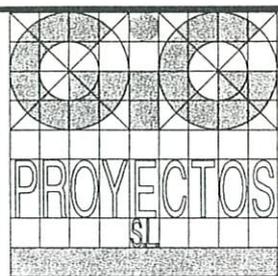


E/9457-0

ESTUDIO DE DETALLE SOLAR EN  
CALLE SANTA LUCIA DE ALCOY

COPIA AYUNTAMIENTO

REFERENCIA DE PROYECTO	1367	/	1997	FECHA DE PROYECTO	MARZO/1997
PROPIETARIO			SITUACION		
COOPERATIVA DE VIVIENDAS VEINS DEL RIQUER			C/ SANTA LUCIA		



VICTOR GARCIA TEROL  
JOSE GOZALBEZ ESTEVE

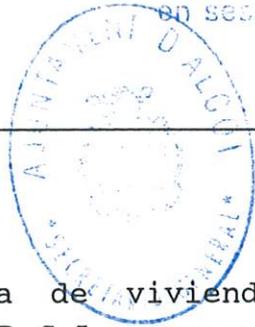
A R Q U I T E C T O S

l' alameda 82. pasaje. tel. 96 / 533 83 32 fax. 96 / 552 52 85. Alcoy

E.MAIL. ggv@arquired.es - cenio@orrakis.es

# ESTUDIO DE DETALLE

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de 16 de Junio de 1997  
Alcoa 23 de Junio de 1997  
EL SECRETARIO, Acctal.



## ANTECEDENTES.-

La cooperativa de viviendas "Veins del Riquer", representada por EUROLAND S.L., nos encarga la redacción de un Estudio de Detalle en un solar situado en la calle Santa Lucia, en el casco antiguo de Alcoy. La finalidad de este Estudio de Detalle es definir la posibilidad edificatoria sobre el citado solar al amparo de P.G.O.U. vigente.

En fecha 15-diciembre-95 ya se presentó por la mercantil PROMSTAR, S.A. un avance del Estudio de Detalle sobre el mismo solar y se obtuvo una contestación favorable el 13 de junio de 1996 por los servicios técnicos municipales.

## JUSTIFICACION DE LA REDACCIONN DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

En el Artículo 4.4 del titulo I - "Normas específicas del Casco Antiguo" del P.G.O.U. vigente en el término municipal de Alcoy determina como necesaria la redacción de Estudios de Detalle para "establecer determinaciones de nivel pormenorizado o detallado". En el caso que nos ocupa el solar está calificado como "S.D." - Suelo sin detallar en el plano correspondiente del casco antiguo.

Por otra parte, en el Artículo 91 del texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992, en su apartado 1 dice "los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuese preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los planos generales para el suelo urbano".

En el mismo Artículo, en su apartado 2 define el contenido de los Estudios de Detalle:

- "a) El señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o
- b) la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento".

En nuestro caso se definirán ambos apartados, pues en el P.G.O.U. no se definen en el P.E.R.I. que estaba previsto que se redactara para completar al primero no ha llegado a aprobarse ni siquiera provisionalmente.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de 16 de Junio de 1997  
Alcaldía de 23 de Junio de 1997  
EL SECRETARIO, Acotal.



**ESTUDIO DE LA ORDENACION DE VOLUMENES.-**

a - Edificabilidad

Según lo establecido en el Artículo 24 y cuadro 24-5A de las "Normas Específicas del Casco Antiguo" del P.G.O.U. vigente, teniendo en cuenta que el solar que nos ocupa está calificado como Uso Residencial en Manzana Compacta Intensiva. Para obtener su edificabilidad se ha estudiado formando bandas de 5 mts. paralelas a las calles en su fondo máximo edificable de 19 mts. y respetando la apertura, que como continuación de la calle San Jorge, divide el solar en dos porciones. Según todas estas premisas y a tenor de lo reflejado en el croquis que se acompaña, la superficie máxima edificable resultante es la siguiente.

Solar A:

Longitud fachada ..... 27,90 m.  
Fondo edificable ..... 19,00 m.  
Fachada a calle interior . 19,00 m.  
Superficie edificable ..... 1587,10 m2.

Solar B:

Longitud fachada ..... 30,90 m.  
Fondo edificable ..... 19,00 m.  
Fachada a calle interior . 19,00 m.  
Superficie edificable ..... 1734,10 m2.

---

**SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL ... 3321,20 m2.**

b - Altura máxima

En las "Normas de diseño, calidad y protección" del P.G.O.U. vigente, en su Artículo 4, apartado 3, en su párrafo II dice "en tanto no se determine por el Plan Especial Integral, las líneas de cornisa de la manzana, la altura de la edificación no deberá sobrepasar en más de una planta la altura media de los edificios construidos en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas".

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de 16 de Junio de 1997

Alcaldía de Junio de 1997

EL SECRETARIO,

Arcebat

Por lo tanto, obteniendo la altura media de los dos edificios construidos, uno a cada extremo del solar, según la fórmula:

$$Hm = \frac{(21,5 \times 8) + (20 \times 2)}{21,5 + 20} = 5,11 \text{ plantas}$$

luego según el texto citado anteriormente se podrían construir hasta 6 plantas. No obstante, se estima limitar la altura a 5 plantas.

El P.G.O.U. no limita la altura de cornisa, haciendo referencia únicamente al número de plantas. En este caso limitaremos la altura de cornisa a 15 mts., a pesar de que el Artículo 157 del P.G.O.U. autorice 17 mts. de altura de cornisa para edificios de cinco plantas, se ha rebajado en 2 mts. esta altura para que el volumen edificatorio quede mejor integrado en el conjunto del casco urbano que lo circunda.

No se determinará la altura del edificio bajo rasante, pudiendo construirse tantas plantas sótano como permita la ordenanza vigente.

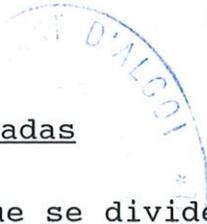
#### c - Fondo edificable

La fachada posterior o sea la recayente al río Barxell de la parte del edificio que sobrepasa la rasante de la calle se hará coincidir con la alineación del colindante edificio Aitana recayente a un pequeño patio, aproximadamente de 3,5 mts. de anchura, de este modo el nuevo edificio no "ahogará" el angosto patinejo y formará una fachada común con el mencionado edificio Aitana.

La parte del nuevo edificio que se construye bajo la rasante de la calle Santa Lucia, podrá tener su fachada en la línea de 19 mts. marcada por el P.G.O.U.

Esta distinta profundidad edificable, entre la parte baja del edificio, -bajo rasante- y la parte alta -sobre rasante- de una anchura aproximada de 3,5 mts. será una cubierta no pisable, ni utilizable por las viviendas de la planta baja.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en ses. 16 de Junio de 1997  
Arcoj 23 de Junio de 1997  
EL SECRETARIO, *[Firma]*



d - Alineación de las fachadas

Los dos cuerpos en que se divide el edificio tendrán una profundidad de 11,20 mts., manteniendo la línea de fachada posterior, la fachada principal quedará retranqueada respecto a la alineación del edificio colindante 3,5 mts.

Las fachadas a la calle interior, seguirán las alineaciones de las fachadas de la calle San Jorge.

Tanto la zona retranqueada como la calle interior serán tratadas en el proyecto de construcción del edificio como zonas peatonales de uso público, con las rasantes correspondientes a la de la acera existente.

LOS ARQUITECTOS

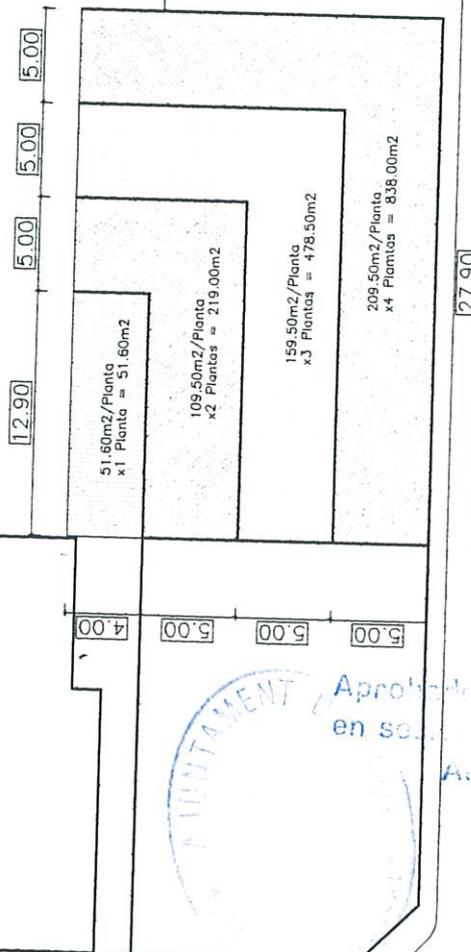
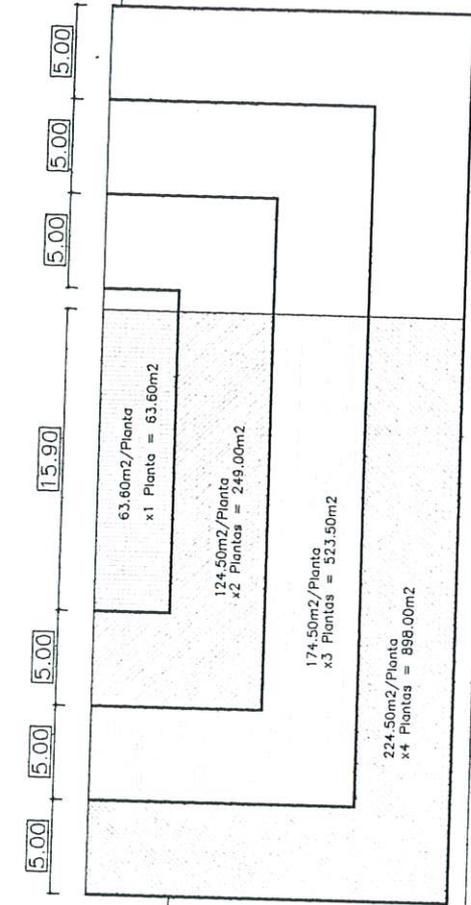
*[Firma]*

Fdo.: Victor García Terol

Fdo.: José Gozábez Esteve



# ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD EN SOLAR EN CALLE Santa LUCIA DE ALCOY



**BLOQUE II**

**EDIFICABILIDAD**

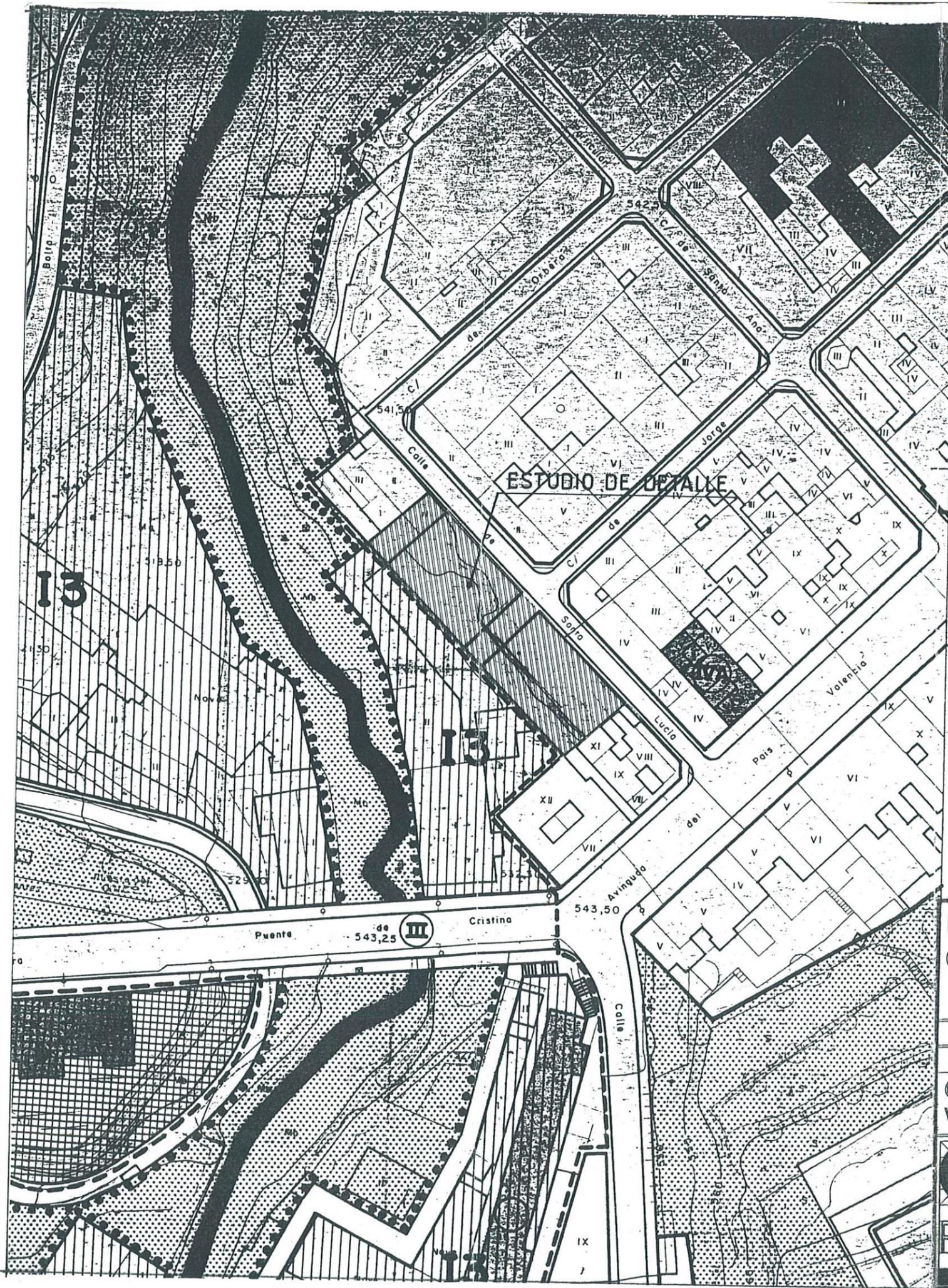
224.50m2/Planta x4 Plantas = 898.00m2
174.50m2/Planta x3 Plantas = 523.50m2
124.50m2/Planta x2 Plantas = 249.00m2
63.60m2/Planta x1 Planta = 63.60m2
<b>TOTAL SUPERFICIE</b> 1734.10m2

**BLOQUE I**

**EDIFICABILIDAD**

209.50m2/Planta x4 Plantas = 838.00m2
159.50m2/Planta x3 Plantas = 478.50m2
109.50m2/Planta x2 Plantas = 219.00m2
51.60m2/Planta x1 Planta = 51.60m2
<b>TOTAL SUPERFICIE</b> 1587.10m2


 Aprobado en sesión de 16 de Junio de 1997  
 23 de Junio de 1997  
 EL SECRETARIO,



Aprobado en sesión de 16 Junio 1997  
 en sesión de 23 Junio de 1997  
 EL SECRETARIO, ALCOY

*[Handwritten signature]*



CONFORME:  
 L'Arquitecte Municipal

*[Handwritten signature]*

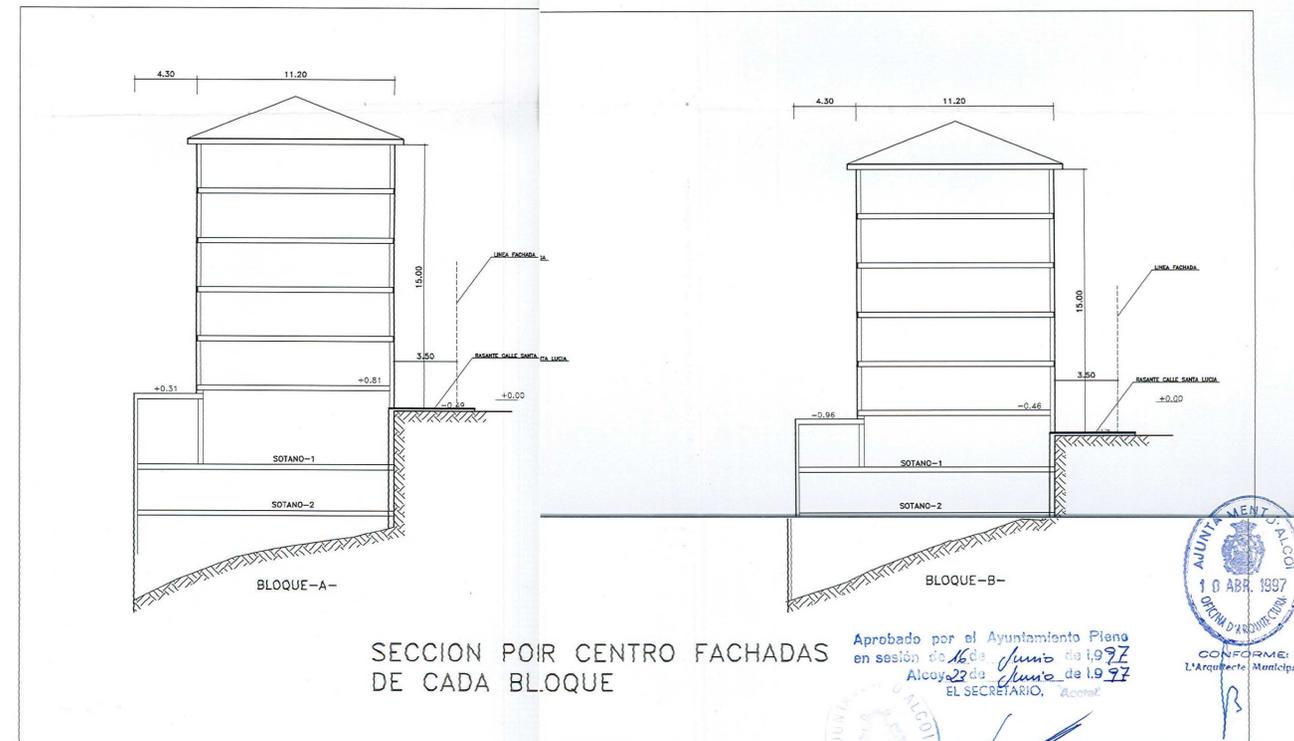
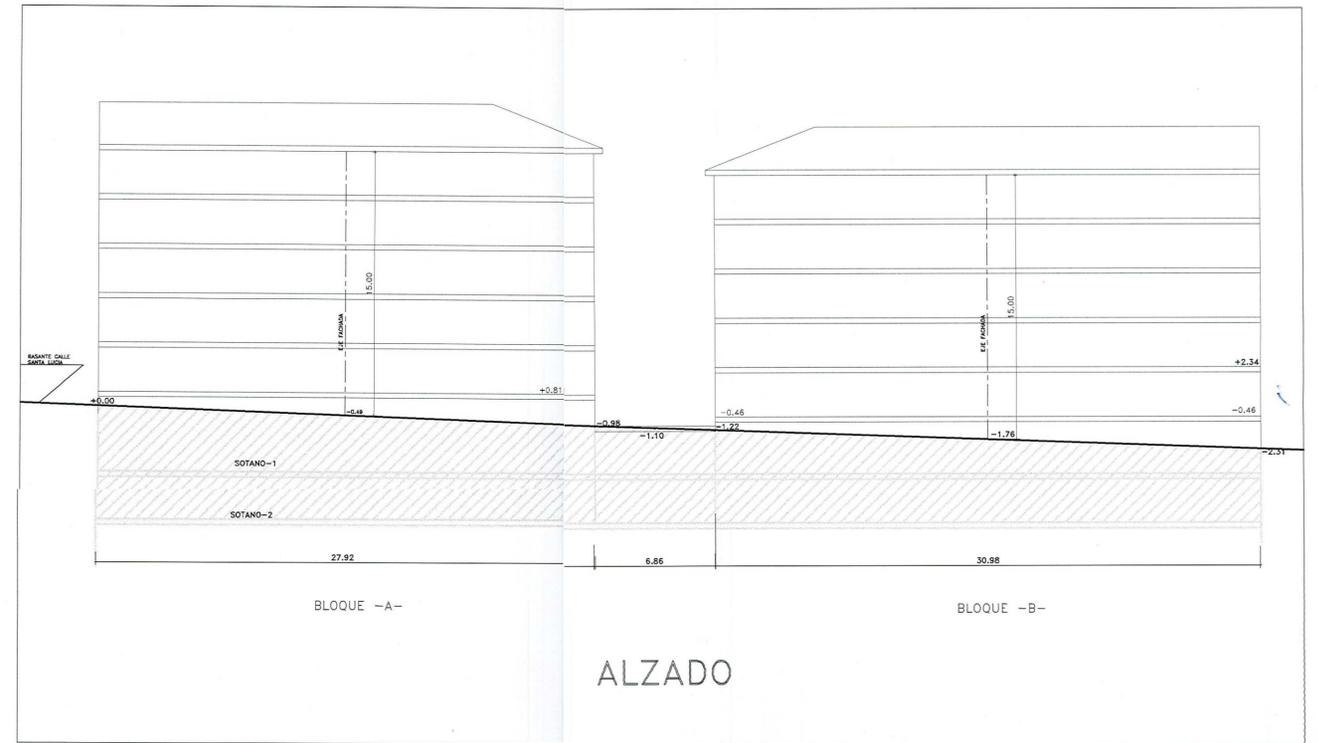
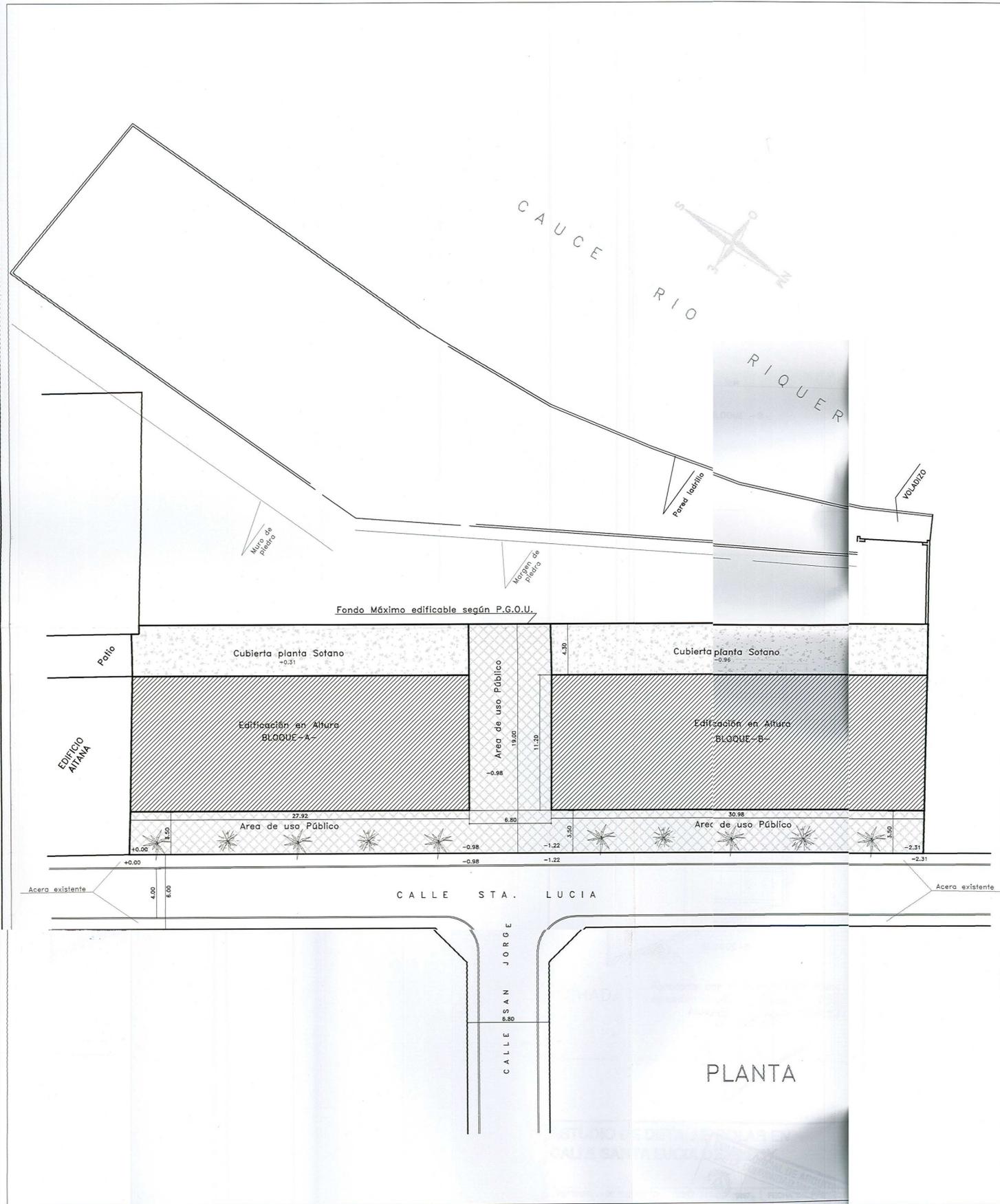
# EMPLAZAMIENTO

E. 1:1.000



## ESTUDIO DE DETALLE SOLAR EN CALLE SANTA LUCIA DE ALCOY

REFERENCIA DE PROYECTO	1367 / 1997	FECHA DE PROYECTO	MARZO/1997
PROPIETARIO	SITUACION		
COOPERATIVA DE VIVIENDAS VEINS DEL RIQUER	C/ SANTA LUCIA		
	ARQUITECTO	PLANO	ESCALA
	 VICTOR GARCIA TEROL JOSE GOZALBEZ ESTEVE L'ALAMEDA, 82. ALCOY 03803 E.MAIL. giv@arquired.es Tel. (96)5338332/5335856 - FAX (96)5525285	EMPLAZAMIENTO	1/1000
MODIFICACIONES			Nº
			0.



SECCION POR CENTRO FACHADAS DE CADA BLOQUE

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 16 de Junio de 1997. Alcayde de Junio de 1997. EL SECRETARIO, *[Signature]*



<b>ESTUDIO DE DETALLE SOLAR EN CALLE SANTA LUCIA DE ALCOY</b>		COMUNIDAD VALENTINIANA	
REFERENCIA DE PROYECTO	1367 / 1997	FECHA DE PROYECTO	MARZO/1997
PROPIETARIO	COOPERATIVA DE VIVIENDAS VEINS DEL RIQUER	SITUACION	C/ SANTA LUCIA
ARQUITECTO	<i>[Signature]</i> VICTOR GARCIA TEROL JOSE GONZALEZ ESTEVE	PLANO	PLANTA SECCION Y ALZADO
ESCALA	1/200	Nº	0.1
PROYECTOS		MODIFICACIONES	