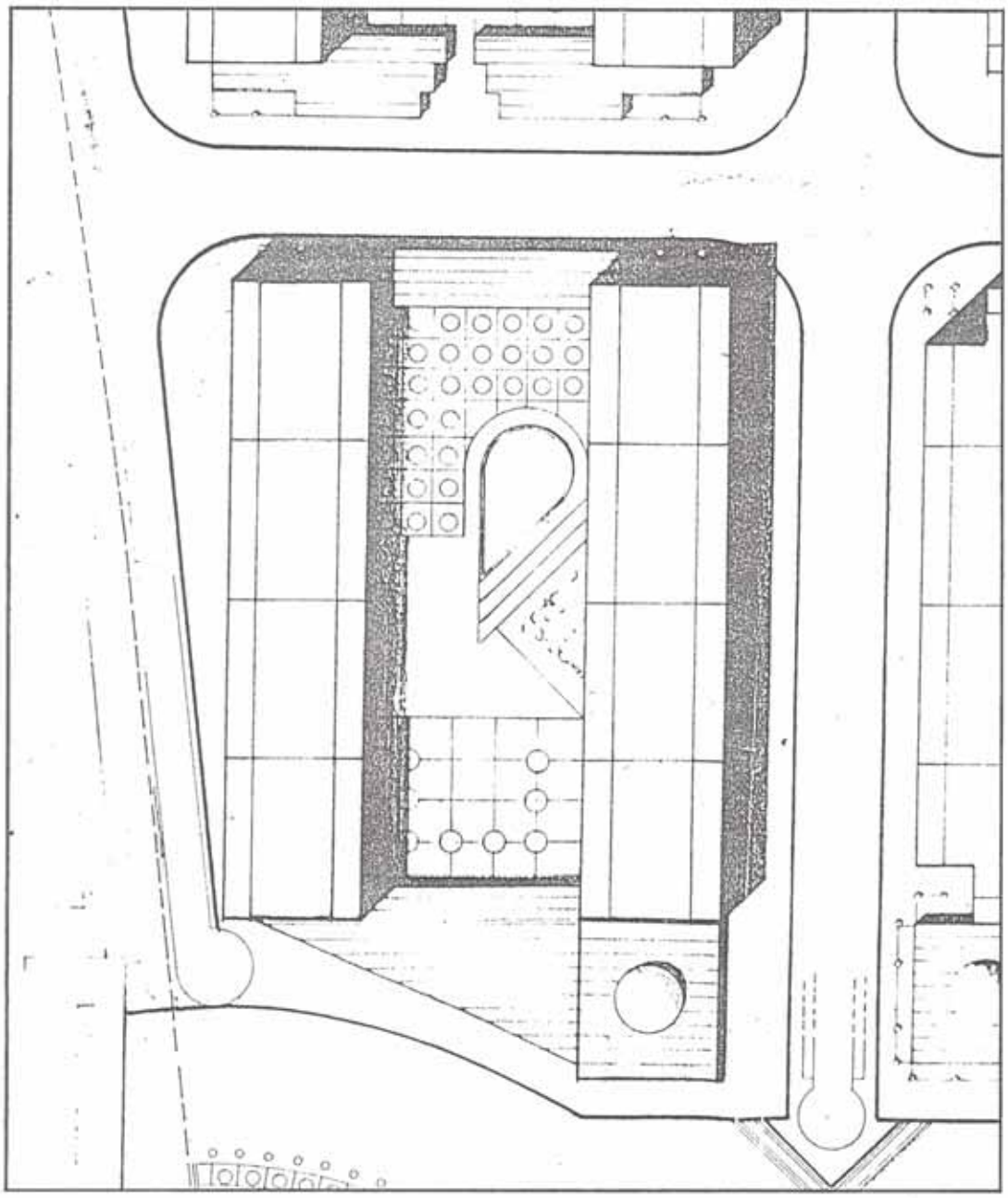
Plano de Costas de la LMT

Aprobado en Junio de 1992

Sometido a exposición pública por Decreto Nº 7039 de fecha 13 JUL. 1995

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
VISADO

MODIFICACION PARCIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL POLIGONO 2 SECTOR 6 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE	FECHA: 6 Agosto
SITUACION: POLIGONO 2, SECTOR 6, PLAN PARCIAL SAN GABRIEL – ALICANTE	29 SET. 1995
PLANO DE: PLANO DE COSTAS DE LA LMT	ESCALA: 1 : 500
LA PROPIEDAD: CUMBRITAS Y MEDIN, S.A.	EL ARQUITECTO: GONZALO INFANTE MARTINEZ-PARDO
	NUMERO: 2



ESTUDIO DE DETALLE ACTUAL

Aprobado el 10 de Junio de 1985

EDIFICABILIDAD (m3)	
RESIDENCIAL (VR)	88.013.00 m3
OTROS USOS (VOU)	6.268.81 m3
Nº MAX. VIVIENDAS	320

MODIFICACION PARCIAL DEL ESTUDIO DE DETALLES DEL POLIGONO 2 SECTOR 6 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE

SITUACION	POLIGONO 2, SECTOR 6, PLAN PARCIAL SAN GABRIEL – ALICANTE	FECHA
PLANO DE:	ESTUDIO DE DETALLE ACTUAL	ESCALA 1 : 500

LA PROPIEDAD

CAMARTAS Y MIZONI, S.A.

EL ARQUITECTO

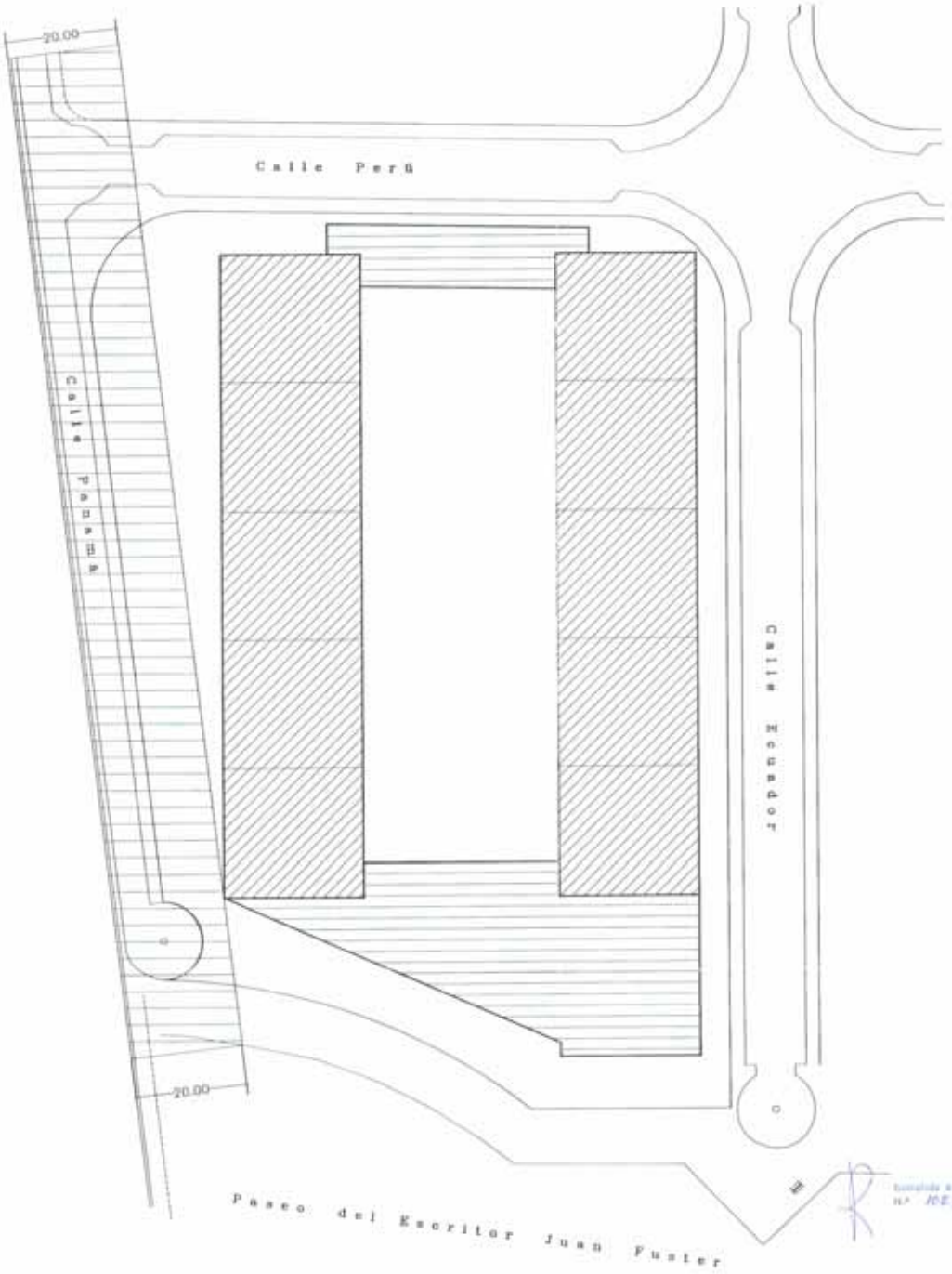
GONZALO INFANTE MARTINEZ-PARDO

NUMERO 3

Expuesto a información pública por Decreto nº 1024 de fecha 13 JUL 1995 EL SECRETARIO GENERAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA VISADO

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 29 SET 1995 EL SECRETARIO GENERAL



Expuesto a información pública por Decreto
Nº 1087 de fecha 13 JUL. 1995

ZONA RESIDENCIAL

ZONA OTROS USOS

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
VISADO

EDIFICABILIDAD ACTUAL

RESIDENCIAL (VR)	88.013.00 m3
OTROS USOS (VOU)	6.268.81 m3
No MAX. VIVIENDAS	320

EDIFICABILIDAD MODIFICACION PROPUESTA

RESIDENCIAL (VR)	88.013.00 m3
OTROS USOS (VOU)	6.268.81 m3
No MAX. VIVIENDAS	320

MODIFICACION PARCIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL POLIGONO 2 SECTOR 6 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 29 SET. 1995
El Secretario General

SITUACION: POLIGONO 2, SECTOR 6, PLAN PARCIAL SAN GABRIEL – ALICANTE

PLANO DE: ORDENACION DE VOLUMENES SEGUN MODIFICACION PROPUESTA.

ESCALA: 1 : 500

FECHA: Ago 95

NUMERO: 4

LA PROPIEDAD
GUBERNIA Y HIZOK, S.A.

EL ARQUITECTO
GONZALO INFANTE MARTINEZ-PARDO