

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA RECAYENTE A
LAS CALLES BENIMARFULL, PINTOR LAPORTA
Y CAMINO VIEJO DE BATOI DE ALCOY.

PROMOTOR:

BISCOY EDIFICACIONES, S.L.

FECHA:

JULIO
1.995

PROMOTOR:

C/ BENIMARFULL, C/ P. LAPORTA
Y C/ CAMINO VIEJO DE BATOI

JOSE VTE. JORNET - ARQUITECTO

AJMKVENT.

**ESTUDIO DE DETALLE EN LA MANZANA RECAYENTE
A LAS CALLES BENIMARFULL, PINTOR LAPORTA Y
CAMINO VIEJO DE BATOI, DE ALCOY.**

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 25 de Enero de 1996

Alcoy 21 de marzo de 1996

EL SECRETARIO, Alcoy

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

Se pretende mediante el presente Estudio de Detalle, reordenar de una forma menos intensiva la edificabilidad de la manzana recayente a las Calles Benimarfull, Pintor Laporta y Camino Viejo de Batoi, procediendo a un esponjamiento de volúmenes de ésta y de su edificabilidad.

Esta manzana, según el P.G.O.U. de 1989 de Alcoy está afectada por la Ordenanza de Edificación Cerrada. Zona C-2. Edificación densa en Manzana con Patio Central. Su profundidad edificable es de 18,50 m. Su forma es trapezoidal, siendo sus aristas las líneas de fachada recayentes a las Calles Benimarfull en una dimensión de 70.63 ml., a Pintor Laporta con 69.53 y 33.50 ml. y a Camino Viejo de Batoi con una longitud de 112.40 ml. Se permite una altura de 4 plantas, siendo la Planta Baja edificable en toda su superficie. (Ver plano 3).

Según el Artículo 364, punto 1, del P.G.O.U. de Alcoy, referido a las Condiciones de Ocupación de la Edificación en la Ordenanza de Edificación Cerrada, "La edificación se ajustará a las alineaciones señaladas en la documentación gráfica del P.G.O.U. que sólo podrán modificarse en los términos previstos en los apartados 2 y 3 del artículo 358, por acuerdo discrecional del Ayuntamiento o en aquellos otros casos excepcionales que éste considere por necesidades funcionales de la red viaria o de los espacios libres".

Refiriéndonos al Artículo 358, punto 2, del mismo P.G.O.U., "Cuando una actuación afecte a más del 50 por ciento en planta de una manzana, y siempre mediante la previa aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán alterar las condiciones de edificación cuando ello no suponga perjuicio para los edificios colindantes, siempre que no se exceda el aprovechamiento o edificabilidad que la actuación hubiera tenido de adaptarse a las condiciones específicas de la zona y no se sobrepase en más de dos plantas el número de las permitidas en ésta".

Básicamente, la variación que aquí se propone respecto a la Ordenanza Existente es la de no consolidar con edificación los tramos centrales de las alineaciones de manzana recayentes a las Calles Benimarfull y Pintor Laporta en dimensiones de 37.22 ml. y 6.75 ml. respectivamente. Por todo ello, para mantener el carácter unitario de la manzana y procurar la privacidad de los patios ajardinados interiores que allí se construyan, en los tramos de fachada donde la edificación no se consolide, se construirá un cerramiento con materiales acordes con los del resto de fachadas. (Ver plano 2).

Todas las características referentes a las condiciones de ocupación del estudio de Detalle respecto de las iniciales permitidas según P.G.O.U. , cumplen con creces puesto que la profundidad máxima edificable más desfavorable será de 14.20 ml. y en planta baja no se consolida toda la superficie de manzana para procurar espacios ajardinados y de recreo, tanto privativos de vivienda como comunitarios. (Ver planos 2 y 3).

2.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD.

2.1.- SEGUN P.G.O.U. DE 1989 DE ALCOY. (plano 3).

Zona C-2.

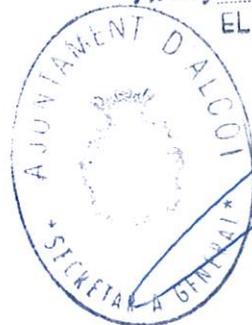
Profundidad Edificable.....	18,50 ml.
Alturas edificación	cuatro
Superficie ocupación permitida.....	3.821,84 m ²
Edificabilidad Planta Baja.....	3.821,84 m ²
Resto Edificabilidad (3x 3.690,72 m ²).....	11.072,16 m ²
Edificabilidad máxima permitida.....	14.894,00 m ²

2.2.- SEGUN ESTUDIO DE DETALLE. (plano 2).

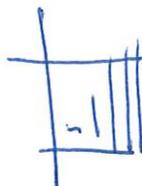
Zona C-2.

Profundidad Edificable máxima propuesta.....	14,20 ml.
Alturas edificación	cuatro
Superficie ocupación propuesta.....	2.386,93 m ²
Edificabilidad Planta Baja propuesta.....	2.386,93 m ²
Resto Edificabilidad propuesta (3x 2.386,93 m ²).....	7.160,79 m ²
Edificabilidad máxima propuesta.....	9.547,72 m ²

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 en sesión de 25 de enero de 1996
 Alcoy el día marzo de 1996
 EL SECRETARIO, *[Firma]*

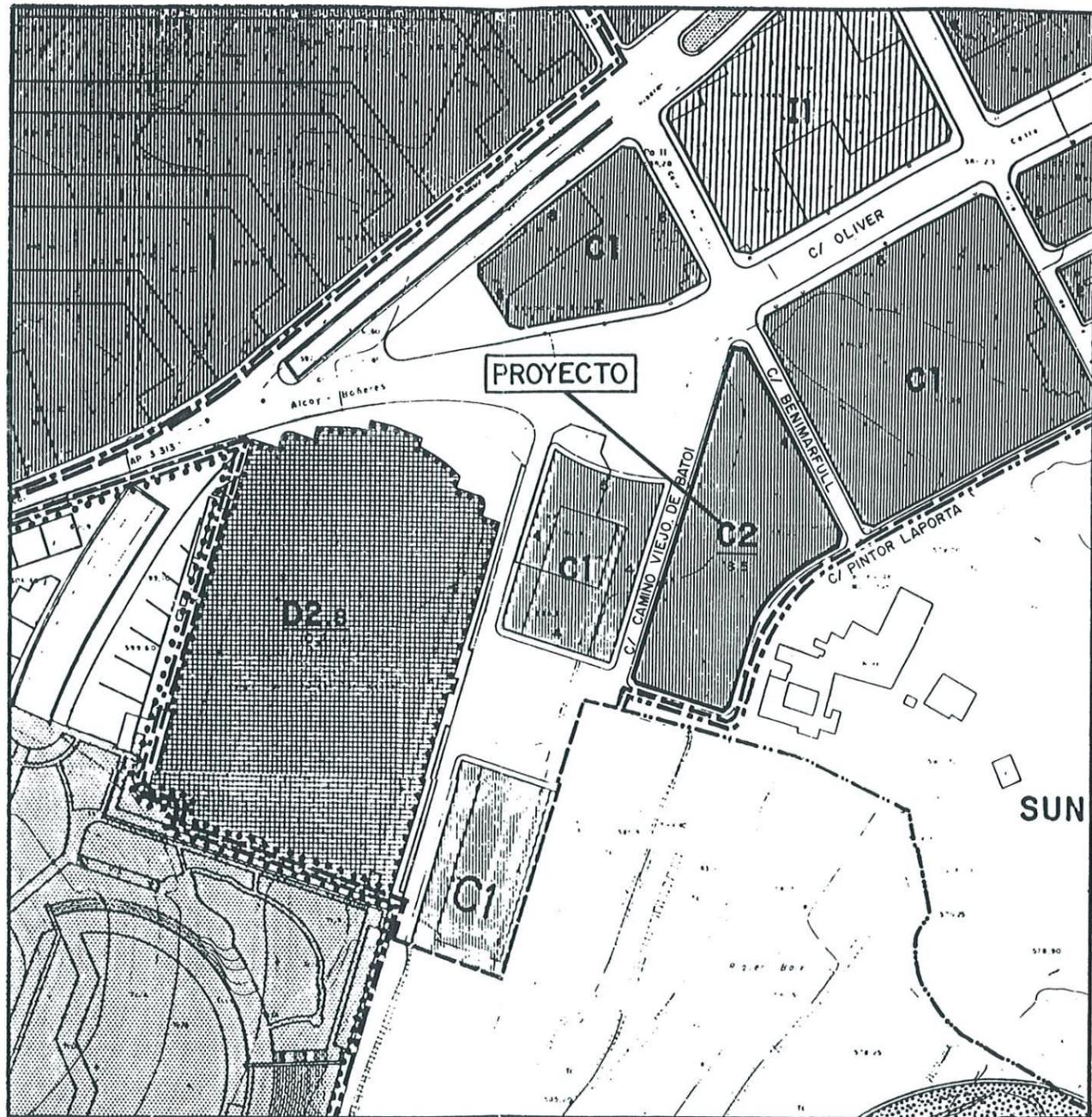


Alcoy, julio 1995

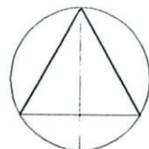


el arquitecto





SITUACION
SEGUN P.G.O.U. 1.989



NORTE

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesion de 25 de enero de 1996
Alcoy 21 de marzo de 1996
EL SECRETARIO, *[Signature]*



CONFORME
L'Arquitecte Municipal

[Signature]

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



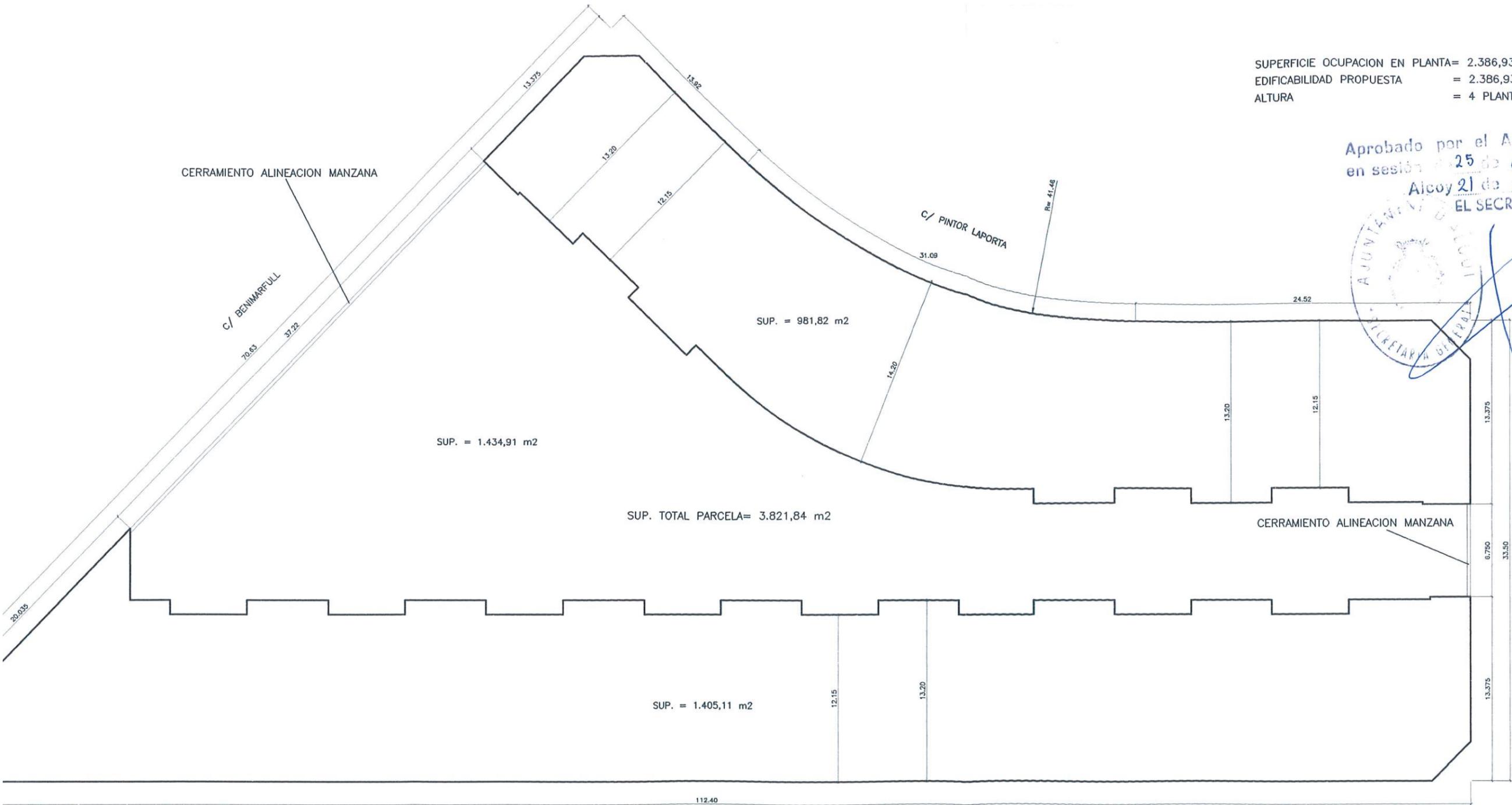
VISADO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA RECAYENTE A
LAS CALLES BENIMARFULL, PINTOR LAPORTA
Y CAMINO VIEJO DE BATOI DE ALCOY.

PROMOTOR: BISCOY EDIFICACIONES, S.L.		FECHA: JULIO 1.995
EMPLAZAMIENTO: C/ BENIMARFULL, C/ P. LAPORTA Y C/ CAMINO VIEJO DE BATOI.		ESCALA: 1:300
PLANO: SITUACION.	JOSE VTE. JORNET - ARQUITECTO	314ED95 1

SUPERFICIE OCUPACION EN PLANTA= 2.386,93 m2
 EDIFICABILIDAD PROPUESTA = 2.386,93 m2
 ALTURA = 4 PLANTAS

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



CONFORME:
 L'Arquitecte Municipal

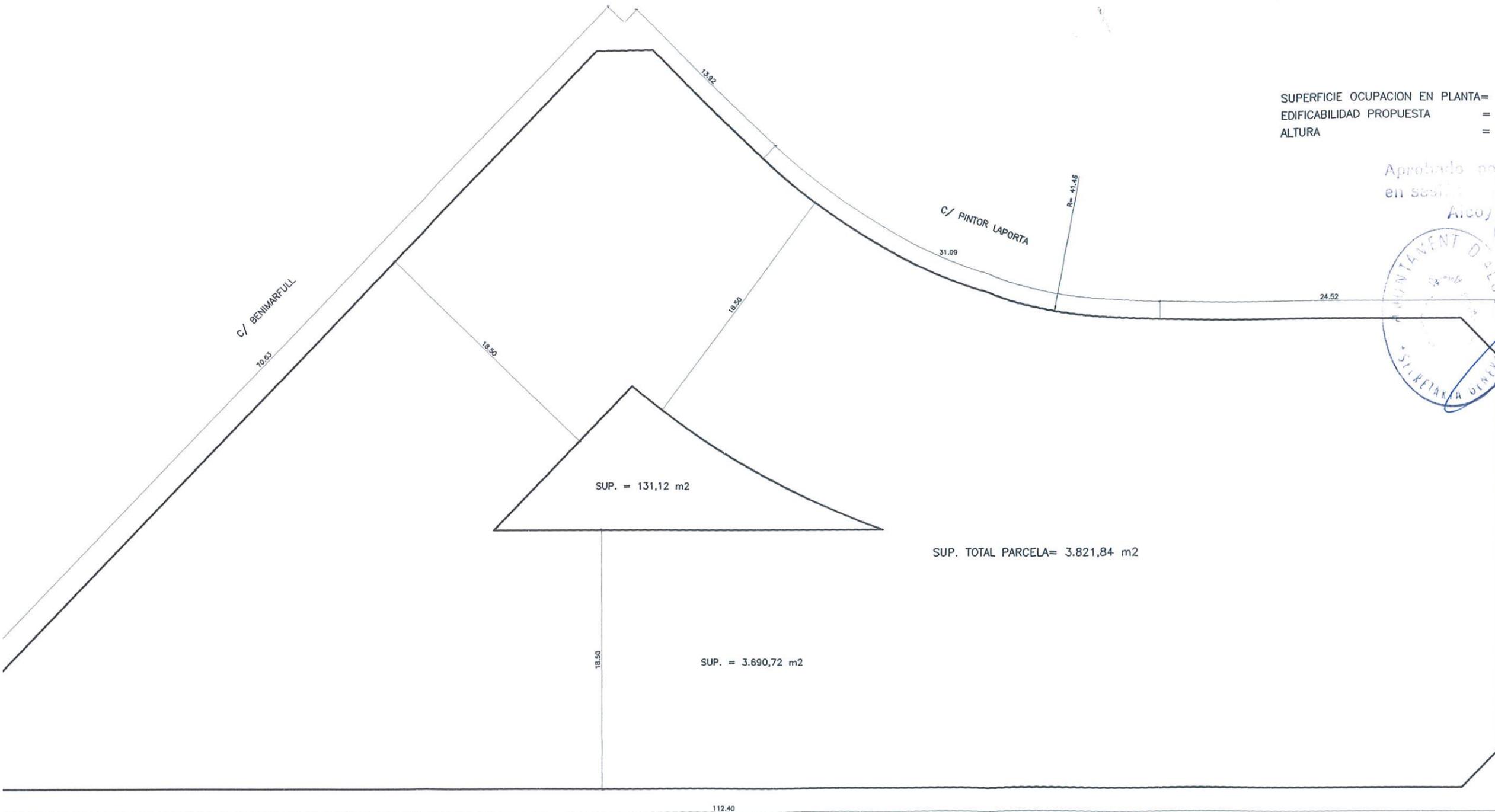
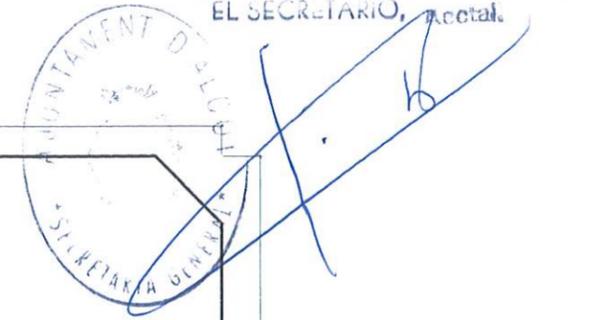
EDIFICACION SEGUN ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA RECAYENTE A LAS CALLES BENIMARFULL, PINTOR LAPORTA Y CAMINO VIEJO DE BATOI DE ALCOY.

PROMOTOR: BISCOY EDIFICACIONES, S.L.		FECHA: JULIO 1.995
EMPLAZAMIENTO: C/ BENIMARFULL, C/ P. LAPORTA Y C/ CAMINO VIEJO DE BATOI.		ESCALA: 1:300
PLANO: CARACTERISTICA SEGUN P.G.O.U. 1.989 DE ALCOY.		314ED95
		2

SUPERFICIE OCUPACION EN PLANTA= 3.821,84 m²
 EDIFICABILIDAD PROPUESTA = 15.058,10 m²
 ALTURA = 4 PLANTAS

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 en sesión de 25 de enero de 1996
 Alcoy el día marzo de 1996
 EL SECRETARIO, *[Firma]*



CONFORME:
 L'Arquitecte Municipal

[Firma]

EDIFICACION SEGUN P.G.O.U. (C-2)

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA RECAYENTE A
 LAS CALLES BENIMARFULL, PINTOR LAPORTA
 Y CAMINO VIEJO DE BATOI DE ALCOY.

PROMOTOR:
 BISCOY EDIFICACIONES, S.L.



FECHA:
 JULIO
 1.995

EMPLAZAMIENTO:
 C/ BENIMARFULL, C/ P. LAPORTA
 Y C/ CAMINO VIEJO DE BATOI.

ESCALA:
 1:300

PLANO: CARACTERISTICA SEGUN ESTUDIO DE DETALLE.

314ED95

3