

E-71

ESTUDIO DE DETALLE

**MANZANA II DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº12
DEL P.G.O.U. DE ALICANTE**

SITUACIÓN: C/Finestrat, C/General Espartaco y C/ Francisco Giner de los Ríos en ALICANTE

PROMOTOR:

ALFONSO CARRATALÁ S.L.

EQUIPO REDACTOR:

EL SECRETARIO GENERAL,
INFANTE & ASOCIADOS S.L.
Arquitecto: Gonzalo Infante Martínez-Pardo

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Ayuntamiento de Alicante
en sesión de
23 ENE. 2011



INDICE

MEMORIA

- 1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN**
 - 1.1. MEMORIA INFORMATIVA
 - 1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA
 - 1.3. ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD

- 2. PROPUESTA DE DISEÑO – UBICACIÓN DE VOLÚMENES**
 - 2.1. ALINEACIONES
 - 2.2. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

PLANOS

- 1. SITUACIÓN y PARCELA**
- 2. PREVISIÓN DEL P.G.O.U. DE ALICANTE y PARCELARIO**
- 3. ALINEACIONES – ORDENACIÓN DE VOLÚMENES**



MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA II EN LA UNIDAD DE
ACTUACIÓN Nº12 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE

1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN



1.1. MEMORIA INFORMATIVA.

La revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente con fecha 27 de marzo de 1.987, y fecha de publicación 25 de abril de 1.987, define como ámbito de ejecución integral la Unidad de Actuación número 12, clasificando el suelo como urbano.

Como instrumento de desarrollo del Planeamiento u ordenación dentro de los límites marcados de la Unidad de Actuación, se realizó Estudio de Detalle, de fecha seis de Julio de 1.990, constituyendo con el mismo la base de partida para la correcta puesta en práctica de la Reparcelación de la Unidad.

El objeto del presente Estudio de Detalle es concretar y reajustar las alineaciones de la edificación en la MANZANA II, siempre de acuerdo con las Normas del P.G.O.U. para el tipo de edificación de que se trata (EA-2A), sin alterar el destino del suelo, su aprovechamiento urbanístico y sin reducir o modificar anchos de calle y superficie de uso dotacional.

1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

El presente Estudio de Detalle, que abarca la manzana número II de la Unidad de Actuación, propiedad de ALFONSO CARRATALÁ S.L., se realiza de acuerdo con la Ley 6/1.994 de 15 de Noviembre, REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA, (en lo sucesivo L.R.A.U.), Art.26; y con la Normativa de Edificación vigente para las zonas de Edificación Abierta, contemplada en el P.G.O.U. de Alicante, Art.141.7.

En cumplimiento del Art.27 de la L.R.A.U., la documentación contenida en el presente Estudio de detalle cumple con las directrices de información y justificación, (memorias justificativa e informativa), y con las directrices gráficas establecidas en el mismo Artículo (plano de estado actual y plano de análisis gráfico de los volúmenes ordenados).

Se realiza sobre manzana completa, resultante del Proyecto de Reparcelación, todo ello respetando las reglas necesarias para la correcta situación de los volúmenes edificados dentro de la correspondiente parcela.

1.3. ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad contemplada en el presente Estudio de Detalle no aumenta el aprovechamiento urbanístico previsto en el P.G.O.U. de Alicante, fijado en el Proyecto de Reparcelación. El emplazamiento de la parcela implica que está sujeta a un tipo de edificación, una superficie máxima de edificación, etc., para una mayor claridad se expone la siguiente ficha urbanística justificativa:

	P.G.O.U.	ESTUDIO DE DETALLE
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	Suelo urbano	Suelo urbano
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	Edificación abierta EA	Edificación abierta EA
INTENSIDAD	Grado 2	Grado 2
SUPERFICIE PARCELA II	2.163 m ²	2.163 m ²
EDIFICABILIDAD PARCELA II	2.509 m ²	2.509 m ²
Nº DE ALTURAS PARCELA II	VI	VI
OCUPACIÓN	50% de 2163=1081,50	OCUPADA:1049,60 m2
SEPARACIÓN BLOQUES	MÍNIMA 10 m.	19,17 m.
VUELOS	5% ANCHO CALLE	-----
SUPERFICIE EN ALZADO	MAXIMA 1500 m ²	685,00 m ²

Cumple con las condiciones estéticas y de calidad e higiene previstas en los artículos 142 y 143 de las vigentes normas urbanísticas.

En condiciones de usos cumple con los artículos 144.2, 144.3 y 144.4 de las vigentes normas urbanísticas vigentes en el P.G.O.U. de Alicante.

2.- PROPUESTA DE DISEÑO – UBICACIÓN DE VOLÚMENES

2.1. ALINEACIONES.

La definición de alineaciones contenida en el plano nº2 a las que deberá de ajustarse la edificación que se proyecta, trata de mantener la ordenación propuesta en el Estudio de Detalle que se modifica pero, mantiene la línea de fachada de las edificaciones de la C/ General Espartero así como las de la Calle A, consiguiendo al mismo tiempo mayor longitud de fachada para los bloques y por tanto, sin contravenir las ordenanzas, conseguir viviendas de mayor calidad por su mayor longitud de fachada.

2.2. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

La edificación que se proyecta debe ajustarse en planta baja a las alineaciones graficadas en el plano y las alturas definidas en el mismo. Como puede verse, se han reducido las alturas en el Bloque 1 en una planta con respecto al Estudio de Detalle original.

Aprobado definitivamente por

El Excmo. Ayuntamiento

23 ENE 2001

EL SECRETARIO GENERAL,

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

VISADO

Fdo.: Gonzalo Infante Martinez-Pardo
ARQUITECTO



PLANOS

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA II EN LA UNIDAD DE
ACTUACIÓN Nº12 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE
