

ALIBLANCA S.L.

ESTUDIO DE DETALLE
EN LA CALLE 4 DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR PE/APA 9
"VISTAHERMOSA"
ALICANTE

Enero 1999

J07

Sometido a exposición pública por Decreto
N.º 049 de fecha 26 MAR. 1999
EL SECRETARIO GENERAL

Arslano

Aprobada definitivamente por
M. CARDONA E. MOLINA
R. MARTIN J. PLAZA
Arquitectos Ayuntamiento

REID FENWICK ASOCIADOS
International Architects
miembro en gestión de 27 III 1999

Paseo de la Habana 74. Edificio FIAT
28036 Madrid, Spain
Tf. 34 1 457 8105 Fax. 34 1 345 7063

**ESTUDIO DE DETALLE
EN LA CALLE 4 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PE/APA 9
"VISTAHERMOSA"**

ALICANTE

REID FENWICK ASOCIADOS
Arquitectura y Urbanismo

A. MEMORIA

INDICE

- A. MEMORIA
 - A.1. GENERALIDADES
 - A.2. ANTECEDENTES
 - A.3. MEMORIA JUSTIFICATIVA
 - A.4. SOLUCION ADOPTADA
 - A.5. SUPERFICIES Y VOLUMENES

A.1 GENERALIDADES

A.1.1 Propietario

El propietario que encarga el presente Estudio de Detalle al que acompaña la presente memoria es Aliblanca S.L., con domicilio en C/Bailén, 29 4º Alicante.

A.1.2 Naturaleza del Encargo

El presente documento corresponde al Estudio de Detalle en la calle 4 del Plan Parcial del Sector PE/APA 9 "Vistahermosa" en Alicante, afectando a las manzanas XXVII Y XXX de dicho Plan Parcial, propiedad de Aliblanca S.L.

A.2 ANTECEDENTES

La zona objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra dentro del Plan Parcial del Sector PE/APA 9 "Vistahermosa", aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante en fecha 8 de Noviembre de 1993, y desarrollado posteriormente en el pertinente Proyecto de Urbanización.

La situación exacta de la zona afectada es la calle 4 del Plan Parcial Vistahermosa, en todo su desarrollo entre la Glorieta de acceso a la Vía Parque y la Calle Parque, afectando a las manzanas XXVII Y XXX.

La calificación urbanística de las manzanas afectadas es:

Manzana XXVII:

Viviendas unifamiliares y agrupaciones residenciales (Zb) según artículo 10 de las ordenanzas del Plan Parcial.

Manzana XXX:

Viviendas unifamiliares y agrupaciones residenciales (Zb) según artículo 10 de las ordenanzas del Plan Parcial.

Los terrenos afectados de las manzanas XXVII y XXX son propiedad de Aliblanca S.L., no viéndose afectada la parcela XXVIII, también con alineación a la calle 4, ni ninguna otra.

A.3 MEMORIA JUSTIFICATIVA

Las ordenanzas del Plan Parcial "Vistahermosa" en su Artículo 10º (Normas particulares de la Zona Zb) admiten en su apartado I, punto B. 7º : "Las construcciones dedicadas al uso terciario comercial contemplado en el artículo 95 de las NN.UU. del P.G.M.O.U. en cualquiera de sus clases y categorías, en edificio exclusivo, siempre que ocuparen manzanas completas con fachada a viario de Plan General".

Este es el caso de las manzanas XXVII y XXX objeto del presente Estudio, al tener fachada a la Vía Parque o Calle de Antonio Ramos Carratalá del P.G.M.O.U. Estando por tanto admitido el uso terciario comercial en edificio exclusivo, y siendo la calle 4 la calle de acceso principal a dichas manzanas, resulta evidente por sus dimensiones y sentido único de circulación que dicha calle es insuficiente para dar acceso a estas manzanas, lo que originaría un aumento de tráfico innecesario en las calles limítrofes de la zona.

Se plantea, por tanto, el aumento de capacidad de la calle 4 para absorber el tráfico previsto, siempre sobre suelo de las citadas manzanas XXVII y XXX, sin alterar el aprovechamiento de éstas ni ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los colindantes.

La titularidad del suelo afectado es única, siendo de interés de la propiedad la cesión del suelo necesario para el fin objeto del presente estudio de Detalle, existiendo, por tanto, total disponibilidad del mismo.

A.4 SOLUCION ADOPTADA

La finalidad del presente Estudio de Detalle es alterar las alineaciones de las manzanas XXVII y XXX establecidas por el Plan Parcial de Ordenación del sector PE/APA 9 "Vistahermosa".

La solución adoptada consiste en un reajuste de alineaciones aumentando la calle 4 a un total de cuatro carriles, dos por sentido, con 21 metros de ancho, en un primer tramo desde la glorieta de acceso de la Vía Parque hasta una nueva glorieta desde la que se accede a las manzanas XXVII y XXX, continuando hasta la intersección con la calle 1 en dos carriles, uno por sentido, con 16 metros de ancho total y, desde aquí hasta al confluencia con la Calle Parque, con dos carriles y un lateral de aparcamiento y 16 m de ancho total.

Se eliminan las bandas de aparcamiento en las alineaciones con las manzanas XXVII y XXX, siendo obligatoria la dotación de plazas de aparcamiento necesarias para el uso en el interior de las manzanas.

Por tanto, en lo que se refiere a alineaciones, el suelo afectado necesario para la modificación de la calle y la formación de la glorieta proyectada se ve aumentado respecto al Plan Parcial, afectando únicamente a las citadas manzanas XXVII y XXX.

ALIBLANCA S.L.

Por otro lado, no se modifican en absoluto las rasantes trazadas en el Plan Parcial y desarrolladas posteriormente en Proyecto de Urbanización, ajustándose la propuesta a éstas.

A.5 SUPERFICIES Y VOLUMENES

Las longitudes de fachada, según las alineaciones del Plan Parcial y las superficies de las parcelas afectadas por la modificación propuesta son las siguientes:

Manzana XXVII:
Longitud aproximada afectada según alineación oficial 136 m
Superficie aproximada que pasa a vía pública 541 m²

Manzana XXX:
Longitud aproximada afectada según alineación oficial 175 m
Superficie aproximada que pasa a vía pública 485 m²

Se hace constar que la modificación de alineaciones de las manzanas afectadas no modifica las condiciones de edificabilidad, usos y demás normas urbanísticas definidas para las mismas por el P.G.M.O.U. y el Plan Parcial del sector PE/APA 9 "Vistahermosa". No obstante, la disminución de superficie neta de las parcelas afectadas por una mayor cesión de viario público respecto al previsto en el Plan Parcial no afectará a las edificabilidades y ocupaciones máximas fijadas en éste.

Madrid Enero 1999

[Handwritten signature]
Los Arquitectos

[Handwritten signature]

Sometido a exposición pública por Decreto
N.º 649 de fecha 26 MAR. 1999
EL SECRETARIO GENERAL

La Propiedad *[Handwritten signature]*



Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de 27 JUL. 1999

EL SECRETARIO GENERAL *[Handwritten signature]*

REID FENWICK ASOCIADOS

B. PLANOS

