

21-E



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE  
DE LA UNIDAD DE ACTUACION  
Nº8 DEL P.G.M.O.

SERVICIO DE GESTION URBANISTICA

EL ARQUITECTO : MIGUEL ANGEL CAMPOS PEREZ



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

UNIDAD DE ACTUACION Nº 8

ESTUDIO DE DETALLE



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

I N D I C E

I . -    M E M O R I A

- 1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION.
- 2.- CRITERIOS DE DISEÑO.
  - 2.1.- Previsiones del P.G.M.O.
  - 2.2.- Delimitación.
  - 2.3.- Alineaciones.
- 3.- PROPUESTA.
- 4.- COHERENCIA CON LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

II . -   P L A N O S

- 1.- SITUACION      1/5000.
- 2.- PREVISIONES P.G.O.U.    1/2000.
- 3.- PROPUESTA.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

---

I. - MEMORIA



## I. - MEMORIA

### 1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION.

La Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente el 27 de Marzo de 1987, define como ámbito de gestión y ejecución integral la Unidad de Actuación nº 8, clasificando su suelo como Urbano y asignando para su desarrollo el Sistema de Cooperación.

La definición de los parámetros necesarios para la puesta en práctica efectiva de la mecánica reparcelatoria se lleva a cabo a escala 1/2000.

La transposición de estos parámetros a la escala adecuada provoca, lógicamente, pequeñas diferencias superficiales y de afecciones, que si bien son admitidas a priori en la Memoria del Plan General, su estudio pormenorizado revela que precisan de un respaldo documental técnico adecuado, pareciendo el Estudio de Detalle la figura de planeamiento adecuada para legitimar este respaldo.

Por tanto, el objetivo del presente Estudio de Detalle es concretar la delimitación, superficies y régimen de afecciones de la Unidad de Actuación, en base a los ajustes que el cambio de escala provoca sobre las determinaciones del Plan General.

Ello con la finalidad de establecer los datos de partida para la correcta distribución de beneficios y cargas por el procedimiento de la Reparcelación.



2.- CRITERIOS DE DISEÑO.

2.1.- Previsiones del P.G.M.O.

Las determinaciones contenidas en el Anexo a la Memoria del P.G.M.O. son las siguientes:

SUPERFICIE BRUTA....	24.000 m2	
SUPERFICIE EDIFICACION PRIVADA NP 1A.....	8.912 m2	(37,13%).
SUPERFICIE CESION:		
Equipamientos .....	5.040 m2	
Viario .....	10.048 m2	
TOTAL .....	15.088 m2	(62,87%).

El equipamiento se destina a uso docente.

2.2.- Delimitación.

El criterio genérico que debe presidir la definición de la delimitación es el ajuste a la realidad del parcelario, no dejando fuera de la Unidad restos de fincas que no posean la entidad o características suficientes como para integrarse en el suelo Urbano consolidado. Tal sucede con el límite Este, en que entre las parcelas edificadas correspondientes a los números 75 y 77 de la c/ Tubería y el límite de la Unidad prefijado hay una franja de unos 4 m de anchura, inedificable con arreglo a la normativa para la Zona N.P. Parece lógico incorporarla a la Unidad.



El resto de los linderos se consideran inamovibles: los límites Sur y Oeste están definidos por el vallado del Colegio de las Hermanas Carmelitas, y el límite Norte se halla determinado por la propiedad municipal correspondiente al Sector AMI/3.

### 2.3.- Alineaciones y afecciones.

Sobre la base de la transposición de las alineaciones marcadas en la Cartografía 1/2000, el único extremo a concretar será la alineación Oeste de la prolongación de la c/ Confri-des en la zona en que se incorpora a la Unidad la banda de terreno a la que se hizo alusión en el apartado anterior.

Como se afirmó antes, esta banda de terreno, con un ancho próximo a los 4,50 m resulta evidentemente inedificable, y aunque por la vía del Estudio de Detalle particularizado para situación de volúmenes en su interior pudiese obviarse esta circunstancia, dejaría a la vista al muro medianero del edificio situado en c/ Tubería, 77 en sus dos plantas superiores.

Parece más lógica la incorporación de esta banda en toda su longitud al espacio público de la calle, resolviendo la continuidad de bordillo y canales de circulación en el Proyecto de Urbanización de la Unidad.

Esta resolución puede tener su base en la creación de una banda arbolada-ajardinada, que podrá alternarse o sustituirse totalmente por aparcamientos públicos en toda la longitud de la calle.



3.- PROPUESTA.

La propuesta de delimitación y alineaciones de la Unidad se representa en el Plano 3.

El resumen de datos superficiales de la Unidad, que debe servir de base para el Proyecto de Reparcelación es el siguiente:

- SUPERFICIE BRUTA.....	24.468 m2
- SUPERFICIE EDIFICABLE.	
MANZANA I .....	3.040 m2
MANZANA II .....	2.590 m2
MANZANA III .....	2.710 m2
MANZANA IV .....	890 m2
TOTAL EDIFICABLE.....	9.230 m2 (37,72%).
- SUPERFICIE EQUIP. DOCENTE....	5.545 m2
- VIARIO .....	9.693 m2
TOTAL SUP. CESION .....	15.238 m2 (62,28%).

Según se aprecia, los porcentajes representativos del régimen de beneficios y cargas de la Unidad no presentan alteraciones significativas con respecto a los previstos en el Planeamiento General.





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

4.- COHERENCIA CON LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

Se estima que la coherencia conceptual y formal del presente Estudio de Detalle respecto al Plan General vigente ha quedado ya justificada en esta Memoria, quedando cumplidas las exigencias del Artº 65 del R.P., en tanto en cuanto:

- No se reduce superficie ni anchura del espacio destinado a Viario.
- No se origina aumento de volúmen edificable, ocupación de suelo o alturas de la edificación, puesto que la Normativa vigente es la propia de la Zona NPIA, fijada en el propio P.G.
- No se ocasiona perjuicios a terceros ni se alteran las condiciones de ordenación de terrenos colindantes.

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 7 FEB. 1992

Alicante, Mayo de 1.991 EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado inicialmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión de 2 ABO. 1991

EL SECRETARIO GENERAL,

*[Firma manuscrita]*

EL ARQTº JEFE S.T. GESTION URBANISTICA

*[Firma manuscrita]*

Fdo.: Miguel Angel Campos Pérez.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

II. - PLANOS