

7828 [Signature]

PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR : BATEIG, S.A.

SITUACION : ALICANTE

P. 527



MAY 1981  
MUNICIPAL  
MUTUAL

6015-2378

23 JUL 1981  
0.025

0.025 CA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

a) Antecedentes.- En el vigente Plan General de Alicante se delimita una unidad de Actuación (APD/13) sobre el área de 6.810 m2. sita entre las Avenidas Oscar Esplá, Loring, Padre Vendrell y Profesor Manuel Sala, donde en 1.977 se aprobó un Estudio de Detalle que dió como consecuencia la construcción de un edificio de 10 plantas con fachada a Padre Vendrell y la previsión del resto de la edificación de cuyo total solamente se edificó un tercio aproximadamente.

Lo anterior, según el Plan General, justifica la intervención en dicha área, con el fin de poder obtener la cesión de una plaza prevista al final de la Avenida de Oscar Esplá y asignar un aprovechamiento a la zona en que se encuentra.

b) Condiciones que el planeamiento superior fija para su desarrollo:

" La edificación, sin sobrepasar las alineaciones exteriores señaladas en el correspondiente Plano del PGM0, dará frente a la Avda. de Oscar Esplá, con un fondo edificable paralelo a dicha Avenida y limitado por la prolongación de la medianería existente del edificio ya construido.

El espacio interior privado resultante entre el límite del fondo descrito y la fachada del edificio construido, podrá destinarse a uso comercial, integrando hasta dos plantas bajas, como cierre de la plaza pública que se crea entre estos locales comerciales y la Avda. de Loring.



La altura de la edificación no sobrepasará la de coronación del edificio ya construido en la manzana, permitiéndose por encima de ella la construcción de una planta de ático retranqueada 3.00 m. de los respectivos planos de fachada."

Cesión obligatoria y gratuita del terreno de 2.735 m<sup>2</sup>. destinado en el Plan a espacio libre público entre las Avenidas de Oscar Esplá, Loring y Profesor Manuel Sala. El Estudio de Detalle se redactará en el primer cuatrienio.

c) Estructura de la propiedad del suelo:  
Propietario unico.

d) Justificación de la procedencia de su redacción y de la solución adoptada.

Independientemente de que el P.G. establece la necesidad de que se redacte el E.D. e incluso en qué plazo, dicha necesidad queda justificada, para poder establecer la alineación del futuro edificio a construir que cerrará el espacio libre público entre las Avenidas de Oscar Esplá, Loring y Profesor Manuel Sala, así como la definición de las rasantes de dicha fachada con el fin de resolver el desnivel existente entre la Avda. de Oscar Esplá y Profesor Manuel Sala sobre dicha alineación.

Del mismo modo se hace preciso el E.D. para de acuerdo con las determinaciones del P.G. establecer las alturas de la futura edificación en coherencia estética y urbanísticamente con la ya existente.

La solución adoptada establece la alineación de cierre de la plaza antes citada entre un punto sobre la fachada Oscar Esplá, obtenido como prolongación de la fachada de Avda. de Loring, y otro situado a 3 m. de la esquina del edificio existente en su fachada a Profesor Manuel Sala, con el fin de resolver el encuentro en ese punto los edificios futuro y existente tal y como se detalla en el plano correspondiente.

En cuanto a la rasante sobre dicha alineación, se establece con una pendiente uniforme de un 2%, desde Oscar Esplá hacia Profesor Manuel Sala, resolviéndose el desnivel restante mediante peldaños de forma que quede mínimamente condicionado el diseño de la futura plaza.

Se establece como altura de la edificación la del edificio existente +34'00 m. sobre la cota  $\pm$  0.00 definida en planos, y como altura de planta baja, igualmente la del edificio existente +7.00 m. por entender es la mejor solución el dar unidad al conjunto con el edificio actual; todo ello, manteniendo el mismo número de plantas del edificio actual, más una de ático retranqueado 3 m. de líneas de fachada, pudiendo construirse dentro del volumen de la planta baja un altillo del 50% de la superficie de ésta, permitiendo lo anterior un edificio de planta baja de las características citadas y una más, sobre el espacio interior resultante entre la alineación de cierre de la plaza pública, el edificio existente y la alineación establecida como prolongación de su medianería.

Si bien se establece como cota base de planta baja la de + 7.00 m. del edificio existente, se escalona la edificación futura según se define en planos, para evitar la excesiva altura de dicha planta baja como consecuencia de las rasantes de calles.

e) Especificaciones que se desarrollan del planeamiento superior y cumplimiento del mismo:

Se mantienen las alineaciones y rasantes existentes en la actualidad; las nuevas alineaciones y rasantes que se definen para cerrar la nueva plaza prevista al final de Oscar Esplá, se establecen siguiendo los criterios del Plan General.

Del mismo modo se concretan numéricamente las determinaciones del Plan sobre alturas de las posibles edificaciones, definiéndose gráficamente lo que en el Plan se prevee en cuanto a volúmenes edificables.

Dado el carácter único de la propiedad, se simplifica la prevista reparcelación con la cesión voluntaria y gratuita del terreno de 3.178'93 m<sup>2</sup>. destinados a espacios públicos (2.735 m<sup>2</sup>. previstos en el Plan).

f) No se modifica la tipología prevista en el Planeamiento superior, adecuandola además a la construcción existente en parcela colindante.

g) No se reducen los espacios destinados a viales, ni las superficies correspondientes a espacios libres.

h) No se aumentan volúmenes previstos en el Plan General, ni la ocupación de suelo ni las alturas, ni los usos que se permiten en el mismo.

CUADRO DE SUPERFICIES

Superficies Unidad de Actuación:

Prevista en el Plan ..... 6.810'- m2.  
En Estudio de Detalle ..... 7.558'- m2.

Superficie edificable en B+9+A. .... 3.020'98 m2.  
Superficie edificable en B+1 ..... 1.358'28 m2.  
TOTAL EDIFICABLE ..... 4.379'26 m2.

Superficies de Cesión:

Prevista en el Plan ..... 2.735'- m2.  
En Estudio de Detalle ..... 3.178'93 m2.

ELDA, Julio de 1.987

Fdo. LOS ARQUITECTOS



*[Handwritten signature]*

Excmo. Ayuntamiento Pleno y Vicente MARI MELLADO  
26 OCT. 1987

Aprobado por S. E. en sesión de hoy  
El Secretario.



*[Handwritten signature]*

Excmo. Ayuntamiento Pleno  
8 ENE. 1988

Aprobado por S. E. en sesión de hoy  
El Secretario.



*[Handwritten signature]*