5642/93

ED045BIS

Estudio de Arquitectura Pérez i Parra + Frías Wamba

Tucumán, 28 Alicante

ESTUDIO DE DETALLE

Situación: Calle Isla de Cuba, calle de la Fuente y
Calle de Linares.

ALICANTE

Promotor: Exmo. Ayuntamiento

ESTUDIO DE DETALLE EN UNA PARCELA DE USOS DOTACIONALES.

Situación: ALICANTE.
Calle Isla de Cuba
Calle de la Fuente
Calle Linares

Promotor: EXMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

MEMORIA

A. DESCRIPCION DEL PROYECTO.

Por encargo del Exmo. Ayuntamiento de Alicante se redacta el presente Estudio de Detalle (ED) que modifica y concreta las condiciones de ordenación de la edificación en la parcela dedicada a Usos Dotacionales que se encuentra situada entre las calles Isla de Cuba, de la Fuente y Linares. Al mismo tiempo se aprovecha el presente instrumento urbanístico para variar el carácter del tramo de la calle Linares comprendido entre las calle Isla de Cuba y de la Fuente reduciendo su uso al de tránsito peatonal exclusivamente.

De esta manera se adaptan los volúmenes edificables en la parcela, según el Plan General Municipal de Ordenación de Alicante (PGMOA), a las necesidades derivadas de la instalación sobre ella de un Centro Social Comunitario de inminente construcción. Se debe destacar que no se aumentan los volúmenes edificables según el PGMOA.

La legitimidad del presente ED se sustenta en el artículo 100 de las Normas Urbanísticas del PGMOA, artículo en el que se establecen las Condiciones Generales de los Usos Dotacionales y en el que, expresamente, se permite la tramitación de Estudios de Detalle para resolver las contradicciones que pudieran surgir entre la Normativa General de la zona de emplazamiento y el carácter específico de la edificación que albergue el Uso Dotacional de que se trate.

B. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION.

El Plan General de Ordenación fija, en el citado artícul 100 de las Normas Urbanísticas, que las edificaciones dedicadas usos dotacionales cumplirán las determinaciones de ordenación de l edificación de la zona en que se encuentren. Son, por tanto, d aplicación en este caso las ordenanzas de la zona RP3A calificación urbanística mayoritaria en la zona. De la aplicació de estas ordenanzas se deduce que, en la parcela, son edificable los volúmenes especificados en el plano número 4: tres planta siguiendo la alineación de fachada y una planta de átic retranqueada. Teniendo en cuenta las dimensiones de la parcel (52,40 x 32 m) la edificabilidad total es la siguiente:

Planta baja	1.676,80 m2
Planta primera	1.350,14 m2
Planta segunda	1.350,14 m2
Planta ático	962,24 m2
TOTAL	5.339,32 m2

En el total anterior no se han incluido, como es natural las superficies dedicadas a instalaciones o remates de escalera n la posible superficie construible bajo la rasante.

C. DESCRIPCION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

En el plano número 1 se indica la situación del ED y e el plano número 2 se especifica la delimitación del área del mismo Como se puede observar, el ED abarca la parcela comprendida entr las calles Isla de Cuba, de la Fuente, Linares y la edificación y realizada en la misma manzana, y el tramo de la calle Linare comprendida entre las otras dos ya mencionadas. La amplia acer que, en este tramo de calle, está situada en la fachada opuesta la parcela considerada también está incluida. en el plano número se especifica la calificación urbanística que otorga el PGMOA a l zona considerada y las manzanas limítrofes.

C.1. Superficie de la actuación. Parcelas.

El área sobre la que se desarrolla el ED es de form rectangular y está limitada por la calle Isla de Cuba al Oeste, po la calle de la Fuente al Este y por parcelas de edificación privad al Norte y Sur. Los lados del rectángulo son 70 y 32 m respectivamente, y su área es de 2.144 m2.

Todas las parcelas comprendidas en el ED son d titularidad pública.

C.2. Situación de los volúmenes construibles.

La edificación prevista en el Centro Social Comunitario se ajusta a las condiciones impuestas por el artículo 100.1 en sus apartados a y b. En efecto, el Centro Social se concibe como un prisma de 4 plantas de base sensiblemente triangular conectado a la edificación ya existente en la manzana por medio de un módulo rectangular de 1 planta (plano número 5). De esta manera se consiguen los siguientes objetivos:

1. Con esta disposición en planta, y teniendo en cuenta las plantas edificables marcadas, la superficie del Centro Social será:

Planta baja	1.296,65 m2
Planta primera	715,82 m2
Planta segunda	643,57 m2
Planta tercera	643,57 m2
TOTAL	3.299,61 m2

Como se puede observar, la superficie construida, en la que no se incluyen las casetas de instalaciones y remates de escalera que se prevén sobre la cubierta ni la superficie del sótano, es inferior a la marcada en el apartado B de la Memoria, tal como prescribe el artículo 110.1.a de las Normas Urbanísticas.

2. Por otra parte, esta disposición en planta tiene, además de las ventajas que se enumeran en el apartado siguiente, la ventaja adicional de configurar el bloque central del edificio como un bloque aislado a partir de la primera planta, con lo que se mejoran considerablemente las condiciones de ventilación y visibilidad de los espacios interiores del mismo. Por otra parte, el bloque rectangular de la planta baja, de 1 y 2 plantas de altura, se sitúa a línea de medianera con el edificio ya construido, con lo que se ocultan las medianeras que, de otro modo, pudieran quedar vistas, tal como prescribe el artículo 100.1.b de la Normas Urbanísticas.

3. Esta disposición de los volúmenes construidos que, como ya se ha remarcado, es respetuosa con la superficie máxima construible y con el número máximo de plantas edificables, libera al mismo tiempo gran cantidad de suelo en las planta baja, con lo que se acentúa enormemente la representatividad necesaria en un edificio de estas características y se resuelven los problemas que una aglomeración de usuarios pudieran producir en los accesos al mismo.

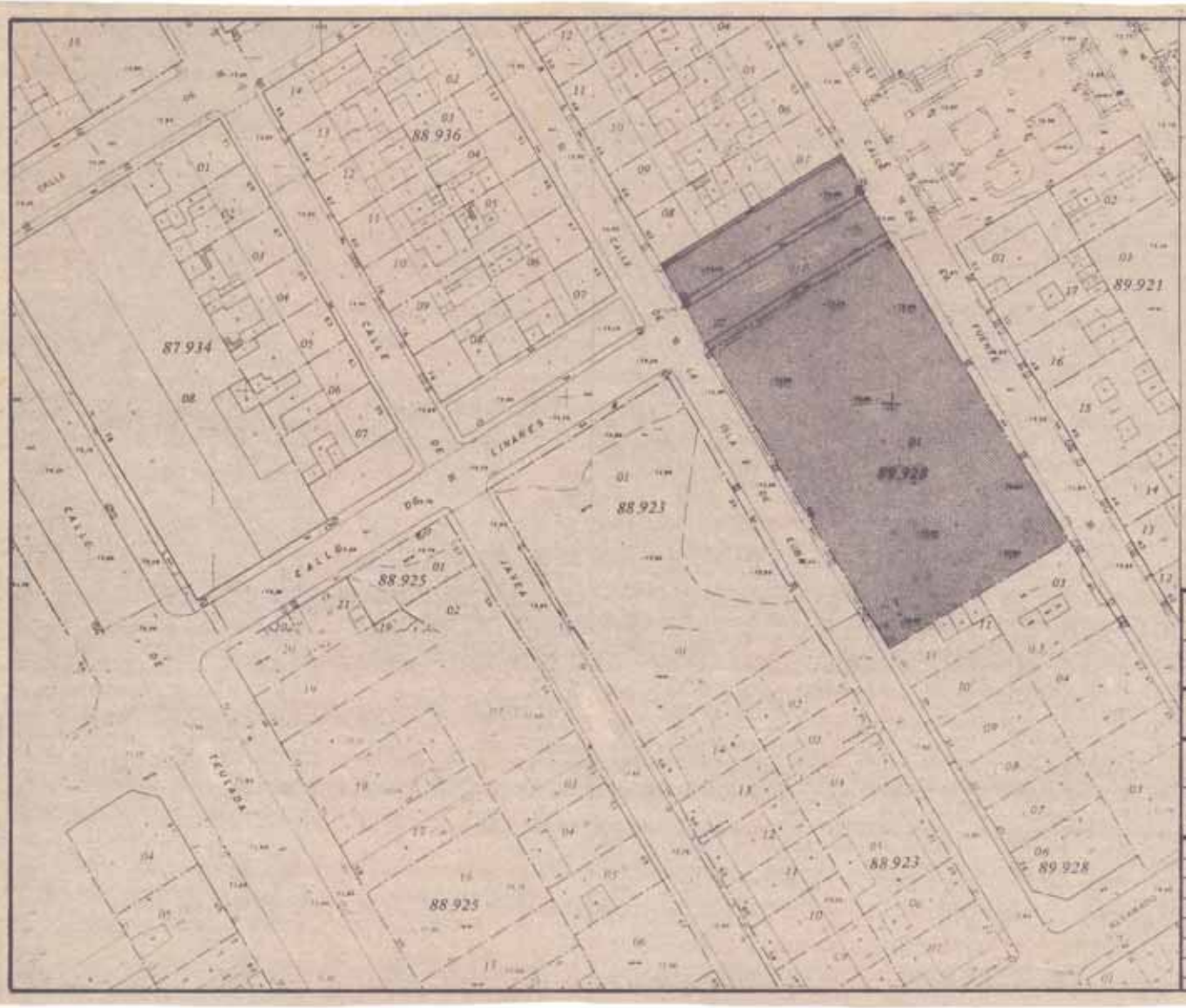
Es necesario destacar que la situación del espacio libre en la planta baja es la más adecuada para potenciar la comunicación peatonal entre el propio Centro Social a construir y los centros sanitario y deportivo situados en las manzanas colindantes al Oeste

y al Este del mismo. Con esta fluidez de tráfico, con el aumento de funcionalidad que ello supone, y con el enriquecimiento de las perspectivas a través de todo el conjunto, se estima que el Centro Cívico de barriada que todo este complejo va a constituir puede cumplir dignamente los fines a que va a ser dedicado.

Alicante, 21 de septiembre de 1.992.
Los Arquitectos,

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 18 JUN. 1993

EL SECRETARIO GENERAL



Estudio de detalle

Calle Isla de Cuba, Calle de la Fuente y Calle de Linares - Alicante -

Promotor: Exmo. Ayuntamiento

aprobado definitivamente por el Pleno de este Excmo. Ayuntamiento en sesión de 18 JUN. 1992

EL SECRETARIO GENERAL

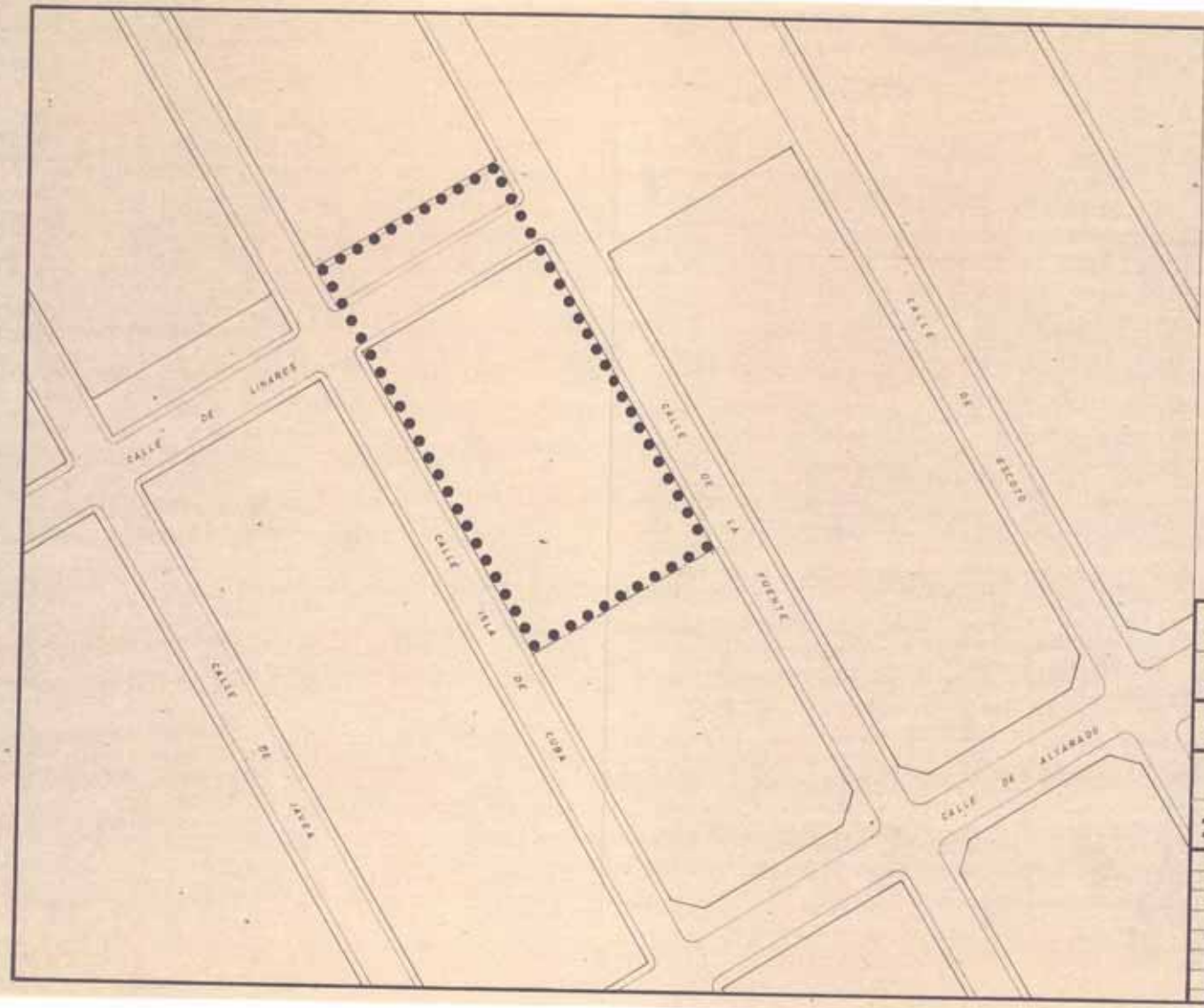
91-7
6-92

1.- Situación

1:500

Estudio de arquitectura

Pérez i Parra + Frías Wamba



Estudio de detalle

Calle Isla de Cuba, Calle de la Fuente y Calle de Linares - Alicante -

Promotor: Exmo. Ayuntamiento

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 18 JUN. 1991-7 6-92

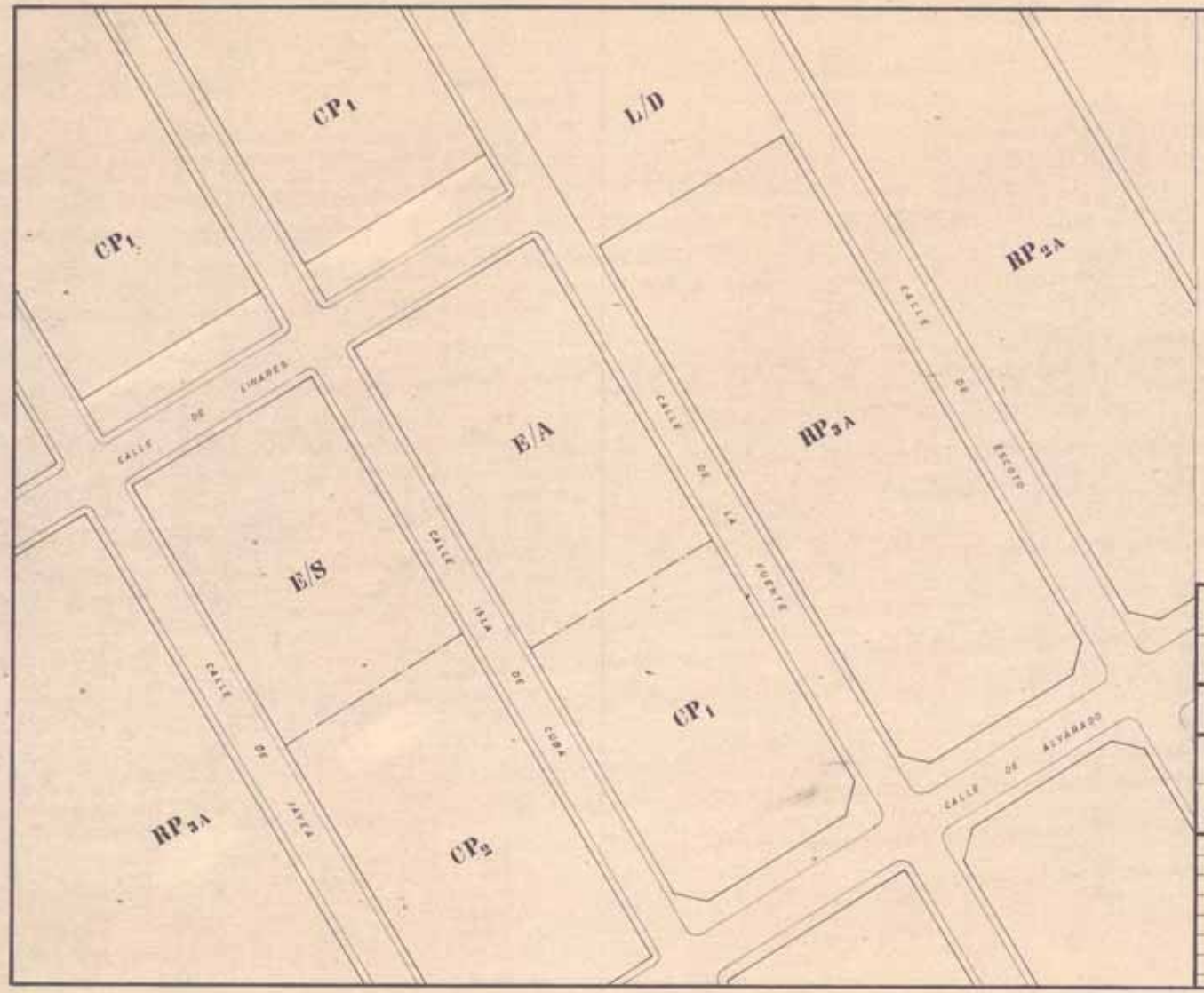
EL SECRETARIO GENERAL

2.- Delimitación

1 : 500

Estudio de arquitectura

Pérez i Parra + Frias Wamba



Estudio de detalle

Calle Isla de Cuba, Calle de la Fuente y Calle de Linares - Alicante -

Promotor: Exmo. Ayuntamiento

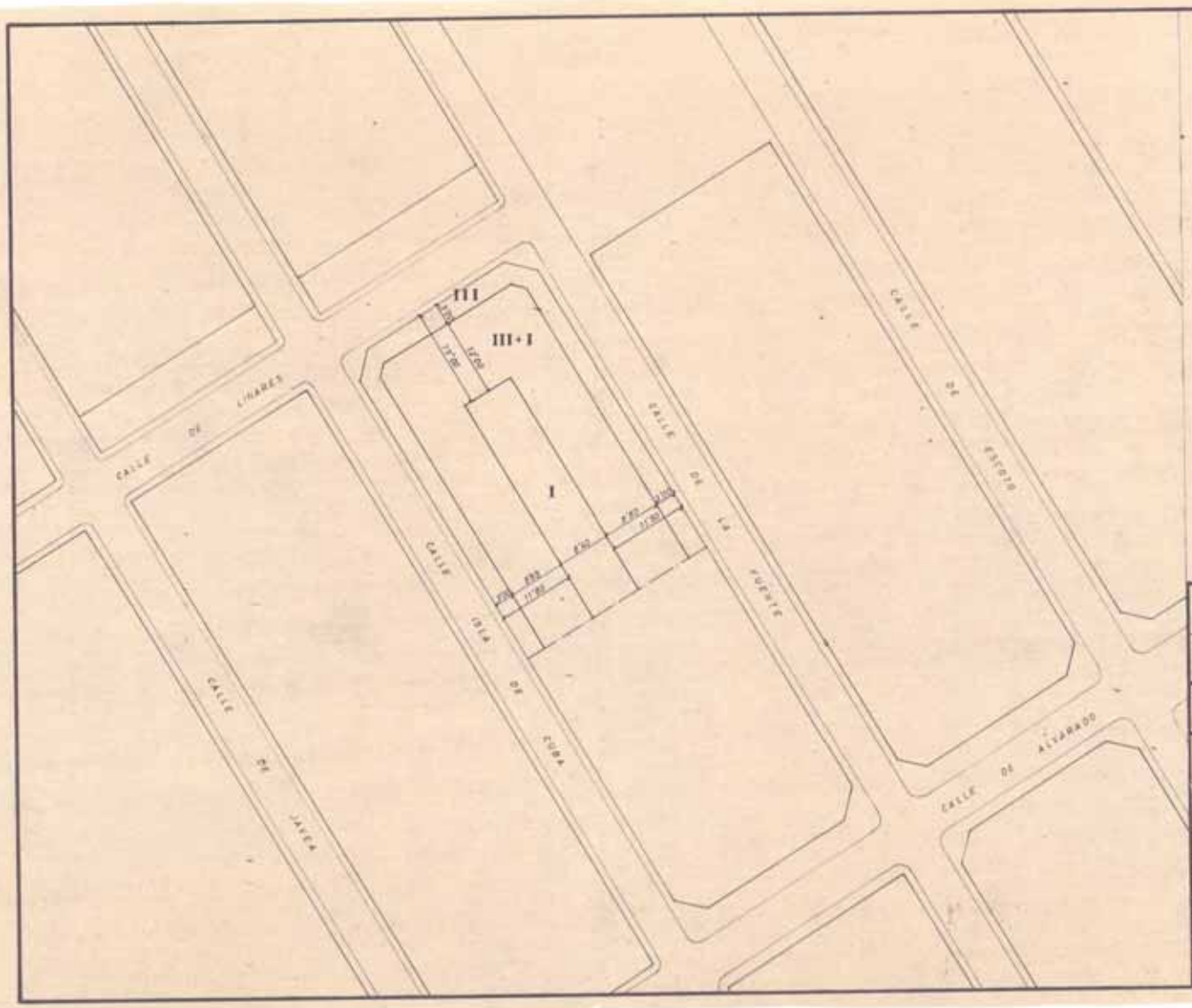
Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 18 JUN. 1993 91-7 6-92

EL SECRETARIO GENERAL,

3.- Ordenación vigente 1:500

Estudio de arquitectura

Pérez i Parra + Frias Wamba



APROVECHAMIENTO

Planta baja:	1676'80 m²
Planta tipo:	2x1350'14= 2700'28 m²
Planta ático:	962'24 m²
TOTAL:	5339'32 m²

Estudio de detalle

Calle Isla de Cuba, Calle de la Fuente y Calle de Linares

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 18 JUN. 1993

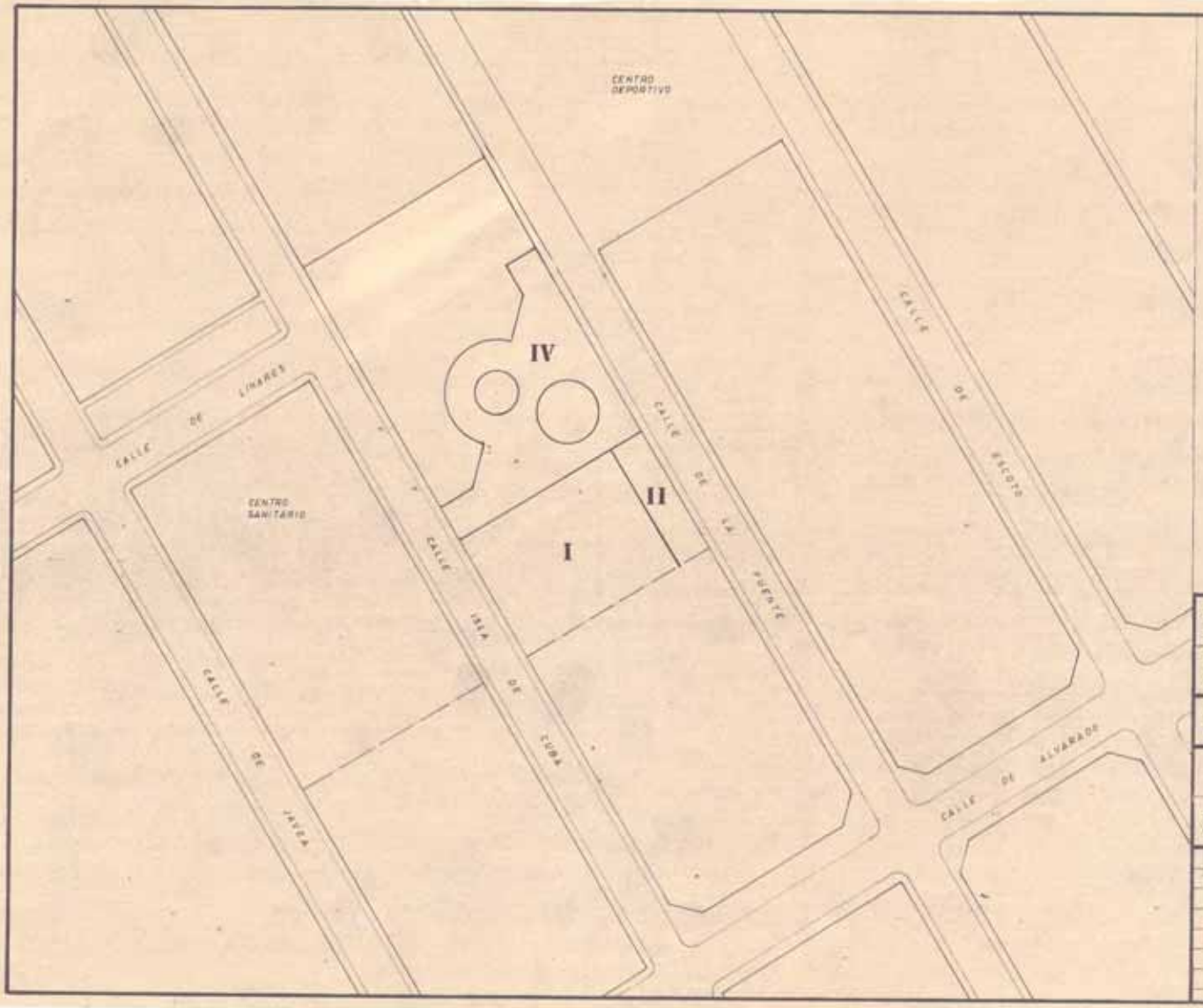
EL SECRETARIO GENERAL,

Promotor: Exmo. Ayuntamiento

91-7
6-92

4.-Volúmenes constr. según P.G.M.O.A 1:500

Estudio de arquitectura
Pérez i Parra + Frías Wamba



APROVECHAMIENTO

Planta baja	1.296'65 m²
Planta 1ª	715'82 m²
Plantas 2ª y 3ª; 2x643'57 =	1.287'14 m²
TOTAL	3.299'61 m²

Estudio de detalle

Calle Isla de Cuba, Calle de la Fuente y Calle de Linares

- Alicante -

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Ayuntamiento en sesión de 18 JUN. 1993

91 - 7
6 - 92

EL SECRETARIO GENERAL

Promotor: Exmo. Ayuntamiento

5.- Volumenes construibles propuestos

1 : 500

Estudio de arquitectura
Pérez i Parra + Frías Wamba