

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES
Y FIJACION DE ALINEACIONES EN MANZANA SITA EN PARTIDA
ALBUFERETA. SECTOR DE PLANEAMIENTO NA-11, UNIDAD DE
ACTUACION "P" DEL PLAN PARCIAL 3/2. ALCANTE.

PROMOTOR:

REYSOR, S.A.

D. JORGE SOROLLA FERRI

FECHA:

JULIO
1.998

52398

JORNET ARQUITECTO, S. L.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES
Y FIJACION DE ALINEACIONES EN MANZANA SITA EN PARTIDA
ALBUFERETA. SECTOR DE PLANEAMIENTO NA-11, UNIDAD DE
ACTUACION "P" DEL PLAN PARCIAL 3/2. ALICANTE.

PROMOTOR:

REYSOR, S.A.
D. JORGE SOROLLA FERRI

FECHA:

JULIO
1.998

JORNET ARQUITECTO, S. L.

MEMORIAS

52398



ENCARGO DEL TRABAJO - DATOS GENERALES

DOCUMENTO.....	ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES Y FIJACION DE ALINEACIONES EN MANZANA.
EMPLAZAMIENTO.....	PARTIDA ALBUFERETA, SECTOR DE PLANEAMIENTO NA-11, UNIDAD DE ACTUACION "P", DEL PLAN PARCIAL 3/2 DEL TERMINO MUNICIPAL DE ALICANTE.
PROMOTOR.....	CONSTRUCCIONES REYSOR, S.A. C/ Músico Carbonell, 20, Entreplanta 03801 - ALCOY (Alicante)
REPRESENTANTE.....	D. JORGE SOROLLA FERRI C/ Músico Carbonell, 20, Entreplanta 03801 - ALCOY (Alicante)
ARQUITECTO.....	jomet arquitecto, s.l. Colegiado nº 9.147 - C.O.A.C.V.



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES Y FIJACION DE ALINEACIONES EN MANZANA SITA EN PARTIDA ALBUFERETA, SECTOR DE PLANEAMIENTO NA-11, UNIDAD DE ACTUACION "P", DEL PLAN PARCIAL 3/2 DEL TERMINO MUNICIPAL DE ALICANTE.

1.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Este documento se desarrolla en base a la necesidad de fijar las alineaciones y ordenar los volúmenes en una de las manzanas inmersas en el Sector de Planeamiento NA-11, Unidad de Actuación "P", del Plan Parcial 3/2, Partida la Albufereta de Alicante, para ello se redacta el presente Estudio de Detalle a partir de la capacidad que tiene como Instrumento Urbanístico, según especifica la LRAU (Ley Reguladora de la Actividad Urbanística) y en el propio Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

2.- PROCEDENCIA LEGAL DEL ESTUDIO DE DETALLE.

2.1.- La LRAU especifica para los Estudios de Detalle en su artículo 26:

" 26. Estudios de Detalle.

1.- Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por los Planes Generales, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

2.- Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:



- A) el señalamiento de alineaciones y rasantes.
- B) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

3.- Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan que reclame elaborados. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por dicho Plan. ..."

2.2.- El Plan General Municipal de Ordenación de Alicante cita en su artículo 6:

" Art. 6.- Instrumentos de ordenación.

1.- Constituyen la expresión documental de las actuaciones de ordenación referidas en el artículo anterior. Regulan, en desarrollo del Plan General, la ordenación de ámbitos determinados de Suelo Urbano o Urbanizable, o de elementos integrantes de los sistemas generales, pudiendo asimismo perseguir otras finalidades específicas como protección o mejora de las condiciones urbanísticas o ambientales de ciertos ámbitos, sea cual fuere su clasificación de suelo respectiva.

2.- Los instrumentos de ordenación comprenden las siguientes clases:

...

- d) Estudios de Detalle. Constituyen un instrumento de ordenación complementario, en base a su incapacidad para calificar suelo y a la escasa entidad de las ordenaciones que puede acometer. Su objetivo consiste en la aplicación y concreción de las determinaciones del Plan General o de los P.E.R.I. en Suelo Urbano, y de los Planes Parciales en Suelo Urbanizable.



Las finalidades concretas de los Estudios de Detalle serán:

- Establecimiento de alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria cuyo trazado esté determinado por el planeamiento que se complementa y en desarrollo de sus previsiones. En ningún caso los nuevos tramos de viario que puedan establecerse darán lugar a la calificación como solares de las parcelas que recaigan a los mismos.

- Adaptación o reajuste de dichos elementos, incluso concreción de su trazado.

- Determinación de la ordenación de los volúmenes edificables cuando así lo exija el planeamiento que se complementa, definiendo, en su caso, el viario interior de acceso a las edificaciones. ..."



3.- JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

En lo referente a las alineaciones de dicha manzana, en el Plan General Municipal de Ordenación de Alicante no quedan suficientemente especificadas por dos razones:

a) No se grafía a un lado de la manzana las alineaciones de la citada manzana al considerar su borde como borde de Suelo Urbano pendiente del encauzamiento del Barranco de la Albufereta.

b) No incluye el vial, con forma de fondo de saco, de acceso a determinadas parcelas que si presenta el Proyecto de Reparcelación. (Ver plano 1).

Puesto que ya existe un Proyecto Definitivo del Encauzamiento del Barranco de la Albufereta, es posible fijar dichas alineaciones de manzana de acuerdo a éste y al vial de 16.00 metros de sección que discurre a partir del borde del encauzamiento. (Ver plano 3).

Es necesario el mantenimiento del vial con forma de fondo de saco para procurar los accesos a las parcelas procedentes de la reparcelación de la manzana. (Ver plano 4).

El nuevo trazado del Encauzamiento y, por tanto, el establecimiento de alineaciones, produce una merma de superficie importante en la Parcelas 1.3 y 1.4 del Proyecto de Reparcelación referido, siendo menos significativas las alteraciones sufridas en las parcelas restantes. Se propone, pues, como punto de partida, mantener las Edificabilidades asignadas en la Reparcelación. (Ver planos 4, 5 y 6).

4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS PERSEGUIDOS.

Por lo expuesto anteriormente, se hace necesaria la elaboración del presente Estudio de Detalle con las siguientes intenciones:

1.- Fijar la alineación en el borde recayente al Barranco de la Albufereta. Esto es posible gracias a la existencia de dicho Proyecto de Encauzamiento y al trazado por parte de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Alicante del vial paralelo a éste, que presenta una sección de 16.00 metros en todo el frente de la manzana que nos ocupa.



2.- Recoger el vial con forma de fondo de saco contenido en el Plan Parcial 3/2 y en su Proyecto de Reparcelación, el cual procura acceso a las Parcelas 1.1, 1.3 y 1.5.

3.- Fijar la ordenación de volúmenes de dicha manzana con el fin de procurar un posicionamiento equilibrado de aquéllos.

Respecto a los puntos 1 y 2, se aporta documentación gráfica explicativa del trazado de la manzana motivo del presente Estudio de Detalle y su relación con el trazado del encauzamiento y vial paralelo y una superposición de las trazas iniciales existentes en la reparcelación de aquella y de la nueva alineación, (planos 3 y 5). En ellos ya se incluye el vial con forma de fondo de saco mencionado anteriormente.

En lo referente al punto 3, ordenación de volúmenes, se plantea el posicionamiento de las edificaciones en las parcelas, dentro de unas áreas de movimiento, en base al criterio de que se produzca el mínimo enfrentamiento posible entre volúmenes.

5.- DESCRIPCION DE LA PROPUESTA.

5.a.- Respecto a las alineaciones de la manzana.

La alineación recayente al frente del encauzamiento será una línea paralela a este frente y situada a 16.00 metros de su borde.

La alineación en el vial que conecta con el encauzamiento será la prolongación de la alineación de la manzana existente al lado de la que motiva el presente estudio de detalle.

Para fijar su trazado se han considerado los acuerdos correspondientes en cuanto a radios de curvatura, etc.. (Ver plano 3).

5.b.- Respecto a la ordenación de volúmenes de la manzana.

No se altera la calificación dada para el Suelo en el P.G.M.O. de Alicante y se mantienen las edificabilidades de la reparcelación en todas sus parcelas.

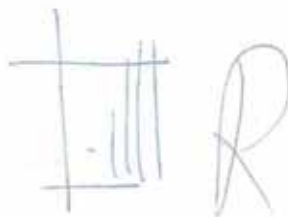
Se propone:

La eliminación del retranqueo de h/2 de la edificación respecto al eje del vial sobre el que recae la parcela en la alineación de manzana recayente al Encauzamiento del Barranco de la Albufera y el vial de 16.00 metros de nueva implantación. Esta circunstancia esta permitida en el Plan General Municipal de Ordenación de Alicante para viales de gran anchura. Teniendo en cuenta que la sección del encauzamiento es de 35.00 metros, totalizaría una sección libre mínima junto con el vial, de 51.00 metros. La edificación podría pues colocarse alineada a dicho frente de manzana en las diferentes parcelas.

La distribución de las edificaciones en las parcelas con un posicionamiento lo más equilibrado y coherente posible de tal forma que se evite tener edificaciones enfrentadas, contrapeándolas por tanto, aún a costa de disminuir los retranqueos de h/3 entre parcelas reduciéndolas a un retranqueo mínimo de 5.00 metros. En caso contrario, si se enfrentan entre sí, se mantendrá en retranqueo preceptivo de h/3.

Respecto al resto de parcelas, concretamente las 1.1 y 1.2, se plantean dos diferentes áreas de movimiento según se produzca o no la circunstancia de que estas se agrupen o no. Todo ello queda especificado en el Plano número 7 de la documentación gráfica aneja. En caso de consolidarse dichas parcelas con edificaciones de un número reducido de alturas, se mantendrán las condiciones de retranqueo preceptivas establecidas en el Plan para Edificación Abierta.

Alcoy, julio 1998



el arquitecto
jornet arquitecto, s.l.

Presentado a exposición pública por Decreto
N.º 1.491 de fecha 22 SET. 1998
EL SECRETARIO GENERAL



Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de 09 DIC. 1998



EL SECRETARIO GENERAL



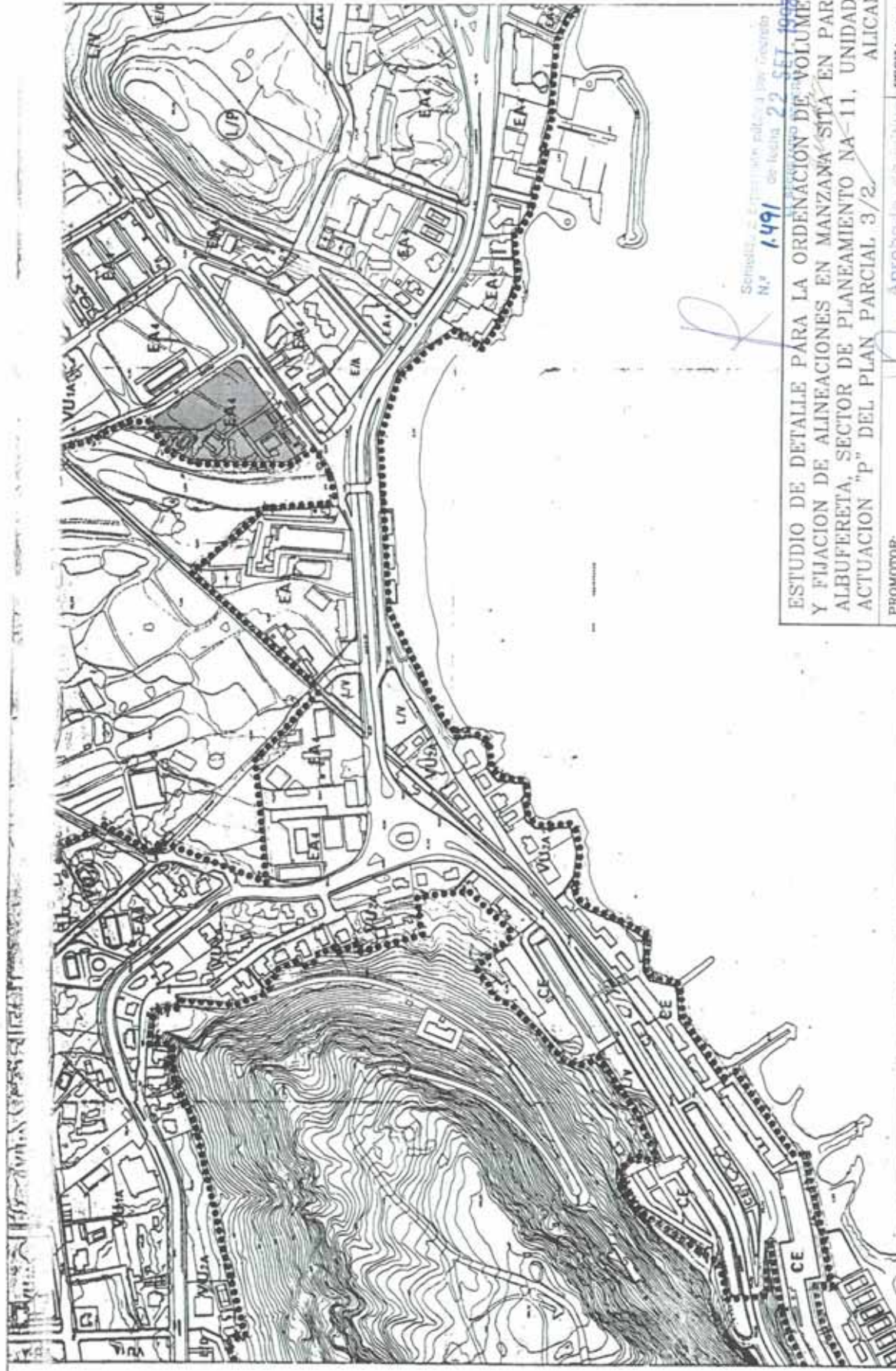
ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES
Y FIJACION DE ALINEACIONES EN MANZANA SITA EN PARTIDA
ALBUFERETA. SECTOR DE PLANEAMIENTO NA-11, UNIDAD DE
ACTUACION "P" DEL PLAN PARCIAL 3/2. ALCANTE.

PROMOTOR: REYSOR, S.A. D. JORGE SOROLLA FERRI	JORNET ARQUITECTO, S. L.	FECHA: JULIO 1.998	
PLANOS		52398	



INDICE DE PLANOS

PLANO 0	SITUACION SEGUN P.G.M.O. DE ALICANTE. E: 1/4000.
PLANO 1	ORDENACION MANZANA RESPECTO P.G.M.O. DE ALICANTE. E: 1/2000.
PLANO 2	ORDENACION MANZANA RESPECTO PLAN PARCIAL SECTOR 1º/4 ALBUFERETA. ALICANTE. E: 1/1000.
PLANO 3	ORDENACION MANZANA RESPECTO PROYECTO DE ENCAUZAMIENTO DEL BARRANCO DE LA ALBUFERETA DE ALICANTE. E: 1/1000.
PLANO 4	REPARCELACION MANZANA RESPECTO SECTOR DE PLANEAMIENTO NA-11. E: 1/1000.
PLANO 5	SUPERPOSICION MANZANA REPARCELADA CON MANZANA ORDENADA EN PROYECTO DE ENCAUZAMIENTO DEL BARRANCO DE LA ALBUFERETA. E: 1/1000.
PLANO 6	REPARCELACION. SUPERPOSICION DE LAS MANZANAS. VARIACION DE LAS ALINEACIONES. E: 1/500.
PLANO 7	FIJACION DE ALINEACIONES DE MANZANA Y TRAZADO DE AREAS DE MOVIMIENTO PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES. E: 1/500.



Schisla 2. Examinada en pública J. del 2 de febrero
 N.º **1.491** de fecha **22 SET 1998**

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLUMENES
 Y FIJACION DE ALINEACIONES EN MANZANA SITA EN PARTIDA
 ALBUFERA, SECTOR DE PLANEAMIENTO NA-11, UNIDAD DE
 ACTUACION "P" DEL PLAN PARCIAL 3/2. ALICANTE.**

PROMOTOR:
 REYSOR, S.A.
 D. JORGE SOROLLA FERRI

Aprobado definitivamente:
 el **Plano del Excmo.**
 Ayuntamiento en sesión de **15 de Julio de 1998**
 a las **14.000** horas

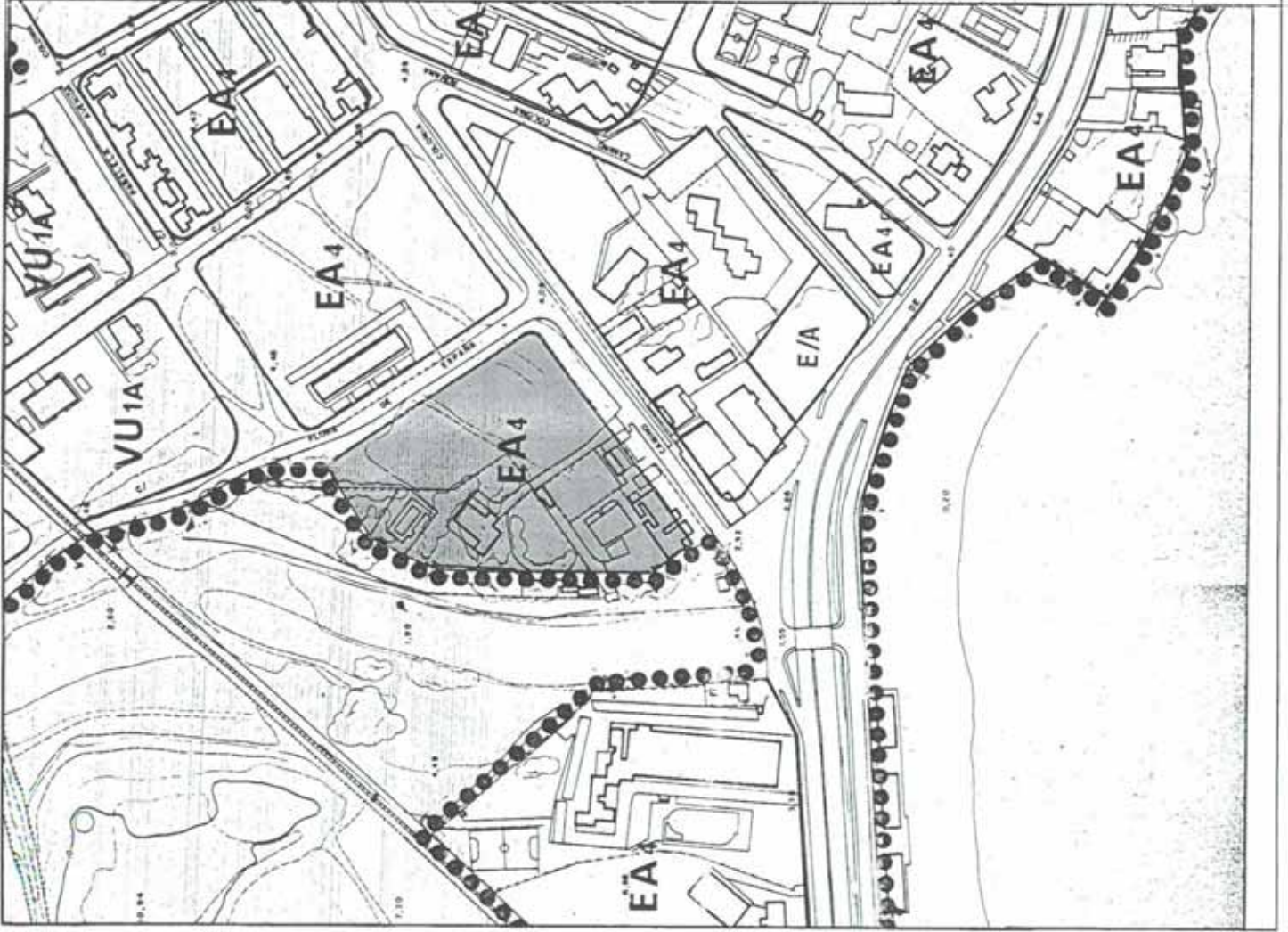
FECHA por
 Julio
 Ayarabe

JORNET ARQUITECTO, S.L.
 EL SECRETARIO GENERAL

PLANO: SITUACION SEGUN P.G.M.O. DE ALICANTE.

52398

0



Señalada y aprobada por Decreto
 N.º **1497**

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES
 Y FIJACION DE ALINEACIONES EN MANZANA/SITA EN PARTIDA
 ALBUFERETA, SECTOR DE PLANEAMIENTO NA-11, UNIDAD DE
 ACTUACION "p" DEL PLAN PARCIAL 3/2. ALICANTE.

PROMOTOR:
 REYSOR, S.A.
 D. JORGE SOROLLA FERRI

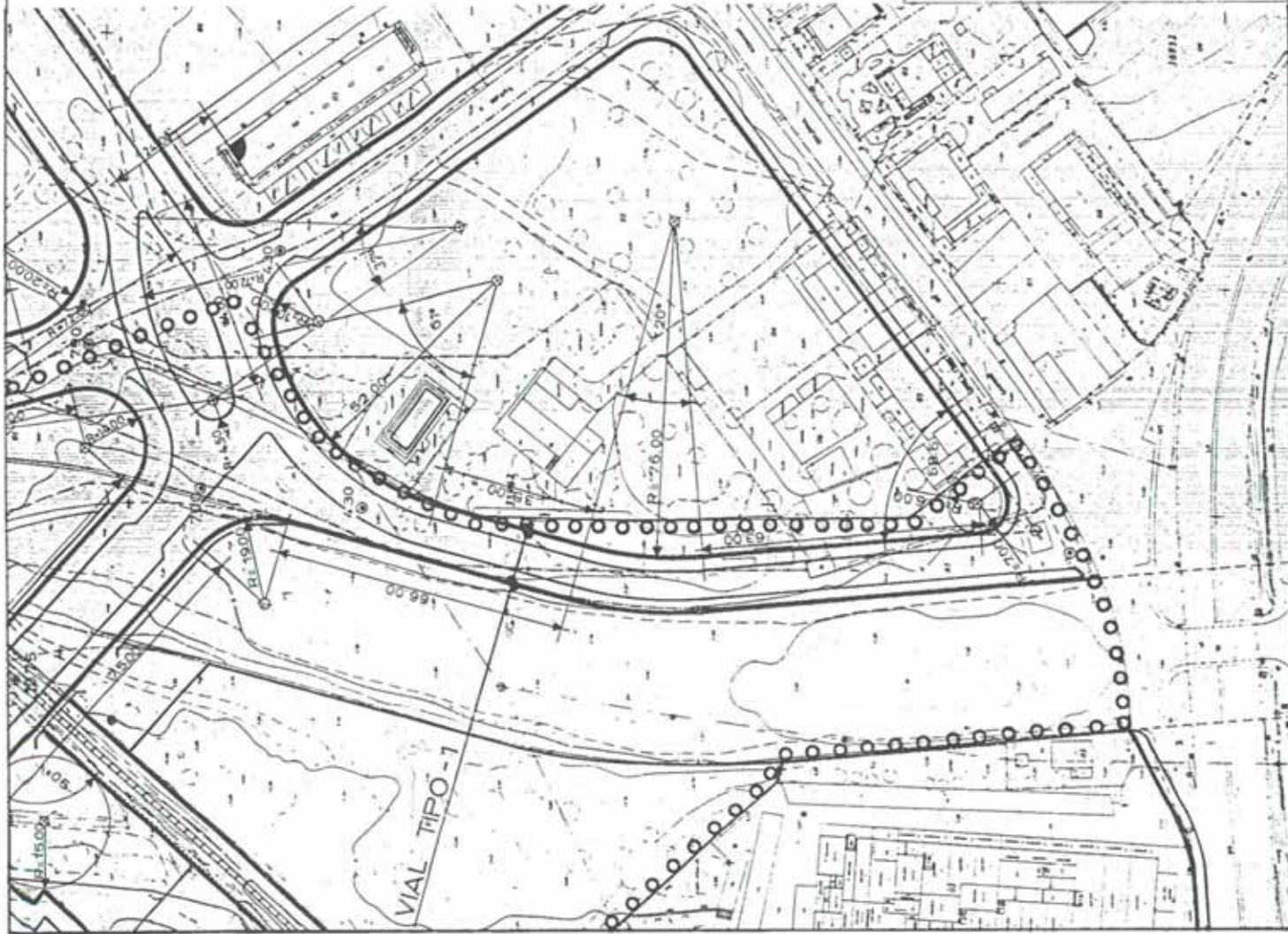
Aprobado definitivamente
 por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante
 en sesión de 1998
 1:2.000

FECHA: JULIO 1998

PLANO: ORDENACION MANZANA RESPECTO P.G.M.O. DE ALICANTE
 JORNET ARQUITECTOS, S.L. GENERAL

52398

1



Región de Murcia
 N.º 1.992 de fecha 22 SEI 1998

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES Y FIJACION DE ALINEACIONES EN MANZANA SITA EN PARTIDA ALBUFERETA, SECTOR DE PLANEAMIENTO NA-11, UNIDAD DE ACTUACION "p" DEL PLAN PARCIAL 3/2. ALICANTE

PROMOTOR: REYSOR, S.A.
 D. JORGE SOROLLA FERRI

FECHA: 1998
 Aprobado en el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Albúfera el día 09 III. 1998

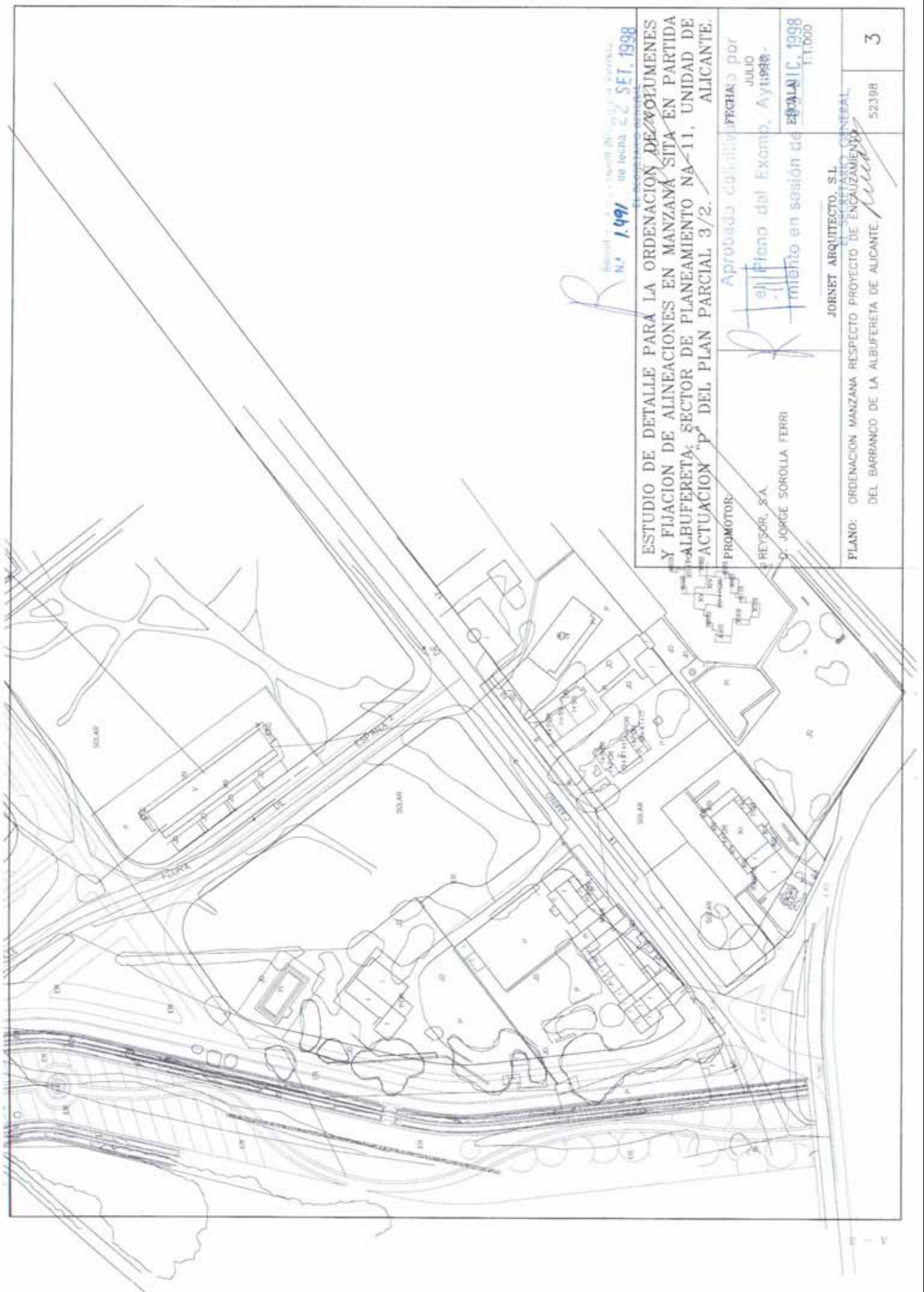
ESCALA: 1:1.000

JORNET ARQUITECTO SECTARIO GENERAL,

PLANO: ORDENACION MANZANA RESPECTO PLAN PARCIAL SECTOR ALBUFERETA. ALICANTE

52398

2



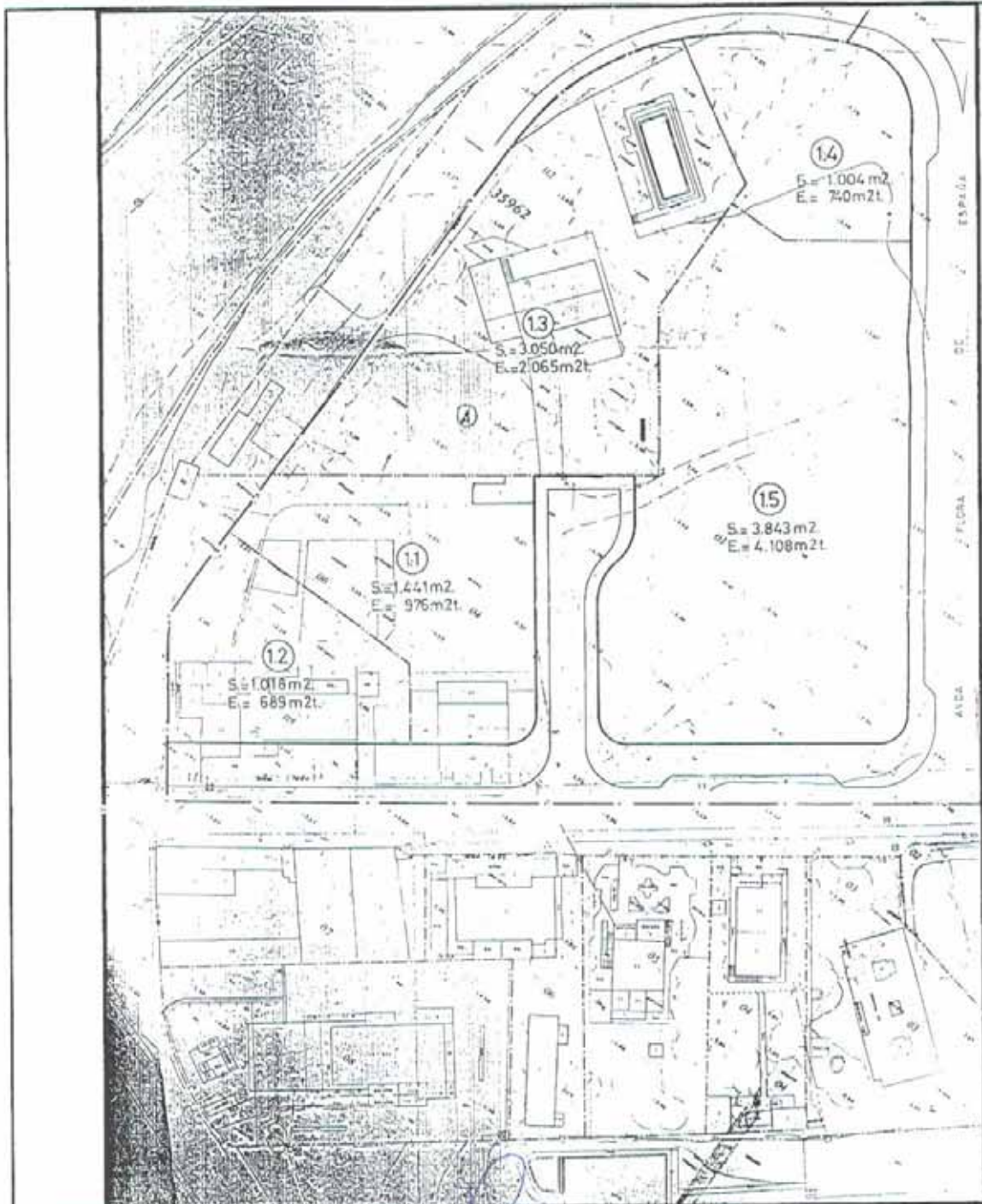
Reporte N.º 1.491 de fecha 22 SET. 1998

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES Y FIJACION DE ALINEACIONES EN MANZANA SITA EN PARTIDA ALBUFERETA, SECTOR DE PLANEAMIENTO NA-11, UNIDAD DE ACTUACION "P" DEL PLAN PARCIAL 3/2. ALICANTE.

PROMOTOR:
 REYSOR, S.A.
 D. JORGE SOROLLA FERRI

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 11.000. 11.000.

JORNET ARQUITECTO, S.L.
 EL SECRETARIO GENERAL
 PLANO: ORDENACION MANZANA RESPECTO PROYECTO DE ENCAUZAMIENTO DEL BARRANCO DE LA ALBUFERETA DE ALICANTE.



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES Y FIJACION DE ALINEACIONES EN MANZANA SITA EN PARTIDA ALBUFERETA, SECTOR DE PLANEAMIENTO NA-11, UNIDAD DE ACTUACION "P" DEL PLAN PARCIAL 3/2. ALICANTE.

PROMOTOR:

REYSOR, S.A.
D. JORGE SOROLLA FERRI

FECHA:

09 DIC. 1998
ESCALA:

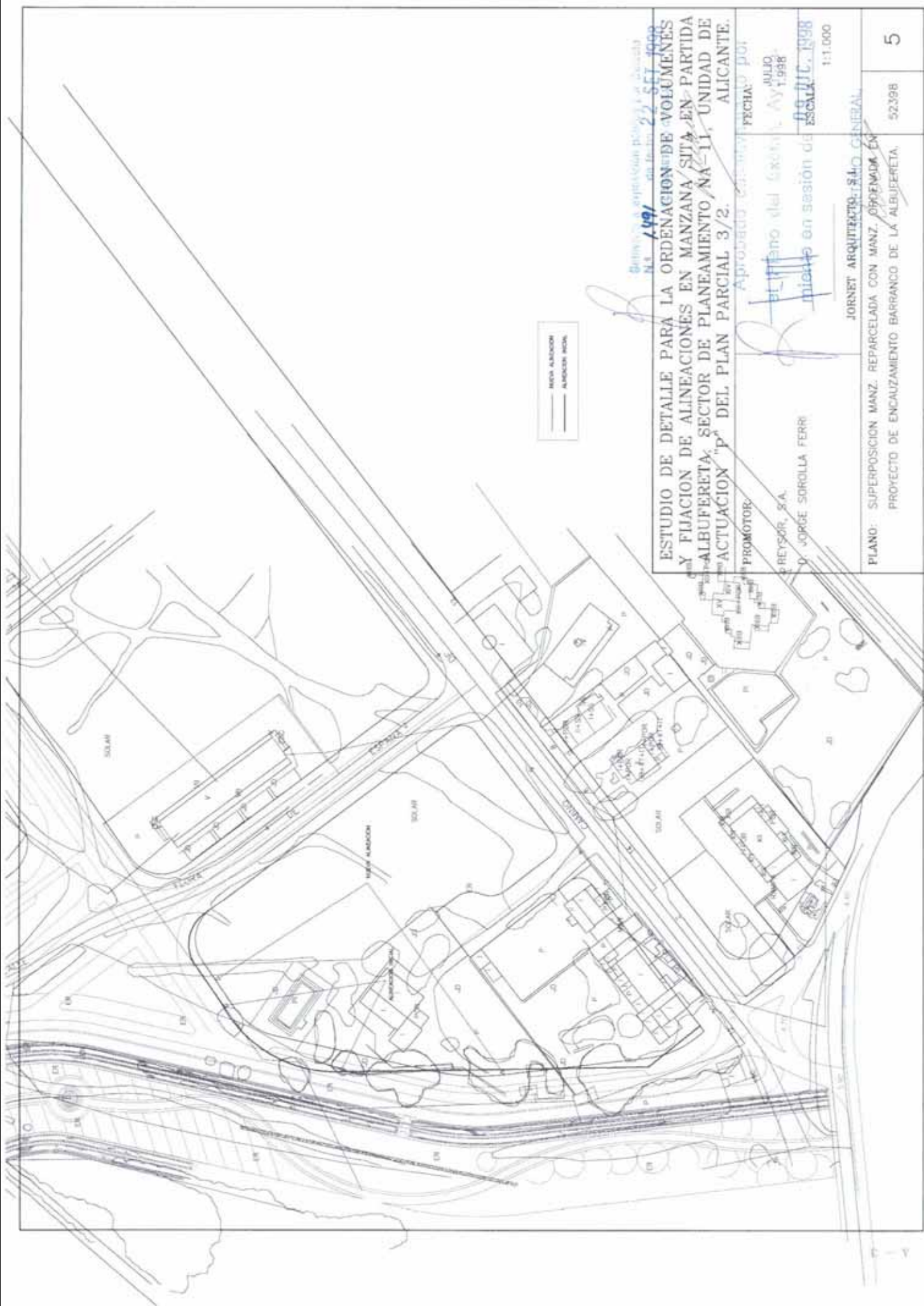
1:1.000

JORNET ARQUITECTO, S.L.

PLANO: REPARCELACION MANZANA RESPECTO SECTOR DE PLANEAMIENTO NA-11.

52398

4



——— NEW ALBUFERA
 — ALBUFERA EXIST.

Proyecto de superposición parcelaria y replanteo
 N.º 149/ de fecha 22 SET 1998

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES
 Y FIJACION DE ALINEACIONES EN MANZANA SITA EN PARTIDA
 DE ALBUFERETA, SECTOR DE PLANEAMIENTO NA-11, UNIDAD DE
 ACTUACION "P" DEL PLAN PARCIAL 3/2. ALICANTE.

Aprobado en sesión de 09 JULIO 1998
 en sesión de 09 JULIO 1998
 ESCAL. 1:1.000

PROMOTOR:
 D. JORGE SOROLLA FERRI
 REYSOR, S.A.

ARCHITECT:
 JORNET ARQUITECTOS S.L. GENERAL

PLANO: SUPERPOSICION MANZ. REPARCELADA CON MANZ. ORDENADA EN
 PROYECTO DE ENCAUZAMIENTO BARRANCO DE LA ALBUFERETA. 52398

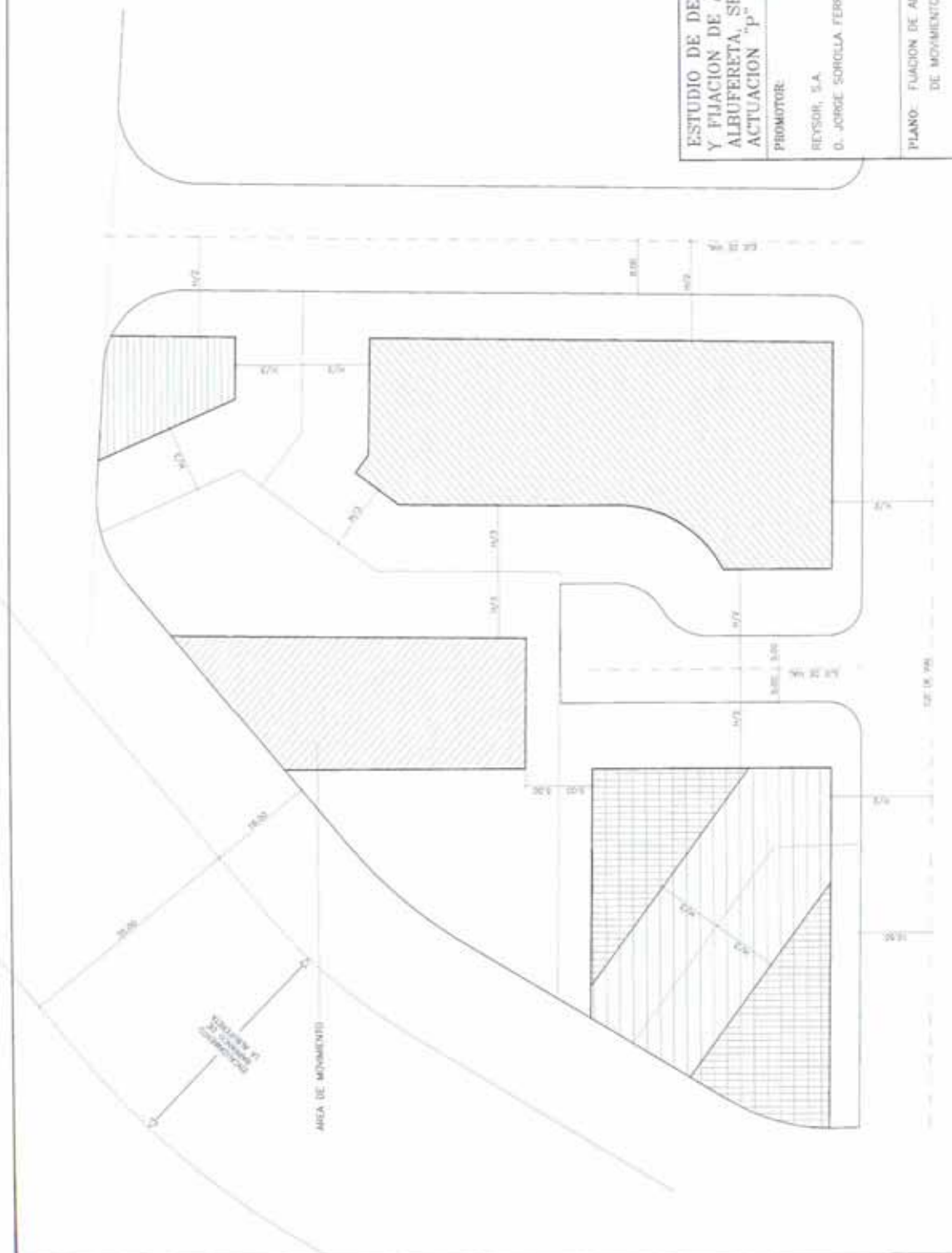
5



R. 1.497
 22 SET. 1998

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES
 Y FIJACION DE ALINEACIONES EN MANZANA SITA EN PARTIDA
 ALBUFERETA, SECTOR DE PLANEAMIENTO NA-11, UNIDAD DE
 ACTUACION 7º DEL PLAN PARCIAL 3/2, ALICANTE.

PROMOTOR:	FECHA:
REYSON, S.A.	1.998
D. JORGE SOROLA FORRI	1.000
	ESCALA:
	1:500
PLANO: REHABILITACION SUPERFICION MANZANAS VARIACIONES DE ALINEACIONES	JORNET ARQUITECTOS, S.L. C/IBERIA, 11
	53398
	6



Ministerio de Urbanismo y Obras Públicas, 22 SET. 1958
 No. 1497
ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES Y FIJACION DE ALINEACIONES EN MANZANA 2874 EN PARTIDA ALBUFERETA, SECTOR DE PLANEAMIENTO NA-11, UNIDAD DE ACTUACION "P" DEL PLAN PARCIAL 3/2, ALICANTE.

PROMOTOR: REYSOR, S.A. D. JORGE SOROLLA FERRI	FECHA: por Aprobado Plano del Excmo. Ayuntamiento de Alicante 08 DIC. 1958 1500
JOHNET ARQUITECTOS, S.A. GENERAL	
PLANO: FIJACION DE ALINEACIONES DE MANZANA Y TRAZADO DE VOLUMENES DE MOVIMIENTO PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES	
52398	
7	