

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 artículo 100 de las Normas Urbanísticas, que las edificaciones dedicadas a usos dotacionales cumplirán las determinaciones de ordenación de la edificación de la zona en que se encuentren. Son, por tanto, de aplicación en este caso las ordenanzas de la zona RP3A, calificación urbanística mayoritaria en la zona. De la aplicación de estas ordenanzas se deduce que, en la parcela, son edificables los volúmenes especificados en el plano número 4: tres plantas siguiendo la alineación de fachada y una planta de ático retranqueada. Teniendo en cuenta las dimensiones de la parcela (52,40 x 32 m) la edificabilidad total es la siguiente:

Planta baja	1.676,80 m ²
Planta primera	1.350,14 m ²
Planta segunda	1.350,14 m ²
Planta ático	962,24 m ²
TOTAL	5.339,32 m ²

En el total anterior no se han incluido, como es natural las superficies dedicadas a instalaciones o remates de escalera ni 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 en el plano número 2 se especifica la delimitación del área del mismo. Como se puede observar, el ED abarca la parcela comprendida entre 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 acera que, en este tramo de calle, está situada en la fachada opuesta a la parcela considerada también está incluida. En el plano número se especifica la calificación urbanística que otorga el PGMOA a la zona considerada y las manzanas limítrofes.

C.1. Superficie de la actuación. Parcelas.

El área sobre la que se desarrolla el ED es de forma rectangular y está limitada por la calle Isla de Cuba al Oeste, por la calle de la Fuente al Este y por parcelas de edificación privada 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 de 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 m ²
Planta primera	715,82 m ²
Planta segunda	643,57 m ²
Planta tercera	643,57 m ²
TOTAL	3.299,61 m ²

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 las 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 la 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.

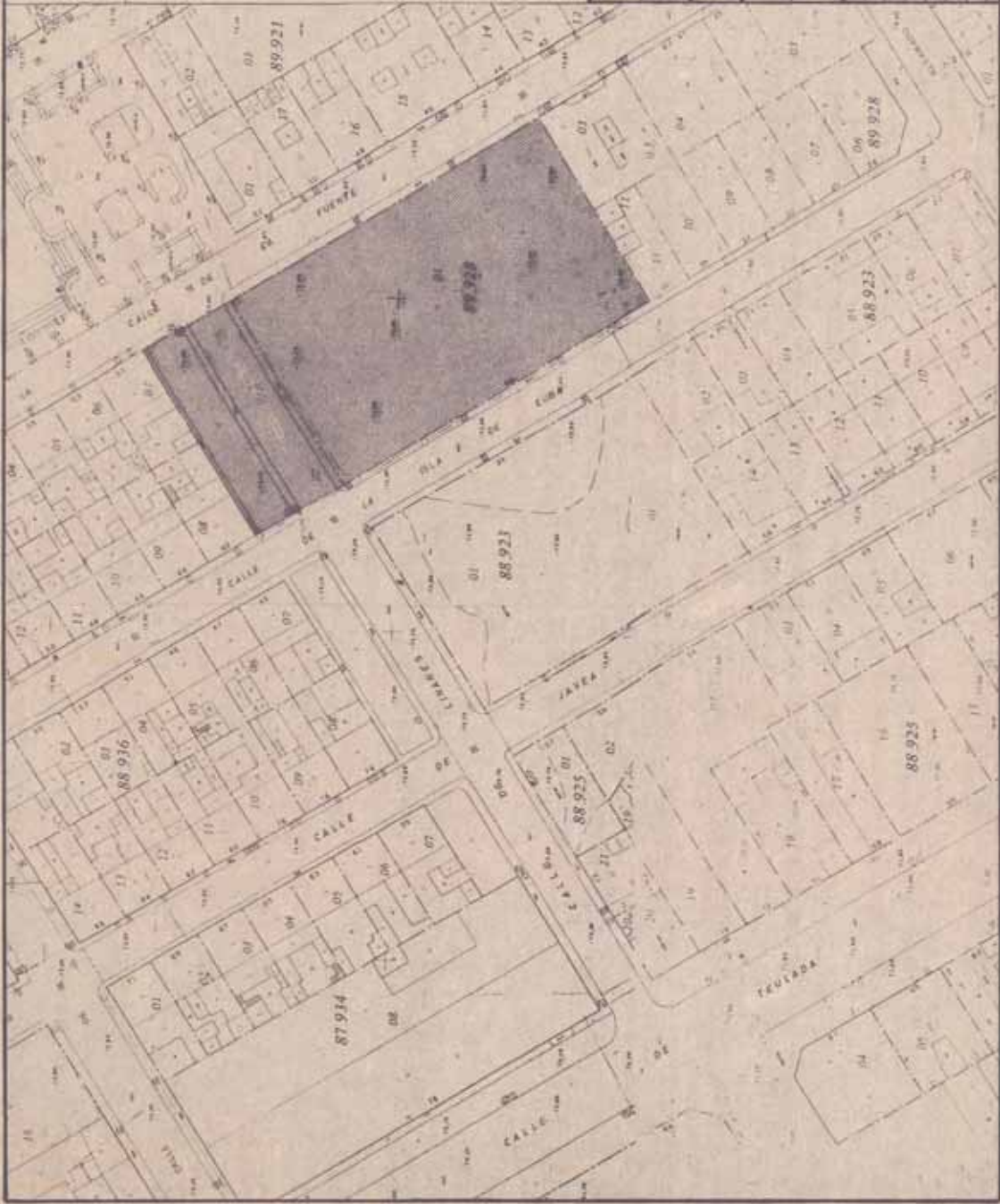
Alicante, 21 de septiembre de 1.992.
Los Arquitectos,



Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de 18 JUN. 1993

EL SECRETARIO GENERAL





Estudio de detalle

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

Promotor: Excmo. Ayuntamiento, Junta-
de gobierno de Linatos

emitido en sesión de 18 JUN. 1991 - 7
6-92

1- Situación EL SECRETARIO GENERAL 1:500

Estudio de arquitectura
Pérez i Paria + Frías Wamba



Estudio de detalle

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

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Alicante

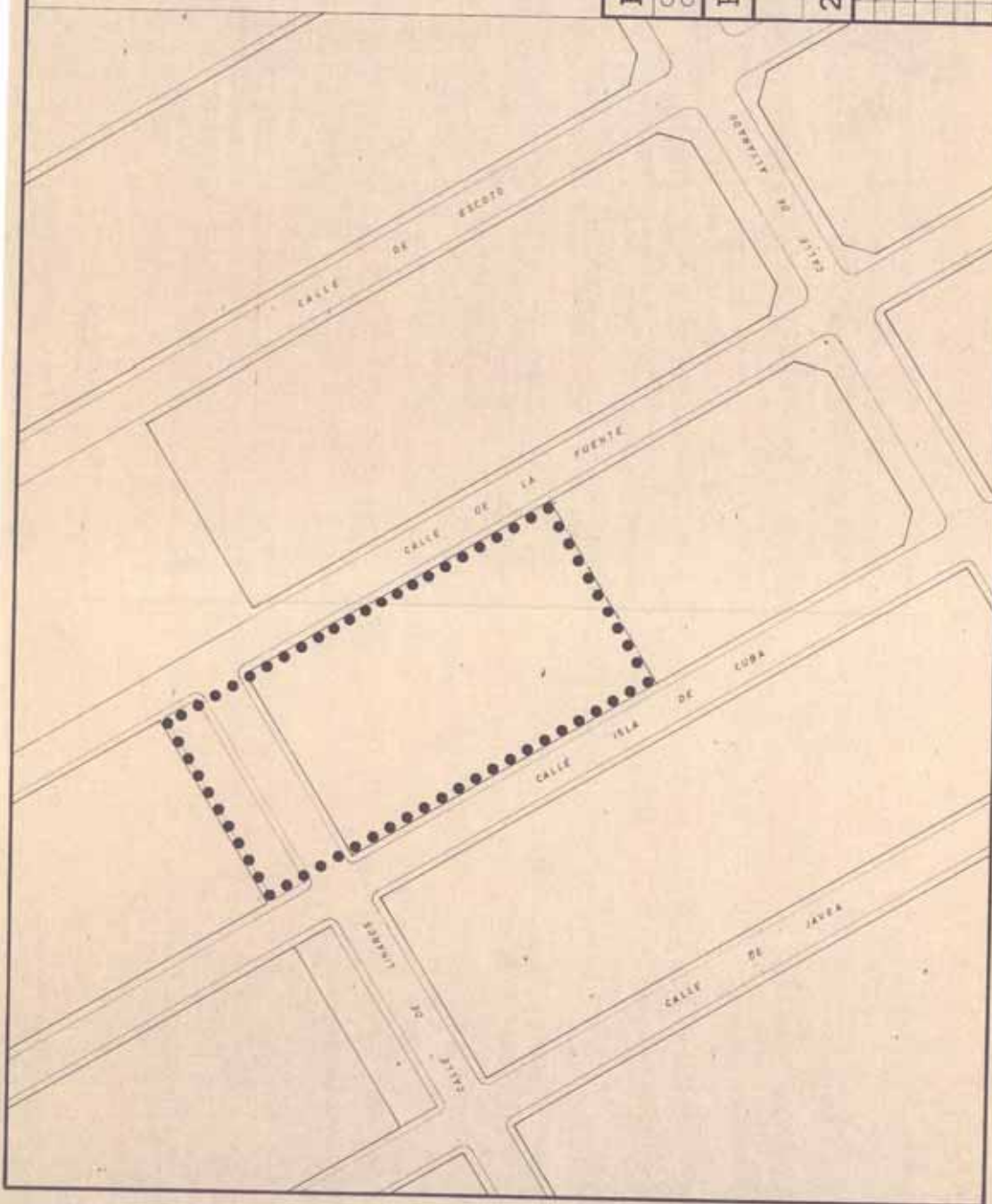
el Pleno del Excmo. Ayuntamiento
miendo en sesión de 18 Jul. 1991-7
6-92

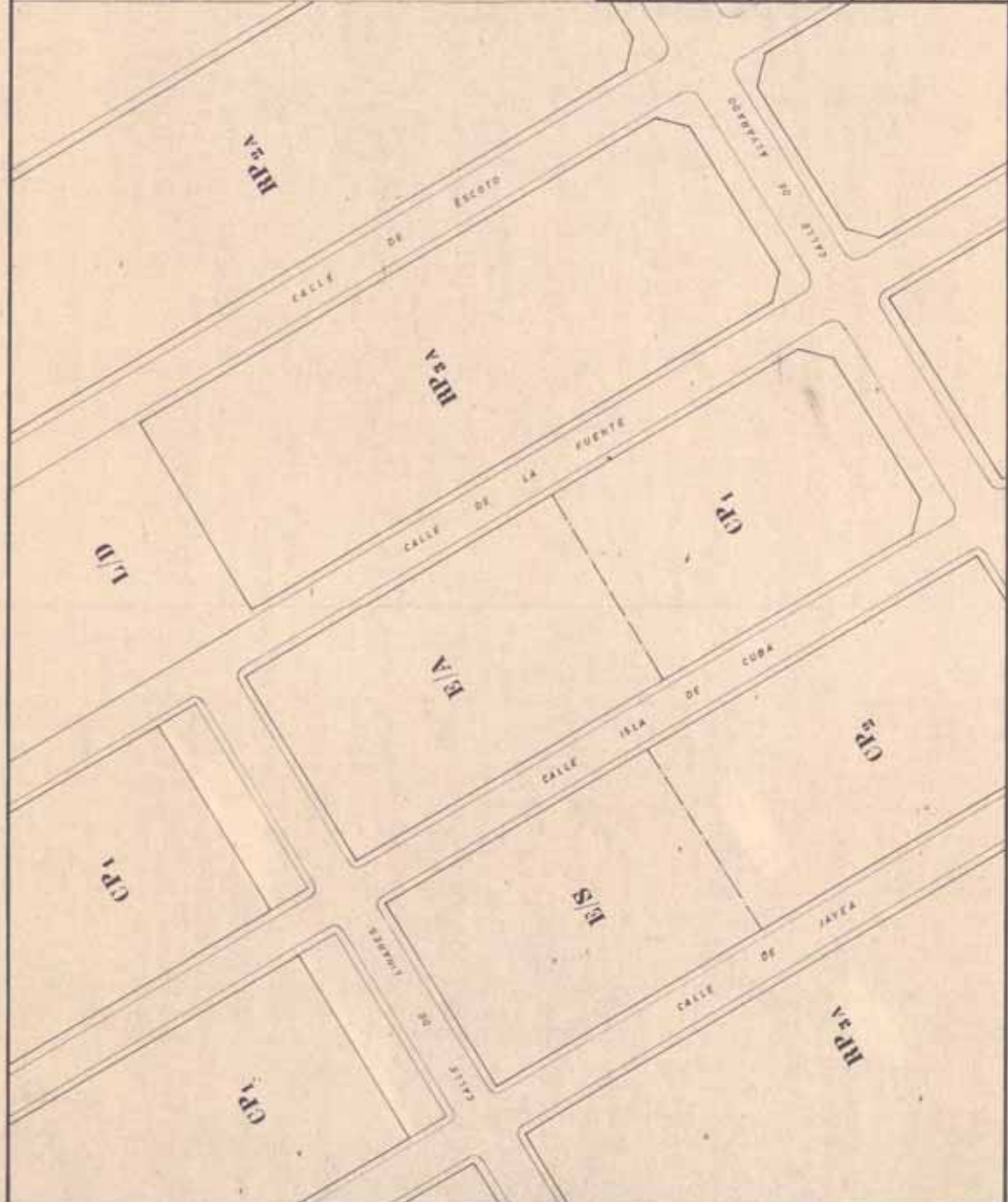
2.- Delimitación

EL SECRETARIO GENERAL 1: 500

Estudio de arquitectura

Pérez i Parra + Frías Wamba





Estudio de detalle

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

Aprobado definitivamente por
Promotor: Excmo. Ayuntamiento
de Excmo. Ayuntamiento
firmado en sesión de 18 JUN. 1993 91-7
6-92

3- Ordenación vigente DEBIDO GENERAL, 1: 500

Estudio de arquitectura
Pérez i Párra + Frías Wamba
[Signature]

APROVECHAMIENTO

Puerta baja: 1676'80 m²
Puerta tipo: 2x1350'4x= 2700'28 m²
Puerta ático: 962'34 m²
TOTAL: 5339'32 m²

Estudio de detalle

Calle Isla de Cuba, Calle de la Fuente y Calle de Linares
Aprobado definitivamente el 19 de Julio de 1993

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Linares

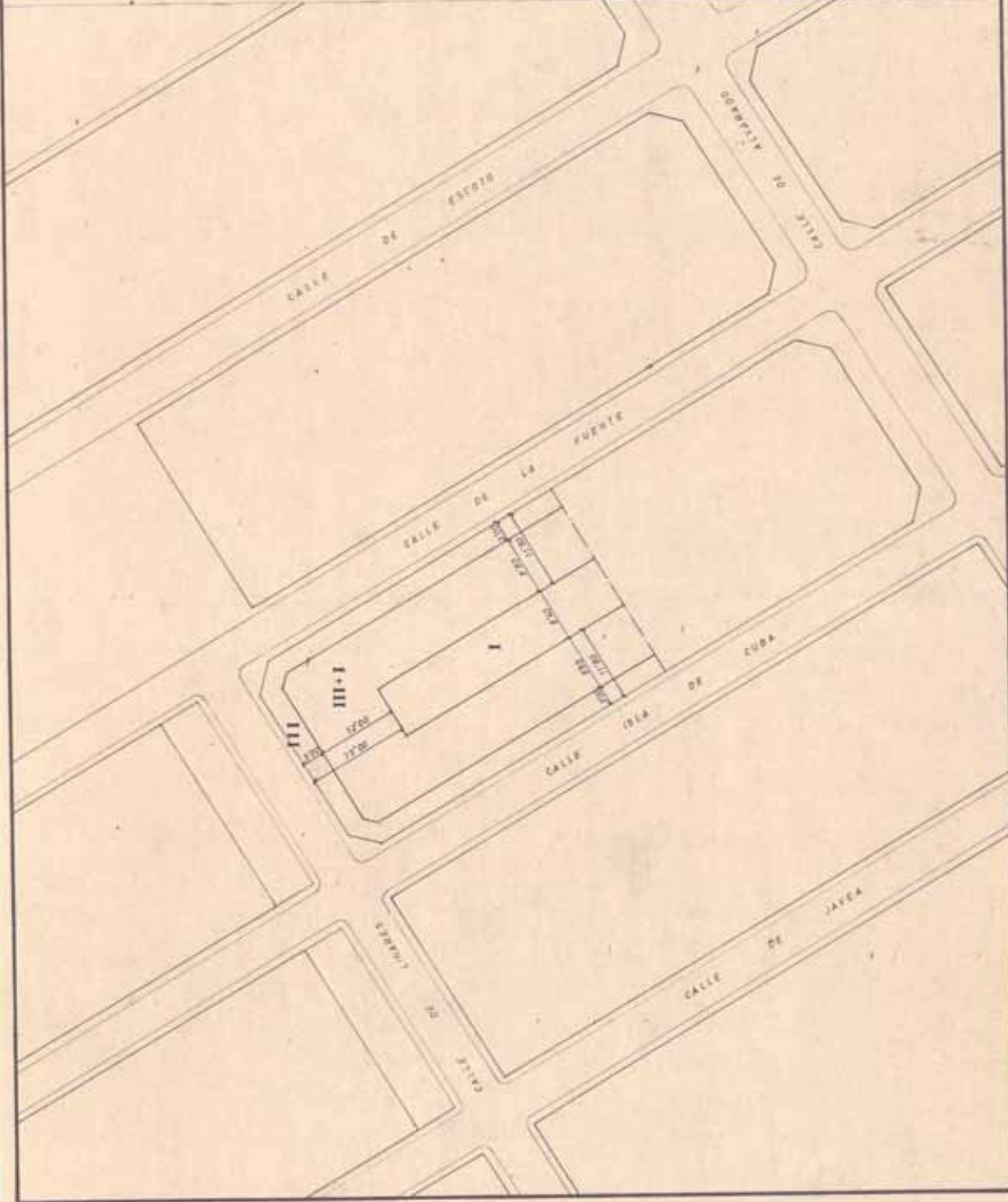
91-7
6-92

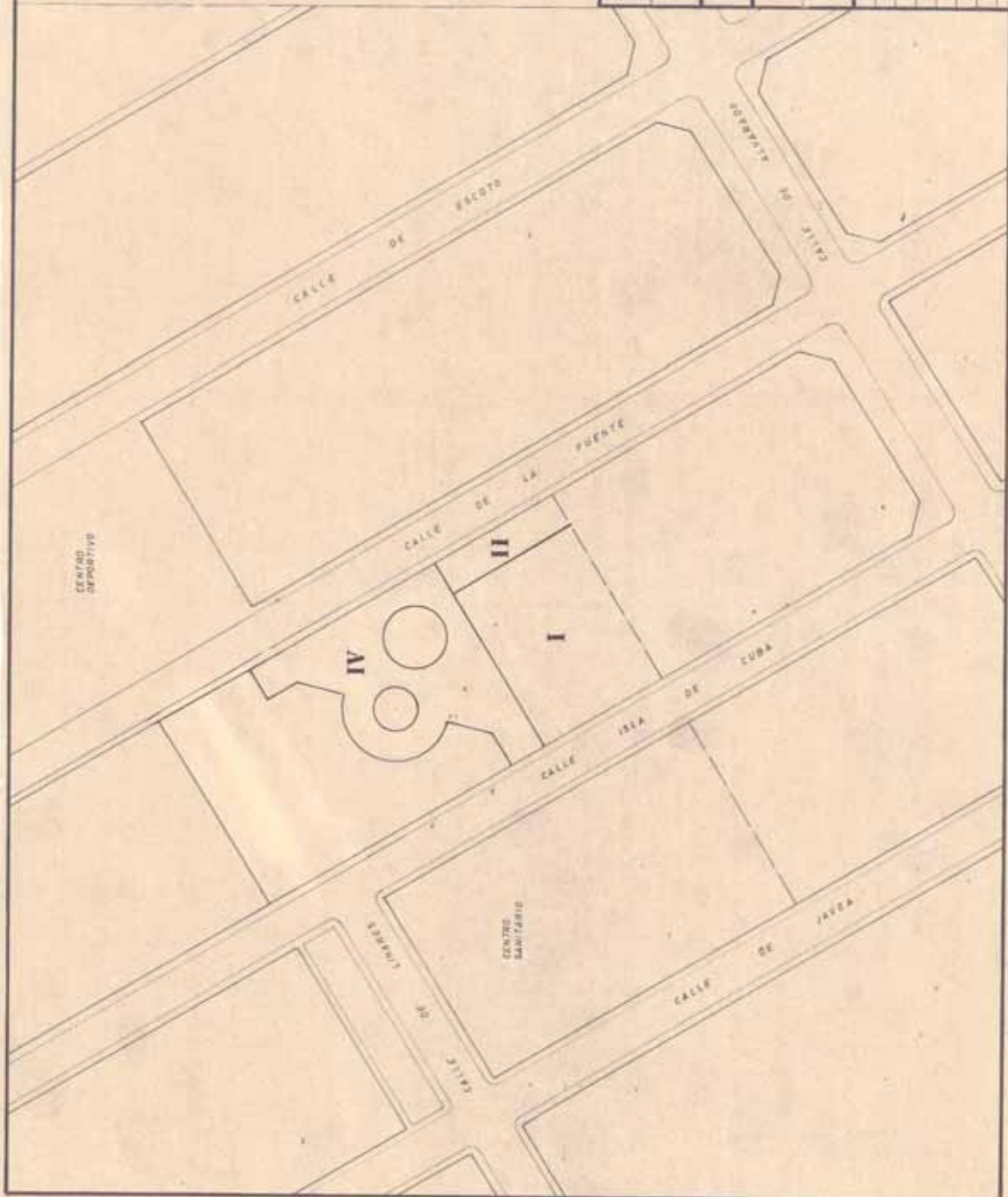
EL SECRETARIO GENERAL

4.- Volúmenes constr. según PGMOA 1:500

Estudio de arquitectura

Pérez i Paria + Frías Wamba





APROVECHAMIENTO

Planta baja 1.296,65 m²
 Planta 1^a 715,82 m²
 Plantas 2^a y 3^a: 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 DOJ

Promotor: Excmo. Ayuntamiento

miento en sesión de 16 Jun. 1933
 51-7
 6-92

5.- Volúmenes construibles propuestos 1.500

SECRETARÍA GENERAL

Estudio de arquitectura

Pérez i Parra + Frías Wamba

Handwritten signature