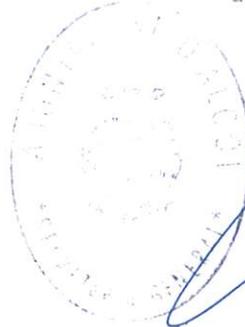


JUAN JOSÉ BORONAT CORTÉS ARQUITECTO 2.8 95102001

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LAS
CALLES PERÚ, LA SALLE, Y CALLES EN PROYECTO.
ALCOY (ALICANTE)

PROMOTOR: CANTÓ & VIADUCTO, S.L.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 21 de marzo de 1996
Alcoy 25 de marzo de 1996
EL SECRETARIO, *Arce*



ESTUDIO DE DETALLE EN LA MANZANA COMPREN-
DIDA ENTRE LAS CALLES PERU, LA SALLE, Y
CALLES EN PROYECTO.

PROMOTOR: CANTO & VIADUCTO, S.L. ALCOI.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 21 de marzo de 1996
Atsby 25 de marzo de 1996
EL SECRETARIO
Accesat

ESTUDIO DE DETALLE EN LA MANZANA COMPREN-
DIDA ENTRE LAS CALLES PERU, LA SALLE, Y
CALLES EN PROYECTO.
PROMOTOR: CANTO & VIADUCTO, S.L. ALCOI.

M E M O R I A

Por la razón social Cantó & Viaducto, S.L., y previamente a la redacción del correspondiente proyecto de edificación, se nos ha encargado el presente Estudio de Detalle en los terrenos comprendidos en la unidad de actuación UA 18 (Benisaidó Norte II). Dichos terrenos pertenecieron anteriormente a la promotora SAVUA, siendo en la actualidad propiedad de Cantó & Viaducto, S.L., empresa ésta que ha quedado subrogada en todos los derechos y obligaciones de aquella relativos a los mencionados terrenos.

Con fecha 2 de febrero de 1994 fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento un primer Estudio de Detalle, habiendo sido igualmente aprobado el 6 de octubre de 1994 el correspondiente Proyecto de Urbanización. Actualmente dichos terrenos se encuentran en fase de urbanización.

La ordenación prevista por el Plan General señala dos zonas con distinta calificación en los terrenos objeto de este Estudio de Detalle: una zona C1 de edificación cerrada en manzana densa y otra zona U2 de edificación unifamiliar aislada intensiva.

Después de efectuar unos estudios de mercado se ha podido concluir que, en los indicados terrenos, no existe demanda de viviendas en edificios de vivienda colectiva, habiéndose detectado en cambio una apreciable

Aprobado por el Ayuntamiento [illegible]
en sesión de 21 de marzo de 1996
Alcaldía de marzo de 1996
EL SECRETARIO, [illegible]

demanda de viviendas unifamiliares entre medianeras, lo cual ha llevado a la empresa promotora a considerar la conveniencia de plantear una ordenación de volúmenes que, aún sacrificando aprovechamientos, permita dar satisfacción a la demanda detectada y haga viable la edificación en los citados terrenos. Este es, pues, el objeto del presente Estudio de Detalle.

La ordenación de volúmenes propuesta define dos zonas con distinto carácter que quedan separadas por una calle particular. Una de ellas, la más pequeña, se reserva para edificaciones de vivienda colectiva y la otra, que es de mayor tamaño y comprende el resto de los terrenos, se destina a viviendas unifamiliares entre medianeras.

La zona para edificaciones de vivienda colectiva se dispone contigua a las construcciones que, respondiendo a la misma tipología, existen en la esquina que forman las calles La Salle y Perú. Se consigue con ello la desaparición de las medianeras de estas últimas a la vez que la configuración de una pequeña manzana con edificación homogénea.

En la zona para edificaciones de viviendas unifamiliares entre medianeras se proponen dos alineaciones de viviendas, de las cuales una recae a la calle Perú y la otra a la calle de nueva apertura que, situada a una cota superior, discurre paralelamente a la anterior (rotulada Calle 1 y Calle 2 en los planos).

En el plano correspondiente a la ordenación de volúmenes propuesta se reflejan tanto la exacta situación de los indicados volúmenes de edificación como las dimensiones de los mismos. También se recogen en dicho plano las alineaciones y rasantes de las calles circundantes. Con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización se fijaron por el Excmo. Ayuntamiento las mencionadas rasantes, las cuales se incorporan ahora a

Aprobado por el Ayuntamiento de Alcoi
en sesión de 21 marzo 1996
Alcoi, 25 de marzo de 1996
EL SECRETARIO, *[Firma]*

este Estudio de Detalle, si bien con ligeros ajustes que nos han sido indicados por la Oficina Municipal de Arquitectura tras haberse efectuado un nuevo levantamiento topográfico de los terrenos.

En el presente Estudio de Detalle se cumplen sobradamente las especificaciones contenidas en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, según se puede observar en el siguiente cuadro resumen:

	Plan General	Est. Detalle
Superficie solares (m ²)	7.255,88	7.156,74
Superficie edificable (m ²)	19.095,35	14.106,08
Edificabilidad (m ² /m ²)	2,63	1,97
Volumen edificable (m ³)	59.049,99	40.512,25
Ocupación del suelo (m ²)	4.883,56	3.776,60
Ocupación del suelo (%)	67,30	52,77

Cabe destacar las notables reducciones de aprovechamiento que se proponen en el Estudio de Detalle respecto del aprovechamiento obtenido según las determinaciones del Plan General, así, por ejemplo, la superficie edificable se reduce un 26,13 %, el volumen edificable un 31,39 % y la ocupación de suelo un 21,60 %.

En el Anexo que sigue a esta Memoria se justifican debidamente todos los valores anteriormente reseñados.

Alcoi, octubre de 1997



Fdo.: Juan José Boronat Cortes

21 marzo 96
25 marzo 96

ANEXO DE LA MEMORIA

Se detallan en este Anexo las operaciones aritméticas que justifican los valores asignados, en la precedente Memoria, a los distintos tipos de aprovechamiento. Dichas operaciones son las que siguen:

SUPERFICIE SOLARES (m²)

PREVISTA EN EL PLAN GENERAL

22,50 x 20,15 / 2	226,69
(51,50 - 21,80) 4,80 / 2	71,28
10,00 x 51,50	515,00
(82,75 + 76,05) 20,00 / 2	1.588,00
(72,00 + 68,95) 20,80 / 2	<u>1.465,88</u>
	3.866,85

[(137,50 + 1,66) + 76,05] 31,50 / 2	3.389,56
1,50 x 0,70 / 2	<u>- 0,53</u>
	3.389,03

3.866,85 + 3.389,03 = 7.255,88

PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE

22,50 x 18,15 / 2	204,19
(50,00 - 21,80) (16,14 - 10,00) / 2	86,57
50,00 x 10,00	<u>500,00</u>
	790,76

80,86 x 50,00	4.043,00
(50,00 + 21,83) (145,54 - 80,86) / 2	<u>2.322,98</u>
	6.365,98

790,76 + 6.365,98 = 7.156,74

Aprobada por el Ayuntamiento Pleno
 en sesión 21 marzo 1996
 A los 25 de marzo de 1996
 EL SECRETARIO, *[Signature]*

SUPERFICIE EDIFICABLE (m²)

PROPUESTA EN EL PLAN GENERAL

3.866,85 x 4,50 17.400,83

3.389,03 x 0,50 1.694,52

17.400,83 + 1.694,52 19.095,35

PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE

790,76 x 5 3.953,80

20 { 3 (6 x 11,5 + [1,36 + (1,36 + 1,4)] 1,4
 / 2) - 1,8 x 3,24 + 0,5 (6 x 11,5) } 4.886,40

20 { 3 (6,12 x 11,5 + [1,36 + (1,4 + 1,36)] 1,4
 / 2) - 1,8 x 3,36 + 0,5 (6,12 x 11,5) } 4.978,68

1 { 3 (12,24 x 6,3 + [2,72 + (1,4 + 2,72 + 1,4)]
 1,4 / 2) + 0,5 (12,24 x 6,3) } 287,20

10.152,28

3.953,80 + 10.152,28 14.106,08

EDIFICABILIDAD (m²/m²)

PREVISTA EN EL PLAN GENERAL

19.095,35 / 7.255,88 2,63

PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE

14.106,08 / 7.156,74 1,97

VOLUMEN EDIFICABLE (m³)

PREVISTO EN EL PLAN GENERAL

3.866,85 x 14,00 54.135,90

3.389,03 x 0,50 x 2,90 4.914,09

Aprobado en sesión de 21 marzo 1996
 y de 25 marzo 1996
 EL SECRETARIO,

54.135,90 + 4.914,09	59.049,99
PROPUESTO EN EL ESTUDIO DE DETALLE	
790,76 x 14,00	11.070,64
10.152,28 x 2,90	29.441,61
11.070,64 + 29.441,61	40.512,25

OCUPACION DEL SUELO (m²)

PREVISTA EN EL PLAN GENERAL	
3.866,85	3.866,85
3.389,03 x 0,30	1.016,71
3.866,85 + 1.016,71	4.883,56

PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE

790,76	790,76
20 {6 x 11,5 + [1,36 + (1,36 + 1,4)] 1,4 / 2}	1.437,68
20 {6,12 x 11,5 + [1,36 + (1,4 + 1,36)] 1,4 / 2}	1.465,28
12,24 x 6,3 + [2,72 + (1,4 + 2,72 + 1,4)] 1,4 / 2	<u>82,88</u>
	2.985,84
790,76 + 2.985,84	3.776,60

OCUPACION DEL SUELO (%)

PREVISTA EN EL PLAN GENERAL	
4883,56 / 7.255,88	67,30
PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE	
3.776,60 / 7.156,74	52,77

Concluidos los anteriores cálculos numéricos, estimamos que quedan suficientemente satisfechas las determinaciones de los artículos 65 y 66 del vigente Reglamento de Planeamiento, relativas a la justificación de que no se incrementan los aprovechamientos en el Estudio de Detalle, respecto de los resultantes de aplicar las determinaciones previstas en el Plan General.

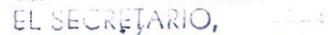
Alcoi, octubre de 1.995

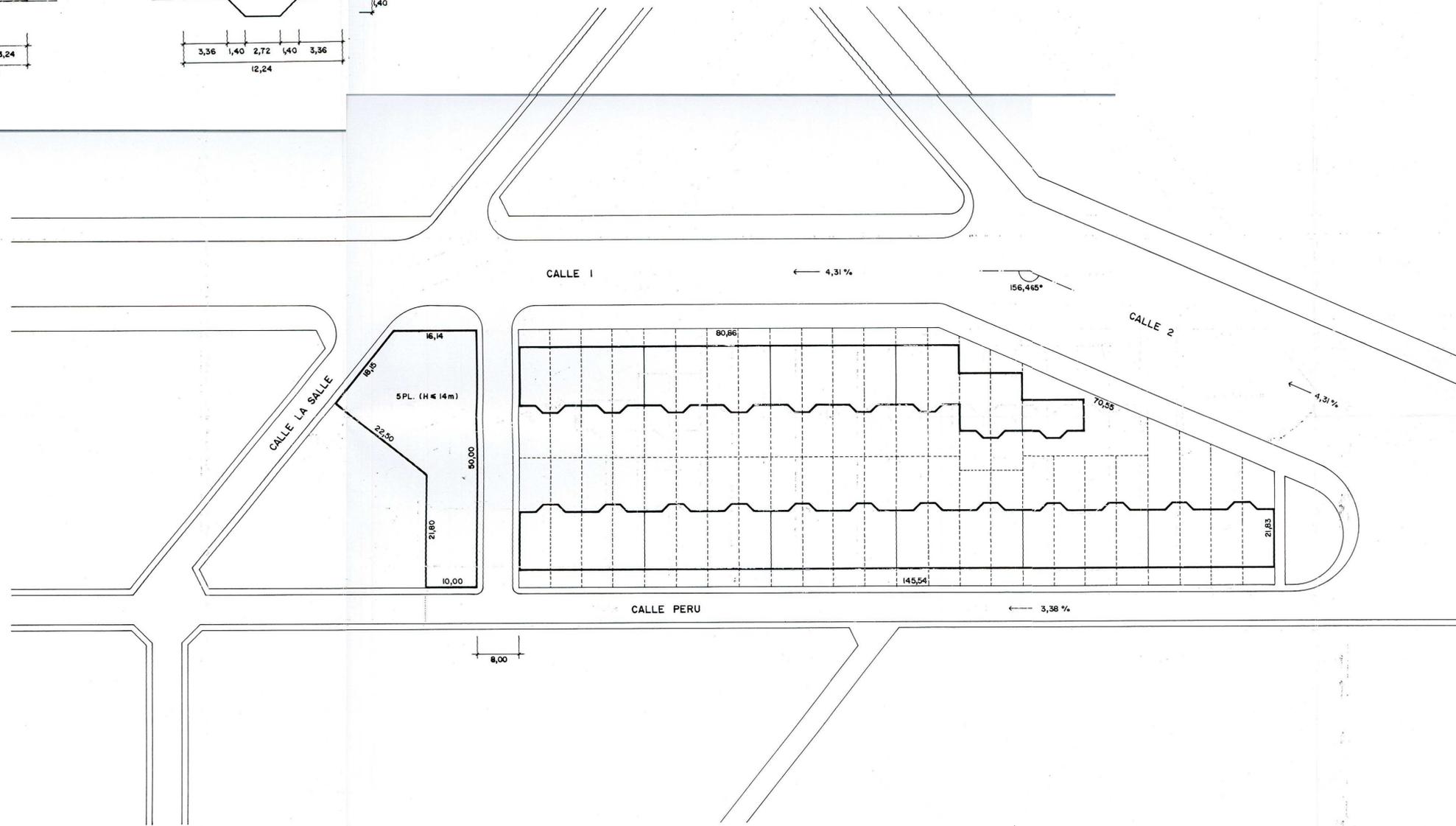
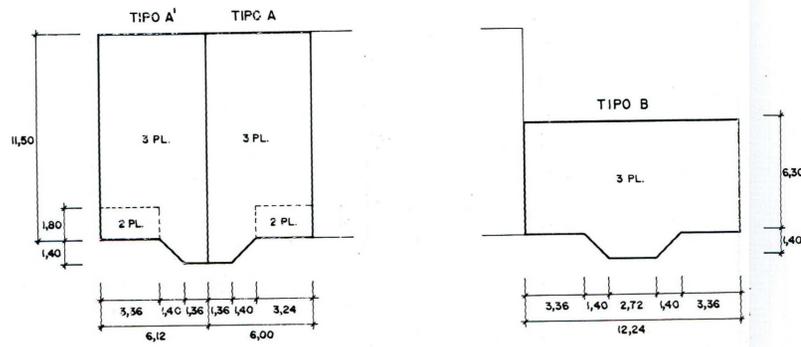
EL ARQUITECTO,



Fdo.: Juan José Boronat Cortés

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 21 de marzo de 1996
Alcoi 25 de marzo de 1996
EL SECRETARIO,





Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 en sesión de 21 de marzo de 1996
 Alcaldes de marzo de 1996
 EL SECRETARIO, *[Signature]*



CONFORME
 L'Arquitecte Municipal
[Signature]



NOTA: LA SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO CUBIERTA EN LOS EDIFICIOS TIPO A, A' Y B NO SERA MAYOR QUE EL 50% DE LA SUPERFICIE DE LA MISMA.

JUAN JOSE BORONAT CORTES ARQUITECTO	ESTUDIO DE DETALLE EN LA MANZANA COMPRENDA ENTRE LAS CALLES PERU, LA SALLE, Y CALLES EN PROYECTO. ALCOY	
<i>[Signature]</i>	PROMOTOR: CANTO & VIADUCTO, S.L.	
	ORDENACION DE VOLUMENES PROPUESTA	2
ALCOY - OCTUBRE DE 1995	ESCALA 1:500 Y 1:200	99102001