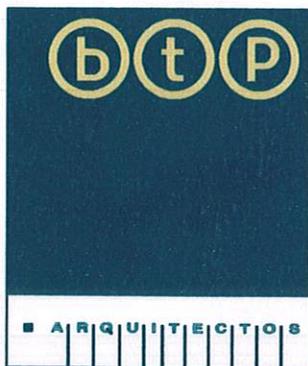


– ESTUDIO DE DETALLE –

– Anexo Febrero 2000 –



EMPLAZAMIENTO : AVDA. VALÈNCIA s/n, C/"B" P.I. COTES BAIXES Y  
C/ AUSIAS MARCH -ALCOY-

ARQUITECTO:

ANTONIO ARACIL PAYA

ARQUITECTO  
COLABORADOR:

GABRIEL SEMPERE RIPOLL

PROMOTOR:

VALORES DE ACTIVO S.L.

Fecha: NOVIEMBRE-99

**DATOS GENERALES**

PROYECTO .....: Ampliación de Estudio de Detalle

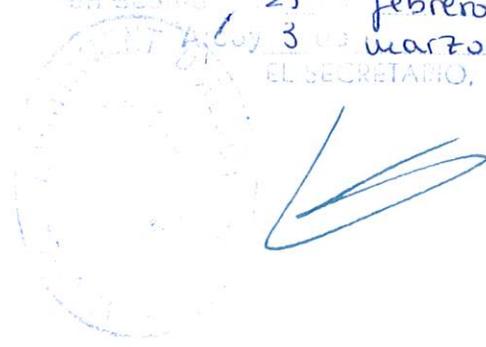
EMPLAZAMIENTO.....: C. Valencia.  
C. Juan Bosco  
C. Ausias March.

PROMOTOR.....: Valores de Activo S.L.  
C.I.F. B-03829645  
RAFAEL PEREZ JOVER  
Inmobiliaria Aura Vaño S.L.  
Carlos Aura Santonja

ARQUITECTOS.....: D. ANTONIO ARACIL PAYA  
Colegiado nº 4149- C.O.A.C.V.

D.GABRIEL SEMPERE RIPOLL  
Colegiado nº 6058- C.O.A.C.V.

Aprobada por el Ayuntamiento Plano  
en sesión de 25 de febrero de 2000  
y el 3 de marzo de 2000  
EL SECRETARIO,



BTP.Arquitectos. S.L.  
C/ Goya nº 1-3º  
Alcoi

25 febrero de 2000  
Alcoi 3 de marzo de 2000  
EL SECRETARIO,

## INDICE

### ANEXO A LA MEMORIA

#### 1.1 INTRODUCCION

- 1.1.1.- ANTECEDENTES

#### 1.2 CARACTERISTICAS DEL TERRENO

- 1.2.1.- UBICACION
- 1.2.2.- OROGRAFIA
- 1.2.3.- MORFOLOGIA
- 1.2.4.- LINDEROS
- 1.2.5.- SUPERFICIES

#### 1.3 FINES

- 1.3.1.- NORMATIVA
- 1.3.2.- OBJETO Y CONVENIENCIA

#### 1.4 PROPUESTA DE VOLUMNES, ALINEACIONES, Y RASANTES.

- 1.4.1.- ALINEACIONES
- 1.4.2.- RASANTES
- 1.4.3.- VOLUMENES
- 1.4.4.- GENERALIDADES

#### 1.5 ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD

## 1. ANEXO A LA MEMORIA

### 1.1 INTRODUCCION

25 febrero 2000  
3 marzo 2000

#### 1.1.1.- ANTECEDENTES

Como consecuencia de la publicación en el DOGV del presente estudio de detalle y a raíz de la presentación de una alegación por parte de la propiedad colindante (Inmobiliaria Aura Vaño S.L.), se redacta esta ampliación al mismo, cuya consecuencia será la incorporación de dicho solar en el ámbito de la actuación del Estudio de Detalle.

### 1.2 CARACTERISTICAS DEL TERRENO A INCORPORAR

#### 1.2.1.- UBICACIÓN

Se trata de una parcela ubicada en Alcoi, en la calle Valencia nº 18, calle Juan Bosco, y calle Ausias March. Por lo tanto, es un solar con 3 calles a su alrededor y solo un linde con solar contiguo, el cual se está construyendo en la actualidad. Los terrenos se encuentran en la zona próxima al centro comercial Eroski, en la salida de Alcoi en dirección Valencia.

#### 1.2.2.- OROGRAFIA

El terreno es sensiblemente plano con ligero desnivel la c. Valencia y la c. Ausias March, la calle Juan Bosco tienen una rasante descendente en el sentido de salida hacia la calle Valencia.

En los planos de secciones propuestas se indican gráficamente los desniveles referidos, respetando en todo caso las rasantes actuales de las calles consolidadas y la rasante de la calle Valencia trasladándola paralelamente hacia la alineación interior, retranqueo que indica el PGOU.

#### 1.2.3.- MORFOLOGIA

Los terrenos están compuestos básicamente por una capa de arcillas y posteriormente se alcanzan margas arcillosas con bolos interiores.

La parcela es de forma regular, de fácil descripción, por lo que queda reflejada con exactitud en la documentación gráfica.

#### 1.2.4.- LINDEROS

La existencia de un muro perimetral en el solar, tiene como consecuencia que sus linderos sean muy claros.

- Al norte: terrenos del resto del Estudio de Detalle propiedad de Valores de Activo S.L.
- Al sur : Terrenos propiedad de Inmobiliaria Alcoy S.L. actualmente en construcción. Y calle Juan Bosco
- Al Este : Calle Ausias March.
- Al Oeste : Calle Valencia.

#### 1.2.5.- SUPERFICIES:

La superficie de la parcela en la que se amplia el presente Estudio de Detalle después de medición topográfica es de 2.815'00 m2.

### **1.3 FINES DE LA AMPLIACION**

#### 1.3.1.- NORMATIVA

Será de aplicación lo expuesto en la memoria original del presente Estudio de Detalle

#### 1.3.2.- OBJETO Y CONVENIENCIA.

Independientemente de los objetivos originales el hecho de incorporar la presente ampliación al Estudio de Detalle tiene por objeto criterios de globalización de la manzana completa, de modo que no queden partes de la misma sin ser estudiadas y ordenadas al mismo tiempo. Así, se completa la manzana en su totalidad, pues el resto está en la actualidad en construcción.

## 1.4. PROPUESTA DE VOLUMENES, ALINEACIONES Y RASANTES

### 1.4.1.- ALINEACIONES

#### C. Valencia.:

El criterio seguido ha sido municipal, por lo que se retranquea la alineación respecto a la alineación consolidada, al objeto de aumentar el ancho de la calzada según se determina en el PGOU. Dicha dimensión será de 8,00 m. y se mantendrá paralela a la existente. Las cotas y características específicas se expresan en la documentación gráfica.

#### C. Juan Bosco

Se adopta la alineación consolidada por la edificación en construcción.

#### C. Ausias March.:

Alineación consolidada, por lo que se mantiene la existente.

### 1.4.2.- RASANTES

#### C. Valencia.:

Se respeta la rasante existente en la actual calle Valencias por ser una calle consolidada en el lugar y en el entorno más próximo. El hecho de ampliarla a 8,00 m. más para cumplir las determinaciones del PGOU no supone modificación de rasante que se puede mantener la misma trasladada paralelamente.

#### C. Juan Bosco

Se respeta la rasante presentada en el proyecto de urbanización por la empresa promotora que está construyendo un edificio en la actualidad en la calle Juan Bosco.

#### C. Ausias March

Se respeta la rasante existente por ser una calle consolidada.

### 1.4.3.- VOLUMENES

El criterio seguido para la ordenación de volúmenes en el solar donde se amplía el Estudio de Detalle ha sido el respetar el edificio en construcción y el propuesto en la ordenación original. Es decir, se plantea un edificio longitudinal a la calle Valencia, alineado a la misma y al edificio en construcción. La ubicación de dicha pastilla permite liberar un gran espacio en el interior de la manzana, lo cual beneficia no solo a las edificaciones de la manzana sino a las de la manzana colindante.

El número de plantas adoptadas para la ordenación de volúmenes de esta ampliación del Estudio de Detalle es 7 (siete) pues es el mismo número que el edificio en construcción y guarda relación con los volúmenes inferiores del estudio original.

### 1.4.4 GENERALIDADES

Otros parámetros urbanísticos.:

El índice de ocupación será el mismo que en la propuesta original, es decir, del 56,25% en planta.

En el resto de parámetros se estará a lo dispuesto en las ordenanzas reguladoras del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoi, y a lo dispuesto en cuantas le afecten al desarrollo de los proyectos de edificación.

## **1.5 ESTUDIO CAMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD.**

Superficie del solar de la ampliación ..... 2.815'00 m<sup>2</sup>

### **APROVECHAMIENTO URBANISTICO**

Articulo 412. El índice de edificabilidad será de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela edificable

Aprovechamiento apropiable por el titular

2.815'00 m<sup>2</sup>s x 2,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s = 5.630,00 m<sup>2</sup>t

Según el presente Estudio de Detalle, y teniendo en cuenta la superficie sobre rasante asignada a cada planta en la ordenación propuesta, se estima que la superficie construida total sobre rasante no superará en ningún caso a la asignada anteriormente para cada uso.

No obstante, la edificabilidad máxima permitida por el Planeamiento no podrá rebasarse en el proyecto de viviendas y edificios terciarios que ajustándose a la presente ordenación desarrolle la propuesta del presente Estudio de Detalle.

No procede el estudio comparativo de edificabilidades por cuanto el planeamiento no indica ningún volumen edificable.

De cuanto antecede resulta la propuesta de ampliación al Estudio de Detalle original que se grafía en los planos que se acompañan englobando en los mismos la propuesta original y la de ampliación al Estudio de Detalle.

*" El presente Estudio de Detalle se redacta de acuerdo con la vigente Ley Reguladora de Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana, y del PGOU de Alcoi. la documentación del Estudio de Detalle desarrolla una ordenación de volúmenes, de alineaciones y de rasantes para una mejor inserción urbana de la nueva edificación de la zona. "*

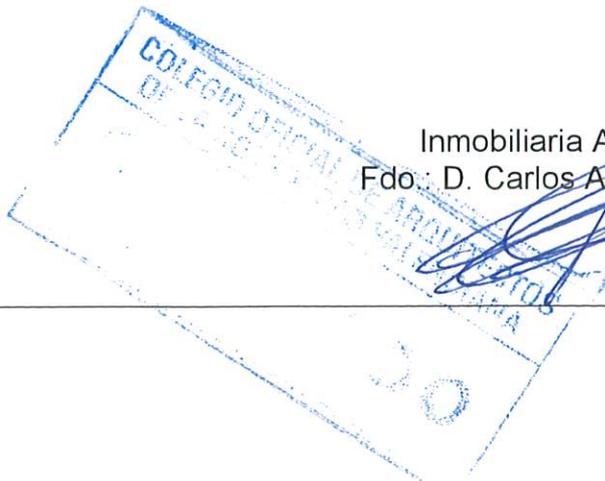
Alcoi a 9 de febrero de 2000

Los arquitectos

La propiedad

Fdo: D. Antonio Aracil Payá  
D. Gabriel Sempere Ripoll (Colab.)

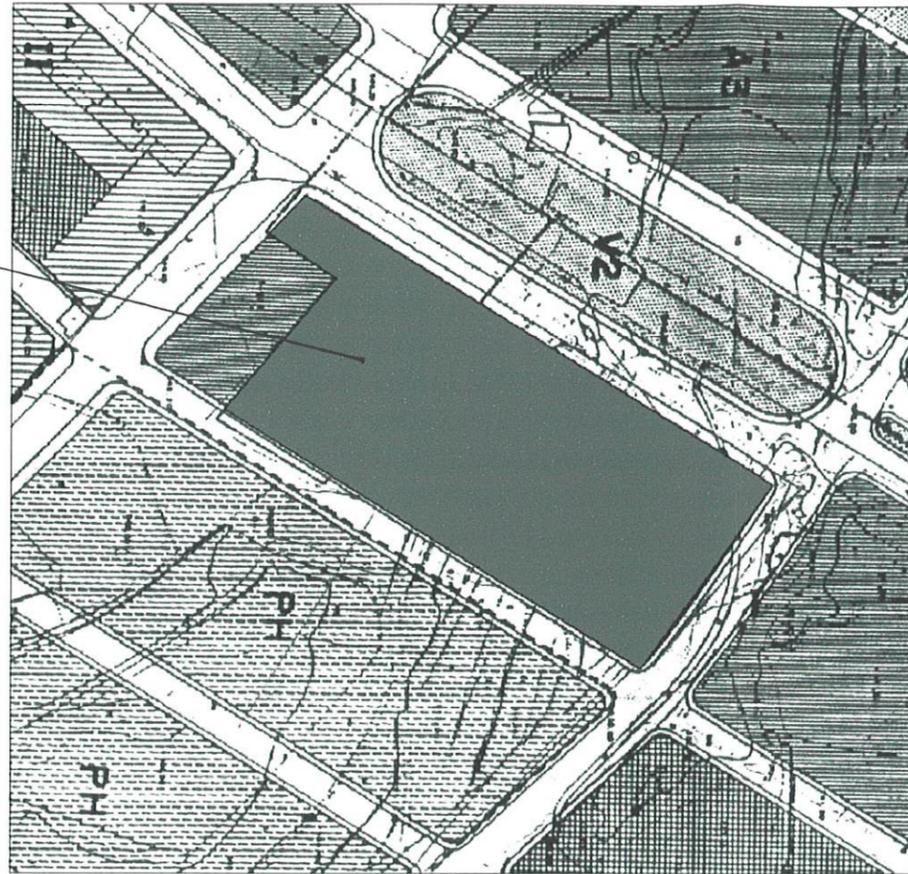
Valores de Activo S.L.  
Fdo.: D. Rafael Pérez Jover



Inmobiliaria Aura Vaño S.L.  
Fdo.: D. Carlos Aura Santonja

25. febrero 2000  
3 marzo 2000

ESTUDIO DETALLE



Modificado Febrero 2000

- ESTUDIO DE DETALLE -

EMPLAZAMIENTO : C./ VALENCIA. esq. C./ "B" POL. IND. COTES BAIXES. esq. C./ AUSIAS MARCH - ALCOI -



PLANO : ÉMPLAZAMIENTO N 1

ESCALA : 1/2000 Ref. 119923

ARQUITECTO:  
  
ANTONIO ARACIL PAYA

ARQUITECTO COLABORADOR:  
  
GABRIEL SEMPERE

PROMOTOR :  
VALORES DE ACTIVO S.L.

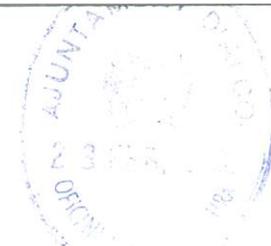
dibuja : Patricia Agulló

fecha : NOVIEMBRE-99

PERFICIE SOLAR 3 = 1.420,00m<sup>2</sup>

PERFICIE TODA LA MANZANA = 10.535,57m<sup>2</sup>

PERFICIE SOLAR 1+2 > 50% SUPERFICIE MANZANA  
7.720,57m<sup>2</sup> > 5.267,78m<sup>2</sup>



25 febrero 2000  
3 marzo 2000

*Antonio*



Modificado Febrero 2000

- ESTUDIO DE DETALLE -

EMPLAZAMIENTO : C./ VALENCIA. esq. C./ "B" POL. IND. COTES BAIXES. esq. C./ AUSIAS MARCH - ALCOI -



PLANO : TOPOGRAFICO Y REPARCELACION N - 2

ESCALA : 1/250 Ref. 119923

ARQUITECTO:  
*Antonio Aracil Paya*  
ANTONIO ARACIL PAYA

ARQUITECTO COLABORADOR:  
*Gabriel Sempere*  
GABRIEL SEMPERE

PROMOTOR :  
VALORES DE ACTIVO S.L.

dibuja : Patricia Agulló

fecha : NOVIEMBRE-99

por el Ayuntamiento Pleno  
ión ie 25 de febrero de 2000  
Alcoy, 3 de marzo de 2000



CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN  
Ayuntamiento Municipal

Modificado Febrero 2000

- ESTUDIO DE DETALLE -

EMPLAZAMIENTO : C./ VALENCIA. esq. C./ "B" POL. IND. COTES BAIXES. esq. C./ AUSIAS MARCH - ALCOI -

PLANO : ORDENACION Y ALINEACIONES N - 3

ESCALA : 1/250 Ref. 119923



ARQUITECTO:

ANTONIO ARACIL PAYA

ARQUITECTO  
COLABORADOR:

GABRIEL SEMPERE

PROMOTOR:

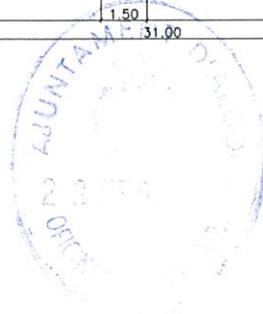
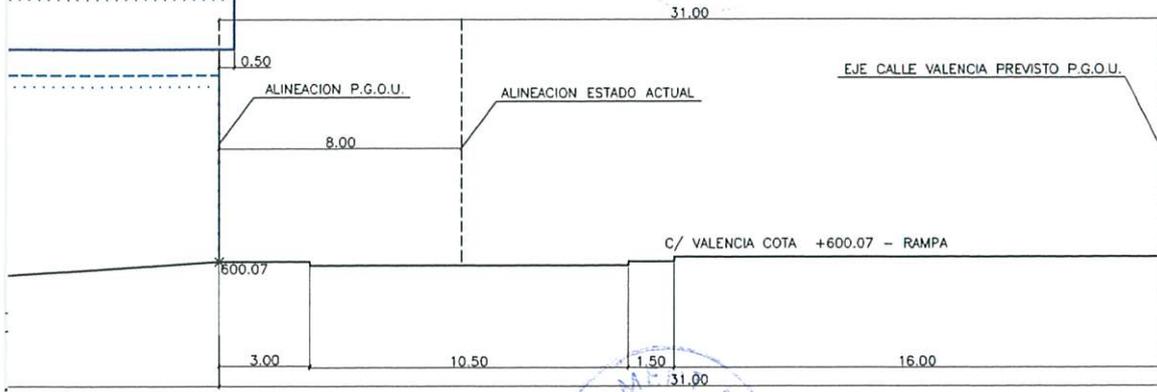
VALORES DE ACTIVO S.L.

dibuja : Patricia Agulló

fecha : NOVIEMBRE-99

P7  
P6  
P5  
P4  
P3  
P2

por el Ayuntamiento Pleno  
25 febrero 2000  
3 marzo 2000  
EL GOBIERNO.

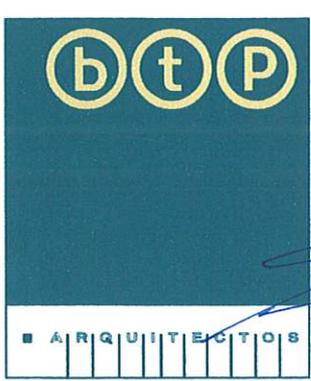


Antonio Aracil Paya

Modificado Febrero 2000

- ESTUDIO DE DETALLE -

EMPLAZAMIENTO : C./ VALENCIA. esq. C./ "B" POL. IND. COTES BAIXES. esq. C./ AUSIAS MARCH - ALCOI -



PLANO : VOLUMENES Y ALZADOS N - 4

ESCALA : 1/250 Ref. 119923

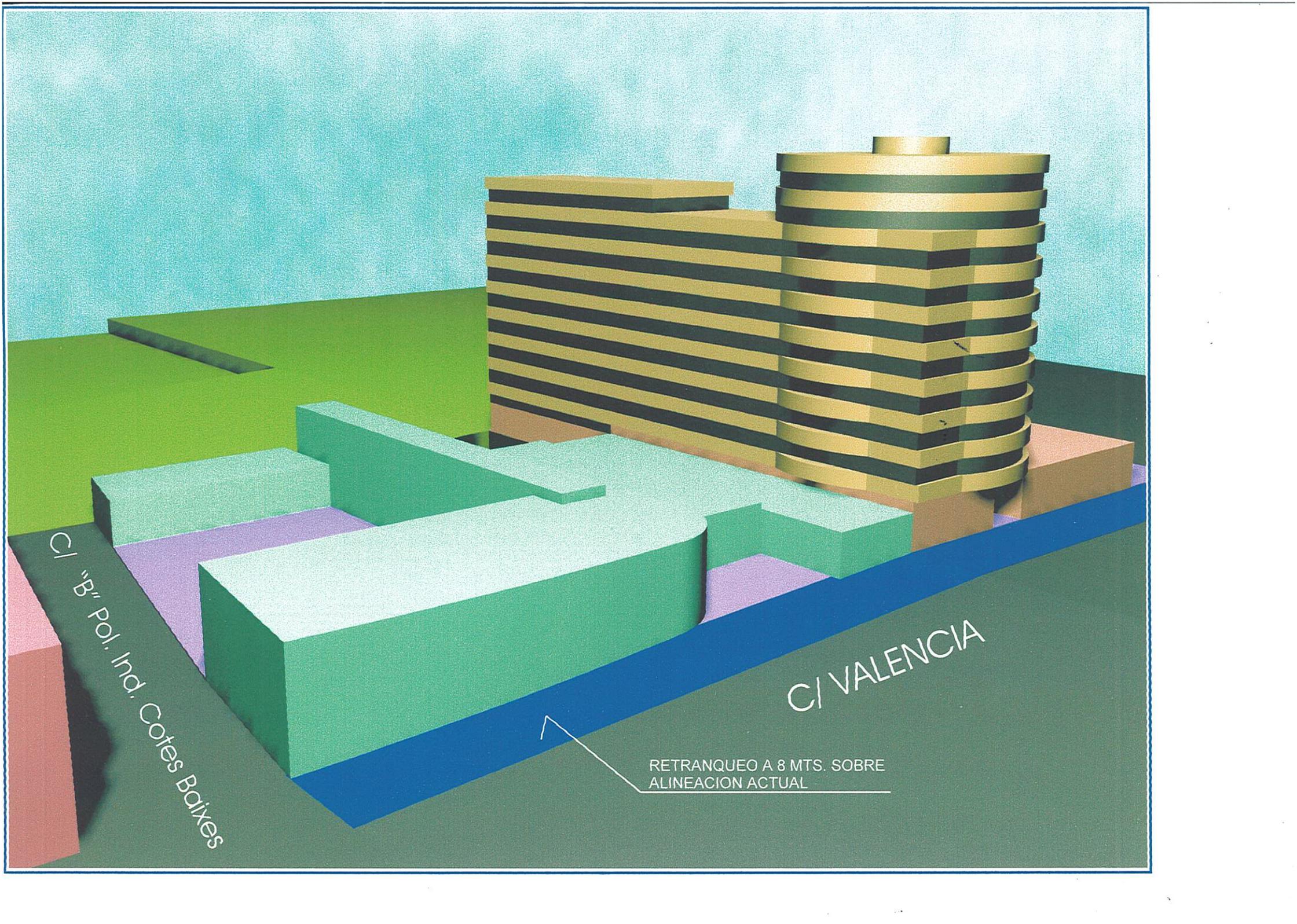
ARQUITECTO:  
ANTONIO ARACIL PAYA

ARQUITECTO COLABORADOR:  
GABRIEL SEMPERE

PROMOTOR:  
VALORES DE ACTIVO S.L.

dibuja : Patricia Agulló

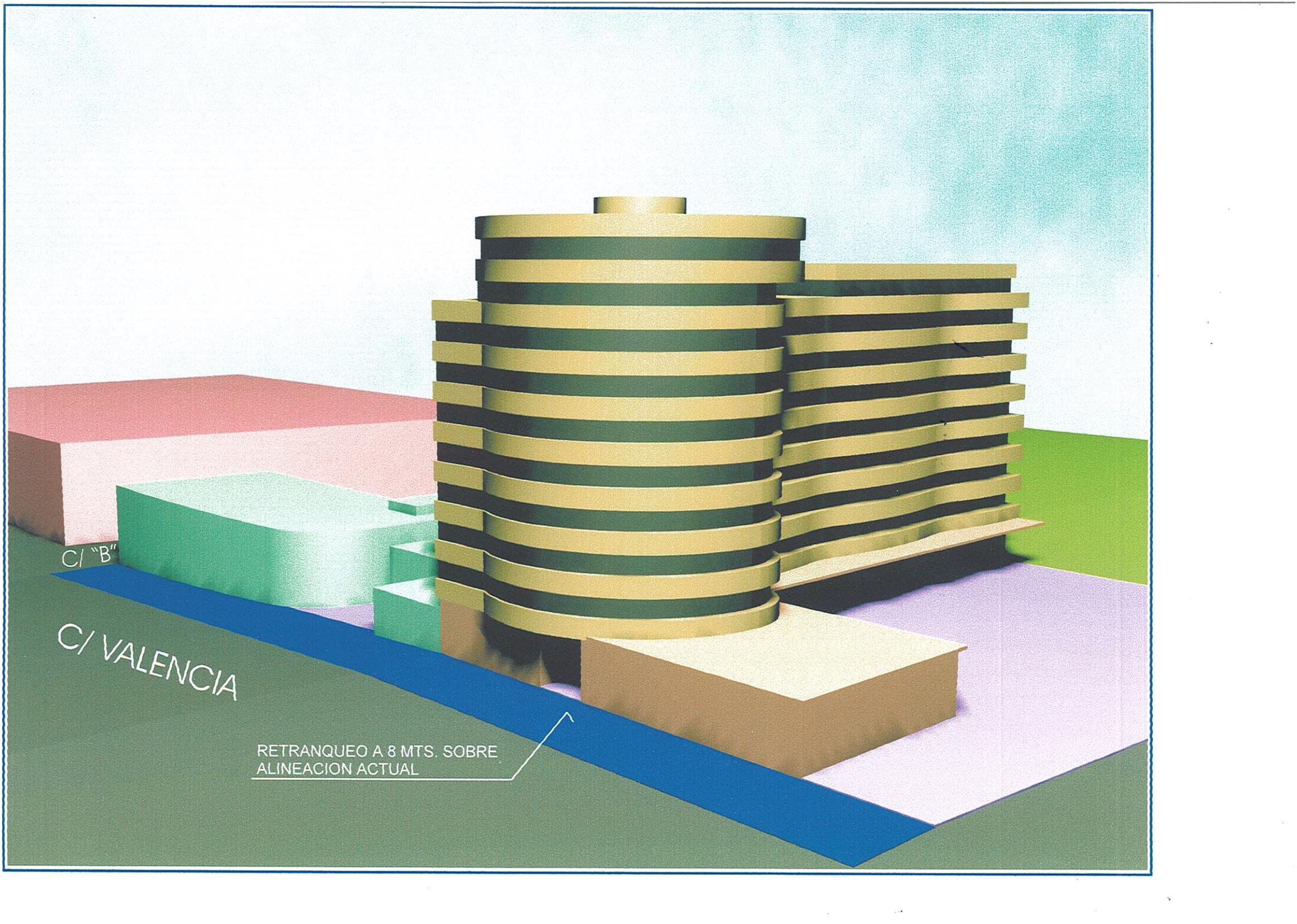
fecha : NOVIEMBRE-99



C/ "B" Pol. Ind. Cotes Baixes

C/ VALENCIA

RETRANQUEO A 8 MTS. SOBRE ALINEACION ACTUAL



CI "B"

C/ VALENCIA

RETRANQUEO A 8 MTS. SOBRE ALINEACION ACTUAL