

ZONA "LA ESTAMBRERA" - ALCOI

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

18-04-08 / -7-05-08

Alcoi, La Secretaria
Sonia Ferrero Cots



MEMORIA

FEBRERO 2008

PROMOTOR
SITUACIÓN

MIRAGOLF PLAYA, S.A.
C/ BALMES
ALCOI (ALICANTE)

REDACCIÓN

ARQUITECTO
JAVIER BURGUERA BLAY

ÍNDICE**1.-MEMORIA INFORMATIVA****1.1.- MEMORIA DESCRIPTIVA.****1.1.1.- ENCARGO Y OBJETO.****1.1.2.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.****1.1.3.- ARQUITECTO REDACTOR DEL ESTUDIO.****1.1.4.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.****1.1.5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.****1.1.6.- NORMATIVA QUE AFECTA A LA PARCELA OBJETO DE ESTUDIO DE DETALLE.****1.2.- CONDICIONES QUE FIJA EL PLANEAMIENTO VIGENTE.****1.3.- REGULACIÓN LEGAL DEL ESTUDIOS DE DETALLE.****1.4.- ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.****2.-MEMORIA JUSTIFICATIVA****2.1.- PROPUESTA ADOPTADA.****2.2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y JUSTIFICACIÓN NORMATIVA****2.2.1.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.****2.2.2.- JUSTIFICACIÓN NORMATIVA.****2.2.3.- JUSTIFICACIÓN SOCIAL Y CULTURAL.****2.3.- CONCLUSIÓN.****3.- PLANOS****PLANOS DE INFORMACIÓN****I-1.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA VIGENTE****I-2.- SITUACIÓN Y PERSPECTIVA DE LA MANZANA Y SU ENTORNO VISUAL.****ESTADO ACTUAL.****I-3.-PROPUESTA DISTRIBUCIÓN EN PLANTA. (DOCUMENTACIÓN NO VINCULANTE)****PLANOS DE ORDENACIÓN****O-1.- VOLUMEN RESULTANTE Y SUPERFICIES EDIFICADAS.****O-2.- ANÁLISIS GRÁFICO DE VOLÚMENES ORDENADOS.**Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

18-04-08 / - 7-05-08

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferreiro Cots

18-04-08 / -7-05-08

Alcoi, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1.1.- ENCARGO Y OBJETO.

Por encargo de MIRAGOLF PLAYA S.A., se redacta el presente Estudio de Detalle de la manzana sita entre las calles Isabel la Católica, Balmes, el Pont de Sant Jordi y el Río Riquer de Alcoi, dado que es propietaria del solar situado en la Calle Balmes de la antigua Estambrera, que ha sido recalificado según la Modificación Puntual del Plan General de Alcoi, aprobada en fecha 19 de febrero de 2.007, y a instancias del edicto de aprobación de la citada modificación.

Es objeto del Estudio de Detalle la reordenación de los volúmenes edificables en la parcela.

Por indicación municipal, se hace extensivo el presente estudio de detalle a las parcelas restantes de la manzana, aquellas que dan directamente a la Calle Isabel la Católica y a la calle Balmes, hasta el número 14, aunque en las mismas no se prevé alteración alguna a la consolidación edilicia existente, siendo además dichas parcelas calificadas en el Planeamiento Municipal como Industrial en Barrancos (I3).

1.1.2.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

La manzana objeto del Estudio de Detalle se puede dividir en dos zonas claramente diferenciadas, los restos de la manzana industrial, situados en la esquina entre la Calle Balmes y la Calle Isabel la Católica, y la Parcela recientemente recalificada, situada entre la zona anteriormente mencionada y el puente de Sant Jordi, que recae directamente a la Calle Balmes y al Río Riquer. La primera comprende los restos de la antigua manzana de carácter industrial, calificada como Industrial en Barrancos (I3) y está formada por un grupo de pequeñas parcelas, totalmente consolidadas, con alturas diversas, en las que, aunque formando parte del presente Estudio de Detalle, no se interviene ni en cuanto a su reordenamiento volumétrico ni en cuanto a su Ordenación.

El resto de manzana está formado por la Parcela cuya ordenación de volúmenes se determina, que se encuentra en suelo urbano calificado, según el PGOU de Alcoi y Modificación puntual aprobada en fecha 19 de febrero de 2.007, como zona urbana residencial, Edificación Abierta Intensiva (A3), emplazada en los terrenos correspondientes a la antigua fábrica "La Estambrera", y la Zona Verde, con una superficie de 1.093 m². grafiada en la Modificación Puntual.

La parcela resultante de la Estambrera, se encuentra limitada por la C/ Balmes, nº 16 a 20, la Zona Verde situada junto al Puente de Sant Jordi y el cauce del Río Riquer, del que lo separan unas parcelas de índole privado y público, en la población de Alcoi

18-04-08 / -7-05-08

(Alicante). Su superficie es de 9.017 m². en los que se enclava un edificio catalogado y protegido de carácter etnológico.

Alcoi, La Secretaría
General de Urbanismo
18 de abril de 2008
Secretaría General de Urbanismo

1.1.3.- ARQUITECTO REDACTOR DEL ESTUDIO.

El Arquitecto redactor del presente Estudio de Detalle es **Javier Burguera Blay** con nº de colegiado 07060 en el C.O.A.C.V.

1.1.4.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El ámbito normativo sobre el que se centra el presente Estudio de Detalle es una Parcela de 9.017 m², de forma irregular con un frente de fachada a la Calle Balmes de unos 140'55 m., en la que se encuentra centrada la fachada del edificio catalogado. La Parcela tiene un fondo mínimo, recayente a la medianería con el resto de parcelas de la manzana de 46'11 m., siendo el fondo máximo de unos 83 metros. El Estudio de Detalle aunque se amplía al total de la manzana anteriormente descrita, no modifica ni altera la ordenación del resto de parcelas de la misma.

Como ya se ha indicado, la superficie de la parcela residencial de la Estambrera es de 9.017 m², la de la zona verde de 1.093 m², siendo la del resto de propiedades de dicha manzana de 2.141'50 m².

Las parcelas colindantes que no se ven afectadas en su ordenación por el presente Estudio de Detalle tienen un frente de fachada a la Calle Isabel la Católica de 38'75 m. y de 58'90 m. a la Calle Balmes, resolviendo un chaflán en el encuentro entre dichas alineaciones de 3'75 m.

La Zona Verde, que se ubica entre la mencionada parcela residencial de la Estambrera y el Pont de Sant Jordi, tiene un ancho mínimo de 16 m. que se amplía bajo el puente hasta unos 28 m., siendo inscribible en el mismo una circunferencia de 25 m. de diámetro.

1.1.5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Al igual que anteriormente, la propiedad del suelo también se puede separar en dos zonas, la primera está formada por aquellas parcelas que no ven alterada su ordenación por el presente Estudio de Detalle, son parcelas relativamente pequeñas, y de diversos propietarios. La propiedad de la Parcela de la Estambrera cuya ordenación se trata en el presente Estudio de Detalle, es de Miragolf Playa S.A. en su totalidad.

1.1.6.- NORMATIVA QUE AFECTA A LA PARCELA OBJETO DE ESTUDIO DE DETALLE.

Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alcoi, con fecha de aprobación del 20 de Julio de 1.989, y la Modificación Puntual del Plan General que regula el presente Estudio de Detalle es de fecha 19 de febrero de 2.007.



1.2.- CONDICIONES QUE FIJA EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

La manzana objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra situada en suelo urbano, en el que se pueden distinguir dos zonas bien diferenciadas, la parte de antiguas parcelas de carácter industrial que mantienen su calificación de Industrial en Barrancos (I3), y la zona de reciente recalificación de la parcela de la Estambrera, de carácter Residencial Aislado Intensivo (A3), junto a la Zona Verde de nueva creación.

Los aprovechamientos máximos permitidos por el PGOU de Alcoi, y su modificación Puntual de fecha 19 de Febrero de 2.007, son:

Zona Industrial: Los mismo que hasta el momento existen, es decir, 0'8 m²/m²., con los coeficientes reguladores correspondientes, según art. 463 del PGOU.

Parcela Estambrera: 20.000 m² techo en nuevas edificaciones, quedando excluida la edificabilidad consolidada en el edificio protegido.

Ámbito.

- La zona de la Estambrera ha modificado su uso pasando de ser Suelo Urbano de Carácter Industrial a Suelo Urbano Residencial, Edificación Abierta Intensiva (A3).

Condiciones de parcela.

- Se permite una Edificabilidad máxima de 20.000 m²t. en la parcela de la Estambrera, en la que existe además un edificio catalogado protegido de carácter etnológico. Se permite PB+ 8 alturas respecto al punto medio de la pendiente del eje de la Calle Balmes en la sección media de la parcela recayente a dicha calle, permitiéndose también plantas por debajo de esa rasante destinadas a viviendas (uso residencial), siempre que se cumplan las correspondientes condiciones de salubridad para todos sus espacios, que computarán en su totalidad.
- El retranqueo respecto a linderos laterales no será inferior a 3 metros, permitiéndose en virtud de la Modificación Puntual del Plan General atestar a la medianera con las zonas verdes, y a consecuencia de las medidas correctoras previstas en el estudio de integración paisajística, se atestará también a las edificaciones consolidadas de la zona industrial en el frente de la calle Balmes. Además estará separada la edificación respecto al eje de la Calle Balmes una distancia igual a la mitad de su altura máxima.

18-04-08 / - 7-05-08



Alcoy, La Secretaria
Sonia Ferrero Cots

1.3.- REGULACIÓN LEGAL DEL ESTUDIO DE DETALLE.

A. Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el Plan General en suelo urbano dentro de aquellas zonas de calificación urbanística en que expresamente se permite y los planes parciales en suelo urbanizable.

B. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever y reajustar, según proceda, desarrollando el Plan General:

B.1 El señalamiento de alineaciones y rasantes. La adaptación y reajuste de alineaciones y rasantes no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por el Plan General o por otros planes de rango superior en ninguna de sus partes, ni suponer alteraciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida por el Plan para las calles que discurran a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito, ni imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno. Podrán crear nuevo viario de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las condiciones anteriores.

B.2 La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

C. Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico homogeneizado, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan. Podrán crear los nuevos viales y modificar los provistos cuando estos no formen parte de la red primaria y se justifiquen las mejoras condiciones urbanísticas y de tipología edificatoria de la nueva ordenación. Podrán crear nuevos suelos adicionales públicos o privados y modificar los provistos cuando lo precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los provistos por el Plan, sobre todos aquellos que fomenten la dotación a las parcelas del carácter de solar.

D. No podrá reducir la superficie de los espacios libres públicos previstos por Plan General ni menguar las superficies reservadas a uso dotacional ya sea publico o privado.

E. No podrán introducir usos prohibitivos por la Ordenanza Particular de la Zona, ni alterar el uso pormenorizado calificado por el Plan salvo que sea para adaptarlo al uso dominante de la zona y, siempre, respetando la limitación establecida en el párrafo anterior para los dotacionales.

F. No podrán aumentar ni el volumen ni la edificabilidad prevista por el Plan, sea en previsión grafica o numérica o derivada de parámetros de edificación señalados en Ordenanzas, sin perjuicios de que pueda redistribuirlo dentro del ámbito.

G. Podrán rebasar la altura máxima permitida por el Plan en el ámbito objeto de



Estudio de Detalle, aumentándola en los términos que para cada zona se determine.

H. No podrá suponer aumento global de la ocupación en planta prevista por el Plan (si no se estipula lo contrario en una zona determinada) al medirla sobre cada parcela afectada o sobre todo ámbito ordenado, si lo fuera en unidad compositiva, aunque si que podrá permutar, unas por otras, las superficies privadas de parcelas ocupadas por edificación o reducir la ocupación en planta. Cuando el Plan defina la ocupación en planta de forma grafica y también normativa, será suficiente con que se ajuste al parámetro normativo siempre que ello no comporte aumento de volumen.

I. No podrán contener determinaciones propias de un Plan de rango superior como la calificación de nuevas reservas de suelo para destinos públicos salvo cuando el Estudio de Detalles sea de iniciativa particular, promovido con la aquiescencia de la propiedad, de todos los afectados, de modo que no exista la posibilidad de perjuicio derivada de la calificación de nuevas reservas.

J. El Estudio de Detalle no podrá alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno, que lo haga compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por este Plan, al ordenar cada zona. No podrán aprobarse Estudios de Detalle para repartir el volumen entre parcelas privadas – pretexto de buena justicia sin reparar en la buena calidad de la ordenación resultante; si el Estudio de Detalle alterara la ordenación de detalle diseñada por el Plan habrá de ser para mejor conformación de la misma y respetando siempre las limitaciones antes estipuladas.

K. El Estudio de Detalle deberá respetar, en todo caso, las demás determinaciones del Plan General no mencionadas en los anteriores apartados o en especial, la presente Normativa y sus Ordenanzas generales y particulares de la edificación y de los usos, así como las determinaciones en materia de protección.

L. El Estudio de Detalle no podrá comportar en ningún caso disminución de las obligaciones urbanizadoras a cuenta de la propiedad afectada o de las cesiones obligatorias que resulten de lo previsto en este Plan, aunque si podrán ampliar la cuantía de las obligaciones cuando fueran de iniciativa particular o vinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originalmente previstos en el planeamiento que desarrollen.

M. Se podrán redactar Estudios de Detalle para cada uno de los supuestos previstos por el Plan General en cada zona urbanística.

N. En cualquier caso, no podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el Plan, ni podrá reducirse la superficie de los espacios libres señalados por si mismo.

O. Asimismo deberá justificarse que la nueva propuesta no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan ni en las condiciones estéticas, de alojamiento y de aireación del entorno en el que se ubica el ámbito objeto de Estudio de Deta-

lle.

El vigente Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (Decreto 77/2006, de 12 de mayo), desarrollador de la Ley Urbanística Valenciana (LUV, Ley 16/2005, de 30 de diciembre), en su Capítulo IV, Sección 9ª, establece el marco en que han de desarrollarse los Estudios de Detalle.

En su artículo 190, sobre la función de los Estudios de Detalle explicita que:

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por los Planes Generales, **debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.**
2. No se permite aprobar Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos en que el Plan General, Plan Parcial o de Reforma Interior los haya previsto y regulado de modo expreso y pormenorizado.
3. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:
.... b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente. **Los Estudios de Detalle podrán remodelar los volúmenes previstos en la ordenación pormenorizada dentro de los límites previstos en el plan.** Cuando un Estudio de Detalle regule y ordene una manzana completa destinada en su integridad a uso terciario, podrá establecer alturas libres interiores adecuadas a los usos terciarios propuestos, distribuyendo libremente las alturas libres interiores del semisótano, planta baja, entreplantas y plantas altas, sin que se pueda superar, en ningún caso, la altura máxima de cornisa total prevista por el plan ni se incremente el techo edificable máximo autorizable anterior al Estudio de Detalle.
4. **Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo, aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan en base al cual se redacta.**
5. **Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales tanto públicos como privados que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir, trasladar, ni reducir los previstos por dicho Plan.**
6. **Los estudios de Detalle no pueden trasvasar edificabilidades entre manzanas, pero sí entre parcelas diferentes dentro de una misma manzana, con acuerdo de sus propietarios y según los límites que, a este fin, establezca el Plan General, Parcial o de Reforma Interior. En ausencia de regulación específica, este límite no podrá superar el 25 por ciento de incremento de la edificabilidad neta de la parcela que recibe el trasvase, debiéndose cumplir la totalidad de normas que afecten a ocupación de parcela, retiros a lindes y demás normativa aplicable.**

18-04-08 / -7-05-08

Alcay, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

En su artículo 191, establece las condiciones para la formulación de Estudios de Detalles, con los siguientes apartados:

1. La ordenación estructural o la pormenorizada pueden delimitar áreas que hayan o puedan ser objeto de ordenación pormenorizada mediante un Estudio de Detalle.
2. **Con la debida justificación, de forma expresa y para supuestos concretos, podrá habilitarse la aprobación de un Estudio de Detalle que establezca la ordenación pormenorizada con algún propósito específico, siempre ajustado al objeto que le asigna el artículo 79.3 de la Ley Urbanística Valenciana.** Esta habilitación expresa deberá realizarse para cada zona de ordenación pormenorizada por el Plan General. El Plan General también puede regular el uso del Estudio de Detalle de modo conjunto para un concreto grupo de zonas de ordenación específico que haya sido expresamente identificado en el Plan.
3. **El ámbito mínimo del Estudio de Detalle será la manzana o unidad urbana equivalente, en el sentido atribuido a esas expresiones por este Reglamento.**

En su artículo 192, establece la Documentación requerida a los Estudios de Detalle, que es la siguiente:

1. Planos de información:
 - a) El plano de la ordenación pormenorizada vigente del ámbito afectado.
 - b) El plano de la perspectiva de la manzana y su entorno visual.
2. La Memoria Justificativa que incluirá:
 - a) **La justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan que los regule y autorice.**
 - b) **Si modifica la disposición de volúmenes se efectuará un estudio comparativo de la edificabilidad propia de las determinaciones previstas en el Plan, y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle.** A estos efectos, podrán computarse como edificabilidad previa la autorizada por el plan para voladizos, entreplantas u ocupación bajo cubierta, pero no podrá incrementarse con estos elementos adicionales los volúmenes y superficies edificadas resultantes del Estudio de Detalle.
3. Los siguientes documentos gráficos:
 - a) Los planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con definición geométrica precisa del volumen resultante y de las superficies edificadas.
 - b) El análisis gráfico de los volúmenes ordenados comprensivo de su ámbito mínimo y su entorno.

1.4.- ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

En cumplimiento del artículo 48 del Reglamento del Paisaje y del acta de aprobación de la modificación puntual del Plan General para la Estambrera, se adjunta al Estudio de Detalle el Estudio de Integración Paisajística, en el que se ve la integración de la Ordenación propuesta en el ámbito urbano en que se plantea.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

18 -04- 08 / - 7 -05- 08

Alcoy, La Secretaría
D. Sonia Ferrero Cots



18-04-08 / - 7-05-08



Alcay, La Secretaria
Sonia Ferrero Cots

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- PROPUESTA ADOPTADA.

Se plantea la presente propuesta como un cambio cualitativo para la mejora de la calidad de dicha manzana, tanto desde el punto de vista de la recalificación y de la desaparición de una instalación fabril perjudicial para la salubridad de la zona, como desde el punto de vista arquitectónico, mediante la ejecución de un complejo arquitectónico de carácter singular, junto al emblemático monumento viario del Pont de Sant Jordi. Un conjunto arquitectónico ordenado que responde a la situación concreta en la que se enclava, actuando como elemento de borde y remate del tejido urbano, dando respuesta a las situaciones del entorno y sus habitantes. Se persigue ofrecer una nueva imagen, una nueva fachada urbana al cauce en concordancia a las mejoras que se están realizando en el mismo y en los elementos edificados del ámbito, aumentando el grado de calidad y confort de este núcleo de conexión de la población.

De esta manera, se plantea la ordenación pormenorizada de los volúmenes de un complejo arquitectónico que permita la gradación desde la calle Balmes, perteneciente a una tipología de la trama urbana constituida en manzana cerrada, hasta un conjunto de construcciones en edificación abierta que mediante una disposición en planta siguiendo el trazado curvo de las plataformas que constituyen los márgenes de los meandros del río, se adapta a la naturaleza existente, a la sinuosidad del mismo, a su topografía... Los edificios del complejo arquitectónico se abancalan, y se aterrazan las zonas comunitarias para permitir la visión del casco antiguo y del puente que lo resalta, a la vez que hunden su huella y se separan progresivamente de los bloques que delimitan el frente de fachada de la calle Balmes, escalonando sus diversas plantas recayentes a dicha vía, mejorando notablemente las condiciones de asoleo y ventilación de las edificaciones cercanas y minimizando el impacto paisajístico.

Se desarrollarán unos edificios lineales en el frente de la calle Balmes, bloque 1 y bloque 2, que flanquean el edificio catalogado existente en la actuación, con una profundidad aproximada de 16'00 metros dando un frente continuo a la actuación. En su linde Este en el interior de la parcela, se plantea un vial rodado con pendiente del 10% que permitirá el acceso rodado al interior del complejo para los servicios de emergencia y extinción de incendios, así como a los propios vehículos de los futuros propietarios de los inmuebles, dando acceso a las plantas de sótano aparcamiento.

Existe un segundo grupo de edificaciones, constituido por cuatro torres que se ordenan en una segunda línea de edificación y son el frente visual desde el río, bloques 3, 4, 5 y 6.

Dichas torres se encuentran ligeramente distanciadas unas de otras y mantienen la alineación visual de la trama urbana próxima.

Todas las edificaciones (a excepción del bloque 2 que queda por debajo), están alineadas por su plano superior para minimizar el impacto paisajístico y preservar las visuales de los recorridos peatonales, especialmente desde el Puente de San Jorge, no permitiendo la percepción de las instalaciones que se ubiquen sobre los edificios de la actuación, sin que constituyan por otra parte, un apantallamiento visual para el mismo. Por tanto, respecto del Puente de San Jorge, la edificación no sobrepasará en más de metro y medio (1,5 m.) la rasante del mismo en su tramo horizontal, tomando como referencia la cara superior del forjado de cubierta del edificio.

Así pues, la solución adoptada permite la mejora en las condiciones estéticas y sanitarias de la manzana, permitiendo fachadas representativas tanto interna como externamente, incrementando con ello a su vez la calidad de los materiales de las mismas y creando una nueva imagen del río Riquer, mejorando la imagen existente totalmente disgregada.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

2.2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y JUSTIFICACIÓN NORMATIVA.

18-04-08 / -7-05-08

2.2.1.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Reiteramos en este apartado el Objeto del Estudio de Detalle, que se centra en la ordenación de los volúmenes edificables en la parcela, estableciendo rasantes y alineaciones en la disposición de las mismas ajustando el aprovechamiento de la edificabilidad.

Acompaña al presente Estudio de Detalle un Estudio de Integración Paisajística cumpliendo la normativa vigente por indicación municipal, según el acuerdo aprobatorio de la Modificación Puntual del Plan General para la Parcela de "La Estambrera", para la manzana sita entre las calles Isabel la Católica, la calle Balmes, el Puente de Sant Jordi y el cauce del Río Riquer, aunque normativamente (Ordenación), sólo se incide en la Parcela de La Estambrera, sita en la Calle Balmes, nº 16-20, que da a la Calle Balmes y al cauce del Río Riquer.

2.2.2.- JUSTIFICACIÓN NORMATIVA.

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcoi (aprobado en fecha 20 de junio de 1.989), establece en su artículo 395, sobre condiciones de tramitación, **que previamente a la solicitud de licencia, deberá tramitarse un Estudio de Detalle en el que se muestren la disposición de los volúmenes de la edificación.**

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

Así mismo el Plan General, tras la aprobación de la Modificación Puntual de fecha 19 de febrero de 2.007, sobre la antigua Parcela de la Estambrera, sita en la Calle Balmes, establece en su normativa gráfica, la clasificación de dicha manzana, que es la de Zona Edificación Abierta Intensiva -A3-, con Planta Baja mas 8 alturas sobre rasante respecto a la calle Balmes.

En su artículo 387 define como Edificación Abierta, aquella edificación así reflejada en los planos con la letra A, y en particular como Residencial Abierta Intensiva, que es tratada en su artículo 408 y siguientes. Define A-3 como vivienda de uso característico residencial, cuyas características diferenciadoras vienen reflejadas en la Modificación Puntual del Plan General para la Parcela de la Estambrera, que sucintamente son:

Uso principal	Vivienda Plurifamiliar	
Usos Compatibles	Servicios del Automóvil; Terciario; Dotacional (ver Modif.Punt.) Un máximo del 11% sobre rasante	
Tipología Edificación	Edificación Aislada	
Ubicación	Linde frontal	La distancia al eje de calle será menor a la mitad de su altura máxima.
	Linde lateral Z. Verde y	0 m
	Lindes laterales	3 m
Ocupación Máxima	Sobre rasante menor o igual al 60% Bajo rasante el 100%	
Altura Máxima	PB + 8 (29 metros) sobre rasante Altura de rasante a contar desde el punto medio de fachada	
Edificabilidad	20.000 m ² , excluida la edificabilidad del edificio protegido	
Vuelos	Cuerpos Abiertos o cerrados no será mayor de 1'50 m. sobre la planta inmediatamente inferior	
Edificación sobre altura máxima	Cajas de escaleras y construcciones auxiliares	
Edificación Bajo rasante	Hasta 4 sótanos (justificadamente). Se permite uso de viviendas en los sótanos siempre que no excedan de la prolongación de los planos de fachada.	
Condiciones Estéticas	Plano de Fachada no mayor de 175 m. Planta edificaciones inscritas en un círculo de radio 85 m. Superficies libres ajardinadas en más del 50% excluidos recorridos peatonales y zonas deportivas.	
Parcelación	Subdivisión en parcelas de más de 1.500 m ² Inscribir en ella un círculo de diámetro 25 m	



El presente Estudio de Detalle, se ajusta a dicha normativa, dado que se desarrolla sobre una manzana completa, situada en Suelo Urbano (no modifica la calificación del suelo), y no supera la edificabilidad prevista en el Planeamiento, aunque define más precisamente la ubicación, altura y forma de sus edificios. Se aneja a esta Memoria los diferentes Planos que la Nueva Normativa exige para los Estudios de Detalle. No obstante, tras el informe municipal de fecha 19 de febrero de 2.008, que recoge las conclusiones y resultado del proceso de participación pública así como los diferentes informes técnicos emitidos al respecto, las condiciones edificatorias dentro del ámbito del Estudio de Detalle quedan de la siguiente forma:

Uso principal	Vivienda Plurifamiliar	
Usos Compatibles	Servicios del Automóvil; Terciario; Dotacional (ver Modif.Punt.) Un máximo del 11% sobre rasante	
Tipología Edificación	Edificación Aislada	
Ubicación	Linde frontal	La distancia al eje de calle será menor a la mitad de su altura máxima, considerada planta a planta y excluidos casetones y cajas de escalera
	Linde lateral Z. Verde	0 m
	Lindes laterales	3 m
Ocupación Máxima	Sobre rasante menor o igual al 50% Bajo rasante la ocupación máxima será del 100%	
Altura Máxima	Calle Balmes (Altura de cornisa): Menor de 14 metros La cara superior de los forjados de última planta no superará en 1,50 m la rasante del Puente de San Jorge en su tramo horizontal	
Edificabilidad	20.000 m ² , excluida la edificabilidad del edificio protegido	
Vuelos	Cuerpos Abiertos o cerrados no será mayor de 1'50 m. sobre la planta inmediatamente inferior	
Edificación sobre altura máxima	Cajas de escaleras y construcciones auxiliares	
Edificación Bajo rasante	4 sótanos. Se permite el uso de viviendas en los sótanos siempre que no excedan de la prolongación de los planos de fachada.	
Condiciones Estéticas	Plano de Fachada no mayor de 60 m.	

	Superficies libres ajardinadas en más del 50% excluidos recorridos peatonales y zonas deportivas. Las zonas deportivas podrán ubicarse en las superficies grafiadas como espacios libres de parcela en el plano de ordenación.
Parcelación	Subdivisión en parcelas de más de 1.500 m ² Inscribir en ella un círculo de diámetro 25 m

La justificación del aumento a 4 sótanos reside en la necesidad de contemplar el estándar de aparcamiento necesario, sobre la base y premisa de las limitaciones y condiciones impuestas el informe municipal de 19 de febrero. Efectivamente, la necesidad de rebajar sustancialmente la altura de la edificación, la de asegurar la permeabilidad de la en la visual de las calles transversales, así como la de respetar la edificabilidad asignada al solar, hace que se tenga que hundir la huella de la edificación lo máximo posible, adaptándola a la topografía del terreno y destinado parte del volumen situado por debajo de la rasante de la calle a uso residencial.

En lo referente a la justificación del cumplimiento de la edificabilidad máxima se especifica la misma para cada uno de los bloque en la siguiente tabla:

JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD	M ² TECHO EDIFICABLE
Bloque-1	2.900,00
Bloque-2	3.100,00
Bloque-3	3.500,00
Bloque-4	3.500,00
Bloque-5	3.500,00
Bloque-6	3.500,00
TOTAL EDIFICABILIDAD	20.000,00

Respecto de la ocupación en planta, siendo dicho coeficiente máximo del 60% de la parcela edificable en al Modificación Puntual aprobada, y siendo la superficie de 9.017 m², no se podrá superar los 5.410,20 m² de proyección en planta de las edificaciones. Si bien como se puede apreciar en el cuadro adjunto, la superficie prevista de ocupación es claramente inferior al índice máximo anteriormente establecido. Debiendo adoptarse estos valores como provisionales y estimativos, a resultas de la ocupación real que se justifique en los correspondientes proyectos de edificación.

JUSTIFICACIÓN DE LA OCUPACIÓN MÁXIMA	M ² SUPERFICIE EN PLANTA
Bloque-1	710,00
Bloque-2	908,00
Bloque-3	588,00
Bloque-4	588,00
Bloque-5	588,00
Bloque-6	588,00
Edificio protegido	325,00
TOTAL OCUPACIÓN	4.295,00
PORCENTAJE OCUPACIÓN	47,63 %

Como justificación del cumplimiento del artículo 5.4 de las ordenanzas de edificación aprobadas en la Modificación Puntual del Plan General, la superficie libre de parcela que debe ajardinarse será al menos de un 50% de la superficie libre de parcela, exceptuando en todo caso los recorridos peatonales y las zonas deportivas.

En la presente ordenación, dicha superficie ajardinada se ubica en la parte de la parcela más próxima al cauce del río, entre los bloques 3 a 6, con una superficie total 2.480,00 m², que superan ampliamente el 50% de las superficies libres de parcela, una vez exceptuados los recorridos peatonales y pavimentados para la circulación de vehículos y servicios de emergencia. Debiendo adoptarse estos valores como provisionales y estimativos, a resultas de la superficie ajardinada real que se justifique en los correspondientes proyectos de edificación.

2.2.3.- JUSTIFICACIÓN SOCIAL Y CULTURAL.

El presente Estudio de Detalle mejora la calidad edilicia de esa zona, regenerando la fachada de la ciudad al río, aumentando la mejora ya inicial del cambio de uso que se ha realizado en la misma, erradicando el tejido Industrial y la contaminación que ello provocaba en la ciudad de Alcoi. Por otra parte los edificios se insertan en la parcela permitiendo que la edificabilidad se materialice en una volumetría que no afecta sustancialmente al entorno. Se plantea como una actuación unitaria formalmente, aunque se prevé su realización por fases, dependiendo de los condicionantes de la parcela para la ejecución del aparcamiento y zonas comunes, así como de los ritmos que garanticen un adecuado asentamiento de los edificios que integran la ordenación pormenorizada del presente conjunto arquitectónico.

18-04-08 / -7-05-08

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

2.3.- CONCLUSIÓN.

El presente Estudio de Detalle se ajusta a la Legislación vigente, no aumenta edificabilidad ni modifica la calificación del suelo, concreta la edificabilidad volumétricamente en un conjunto de bloques de edificación abierta que mejoran las condiciones de habitabilidad de la zona.

Acompaña al mismo un Estudio de Integración Paisajística, que junto a la documentación escrita y gráfica aportada en el presente documento, cumplimenta el Estudio de Detalle sobre el ámbito de la manzana en cuestión, por lo que procede elevarlo a trámite de aprobación según lo dispuesto por la normativa vigente.

Alcoy, Febrero de 2.008



3.- PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

I-1.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA VIGENTE

I-2.- SITUACIÓN Y PERSPECTIVA DE LA MANZANA Y SU ENTORNO VISUAL.

ESTADO ACTUAL.

I-3.-PROPUESTA DISTRIBUCIÓN EN PLANTA. (DOCUMENTACIÓN NO VINCULANTE)

PLANOS DE ORDENACIÓN

O-1.- VOLUMEN RESULTANTE Y SUPERFICIES EDIFICADAS.

O-2.- ANÁLISIS GRÁFICO DE VOLÚMENES ORDENADOS.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

18 -04- 08 / - 7 -05- 08

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots





Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

18 -04- 08 / - 7 -05- 08

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



EXPTE.00009541

ESTUDIO DE DETALLE - ZONA "LA ESTAMBRERA"

ESCALA
1/500

FECHA MARZO 2008

IVER
ARQUITECTURA

CONTRATISTA DEL
PROYECTO

PROMOTOR

MIRAGOLF PLAYA , S.A.

SITUACIÓN

C/ BALMES
ALCOI (ALICANTE)

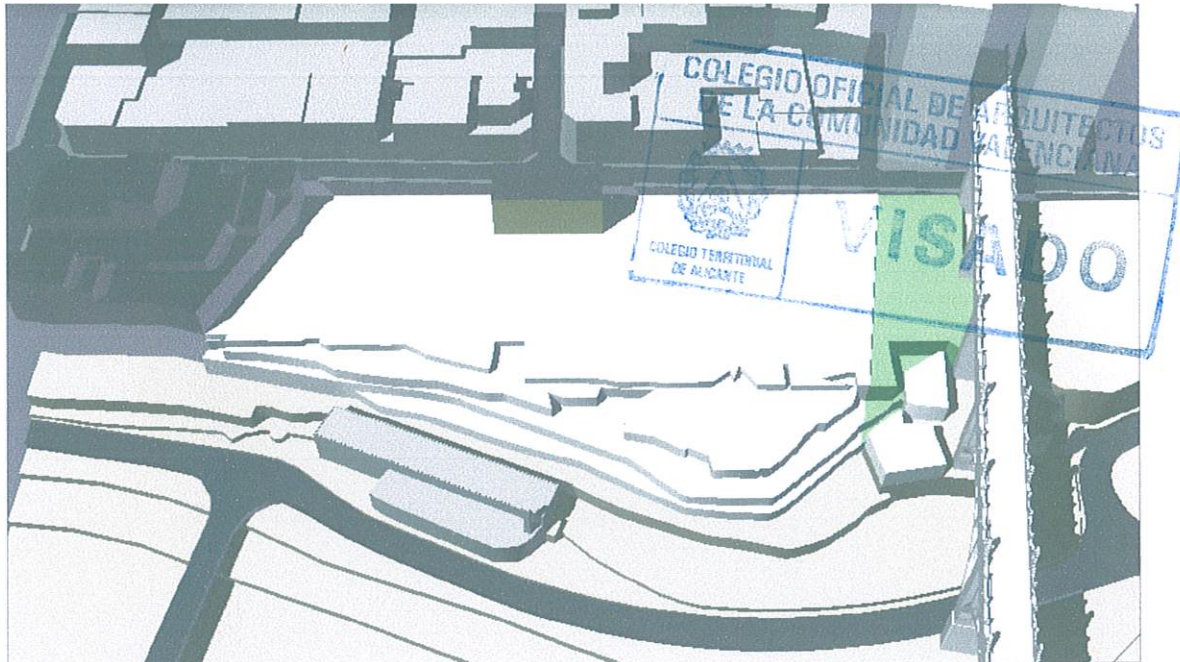
REDACCIÓN

Javier **Burguera**Blay
arquitecto

PLANO DE

ORDENACIÓN PORMENORIZADA VIGENTE

11



VISTA C

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

18 -04- 08 / - 7 -05- 08



Alcoy, La Secretaria
Sonia Ferrero Cois

LEYENDA



SUPERFICIE OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE (10.110 m². + 2.141'50 m².)

EXPTE.00009541

ESTUDIO DE DETALLE - ZONA "LA ESTAMBRERA"

ESCALA
1/500

FECHA MARZO 2008

IVER
ARQUITECTURA

CONTRATISTA DEL
PROYECTO

PROMOTOR

MIRAGOLF PLAYA , S.A.

SITUACIÓN

C/ BALMES
ALCOI (ALICANTE)

REDACCIÓN

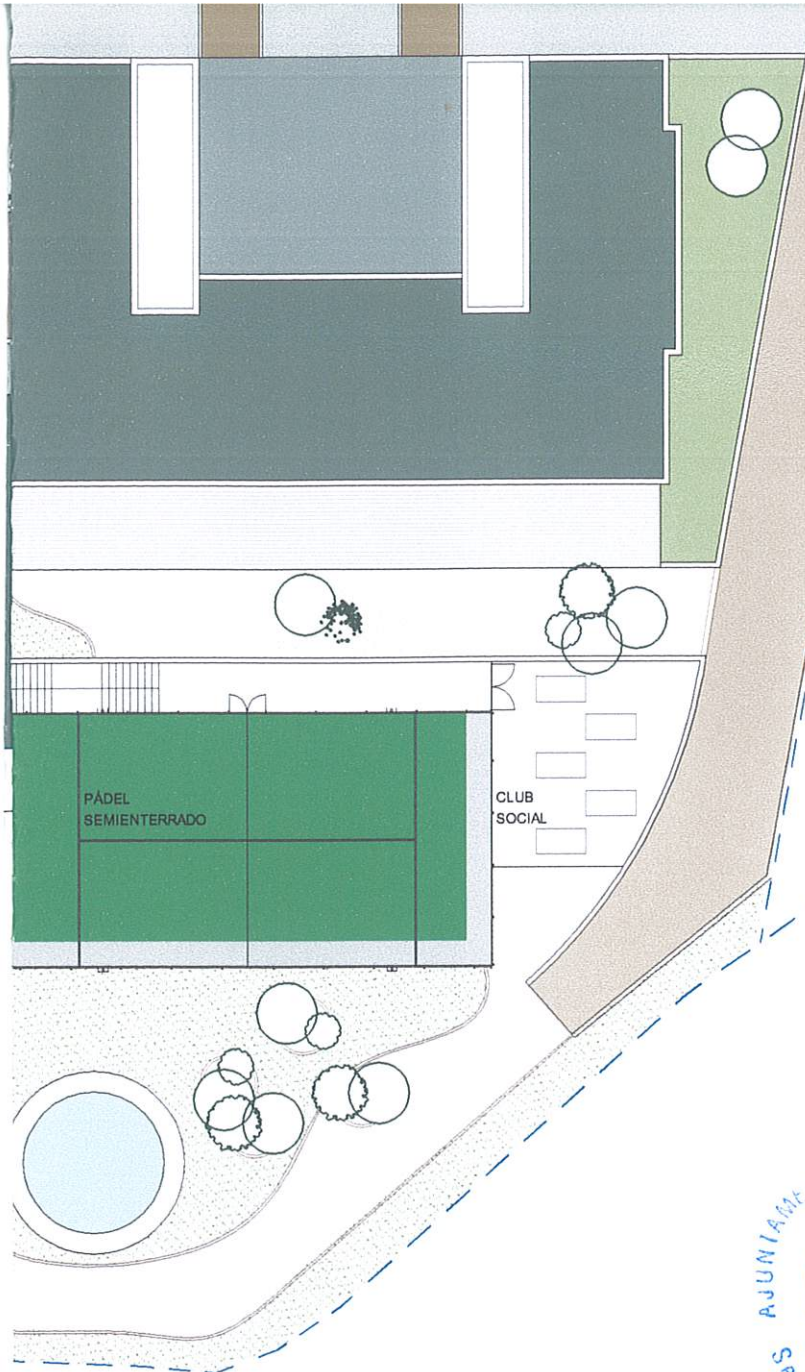
Javier **Burguera** Blay

arquitecto

PLANO DE

SITUACIÓN Y PERSPECTIVA DE LA MANZANA
Y SU ENTORNO VISUAL. ESTADO ACTUAL

12



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

18-04-08 / -7-05-08

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



EXPTE.00009541

ESTUDIO DE DETALLE ZONA "LA ESTAMBRERA"

ESCALA
1/300

FECHA MARZO 2008

IVER
ARQUITECTURA

CONTRATISTA DEL
PROYECTO

PROMOTOR

MIRAGOLF PLAYA, S.A.

SITUACIÓN

C/ BALMES
ALCOI (ALICANTE)

REDACCIÓN

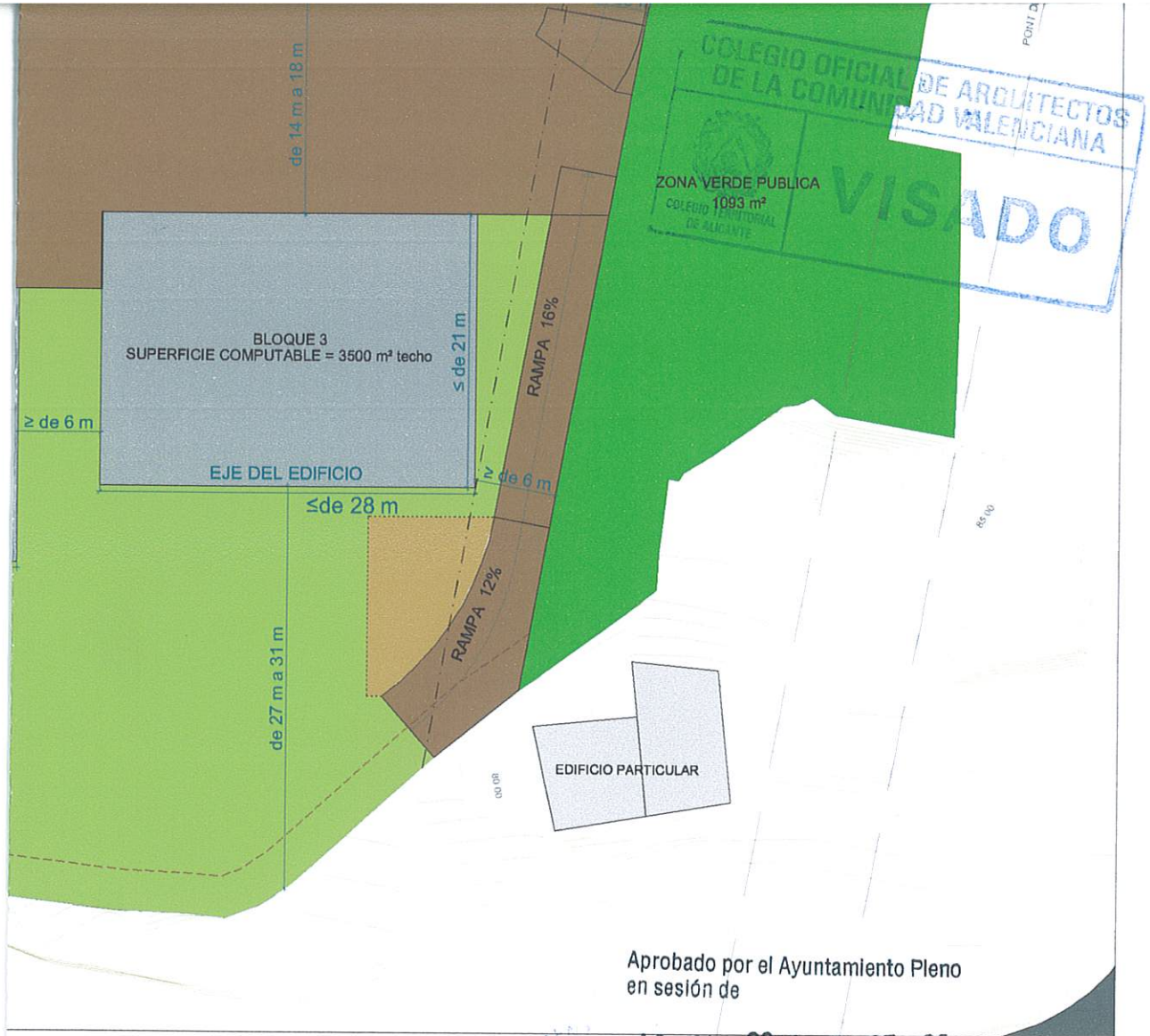
Javier **Burguera**Blay
arquitecto

PLANO DE

f. 74721

PROPUESTA DISTRIBUCION EN PLANTA
(DOCUMENTACION NO VINCULANTE)

13



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

18-04-08 / -7-05-08



Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

EXPTE.00009541

ESTUDIO DE DETALLE - ZONA "LA ESTAMBRERA"

ESCALA
VARIAS

FECHA MARZO 2008

CONTRATISTA DEL
PROYECTO

PROMOTOR

MIRAGOLF PLAYA, S.A.

SITUACIÓN

C/ BALMES
ALCOI (ALICANTE)

REDACCIÓN

Javier **Burguera** Blay
arquitecto

PLANO DE

VOLUMEN RESULTANTE Y
SUPERFICIES EDIFICADAS

01



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

18 -04- 08 / - 7 -05- 08

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



EXPTE.00009541

ESTUDIO DE DETALLE - ZONA "LA ESTAMBRERA"

ESCALA
S/E

FECHA MARZO 2008

CONTRATISTA DEL
PROYECTO

PROMOTOR

MIRAGOLF PLAYA , S.A.

SITUACIÓN

C/ BALMES
ALCOI (ALICANTE)

REDACCIÓN

Javier BurgueraBlay

arquitecto

PLANO DE

ANÁLISIS GRÁFICO DE
VOLÚMENES ORDENADOS

02