ESTUDIO DE DETALLE

EN LA CALLE ANTONIO RAMOS CARRATALÁ (VISTAHERMOSA - ORGEGIA) DE ALICANTE



Juan José Domenéch Amigot, ARQUITECTO. Ricardo Castro López, I.T. DE OBRAS PÚBLICAS

ALICANTE, DICIEMBRE DE 1994 - MAYO DE 1995 Aprobado dafinitivamente por

el Pleno del Exemo. Ayuntamiento en sesión de

EL SECRETARIO GENERAL.

ÍNDICE

- 1.- MEMORIA
 - 1.1.- ANTECEDENTES
 - 1.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA
 - 1.3.- SOLUCIÓN ADOPTADA
- 2.- SUPERFICIES Y VOLÚMENES
- 3.- CONCLUSIÓN
- 4.- PLANOS
 - 1.- Situación
 - 2.1.- Emplazamiento. Calificación Global del Suelo P.G.M.O.
 - 2.2.- Emplazamiento. Esquema de la Red Viaria P.G.M.O.
 - 3.1.- Alineaciones según P.G.M.O. vigente
 - 3.2.- Calificación pormenorizada según P.G.M.O. vigente
 - 4.1.- Plano de Viales. Plan Parcial del Sector PE/APA 9 Vistahermosa
 - 4.2.- Zonificación. Plan Parcial del Sector PE/APA 9 Vistahermosa
 - 5.- Modificación propuesta. Alineaciones P.G.M.O.
 - 6.- Modificación propuesta. Alineaciones Plan Parcial del Sector PE/APA 9 - Vistahermosa.
 - 7.- Esquema de trafico.
 - 8.- Modificación propuesta Variante B. Rasante Vía Parque.
 - 9.- Esquema de diseño de la Glorieta Propuesta.

1.- MEMORIA

1.- MEMORIA

1.1.- ANTECEDENTES

La zona en donde se desarrolla el presente Estudio de Detalle se sitúa en la calle Antonio Ramos Carratalá (futura Vía Parque) en el tramo comprendido entre la Avda. de Denia y la barriada de Juan XXIII (1º Sector).

Dicha via se encuentra limitada al Norte por el Plan Parcial Vistahermosa (aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante en fecha 8 de Noviembre de 1.993 y publicado en el D.O.G.V. de fecha 3 de Enero de 1.994) y Suelo Urbano ordenado - Vistahermosa, y, al Sur por Suelo Urbano ordenado.

La situación concreta objeto del presente Estudio se emplaza entre la calle 4 del Plan Parcial Vistahermosa, la Avenida del Dr. Fleming, la Calle Antonio Ramos Carratalà y manzanas colindantes, tanto del citado Plan Parcial (manzanas XXVII y XXX) como de las situadas en Suelo Urbano.

La calificación urbanística de la zona es la siguiente:

- Zona Avda. Dr. Fleming:

Vivienda Unifamiliar Grado 1 Nivel a (VU 1a) según artículo 152.2.a) de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

- Zona Plan Parcial Vistahermosa - Manzana XXVII:

Viviendas Unifamiliares y agrupaciones residenciales (Zb) según artículo 10 de las Ordenanzas del Plan Parcial.

- Zona Plan Parcial Vistahermosa - Manzana XXX:

Viviendas Unifamiliares y agrupaciones residenciales (Zb) según artículo 10 de las Ordenanzas del Plan Parcial.

Los terrenos afectados tanto en las Manzanas XXVII y XXX del Plan Parcial Vistahermosa, como los situados en Suelo Urbano (UTM 16006/01), son propiedad de "ALIBLANCA S.L." con domicilio en c/ Bailén, 29 - 4°, Alicante.

Con estos antecedentes se presentó con fecha de entrada por registro del Exmo. Ayuntamiento de Alicante 30 de diciembre de 1995, el presente Estudio de Detalle. Con fecha de salida 5 de Abril de 1995 y Nº 015271 el Ayuntamiento de Alicante procedió al traslado del decreto del 31 de Marzo de 1995 a los interesados indicando que el proyecto presentado se consideraba idóneo para su exposición pública según la resolutiva primera de dicho Decreto.

En la resolutiva segunda del citado Decreto se fijaba como condición para la aprobación definitiva la realización de dos rectificaciones. Como se puede comprobar ambas rectificaciones han sido tomadas en cuenta y realizadas, por lo que se entiende que el presente documento cumple las condiciones necesarias para, después de la exposición pública, ser elevado al pleno del Ayuntamiento para su aprobación definitiva.

1.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

El Plan Parcial Vistahermosa ocupa una superficie total aproximada de 88 Ha. en la que se podrán construir un máximo de 1.191 viviendas mas una superficie de 3.730 m2 destinada a zonas comerciales y dotacionales por lo que se estima que la población residencial en año horizonte de unos 4.200 habitantes. Asimismo, la zona urbana situada a ambos lados de la Avenida del Dr. Fleming y Sur del Plan Parcial (Vistahermosa - Orgegia) tienen una superficie similar a éste y las mismas características de uso y ocupación.

El Plan Parcial Vistahermosa se encuentra limitado por dos importantes ejes viarios: la Avenida de Denia y la calle Antonio Ramos Carratalá (futura Vía Parque). La accesibilidad a dicho Plan Parcial por la Avenida de Denia está garantizada por medio de una glorieta partida definida por el Plan Especial de Accesos a Alicante - Plan Especial Avenida de Denia y situada a la altura de la intersección del Complejo Vistahermosa. Sin embargo, la accesibilidad por la futura Vía Parque se encuentra condicionada por dos intersecciones distantes entre sí unos 1.100 metros, una situada en la confluencia de la Avenida de Denia con la calle Antonio Ramos Carratalá, y la otra, entre dicha calle, la Vía Parque y el bulevar procedente del Plan Parcial del Garbinet.

Los movimientos de tráfico de entrada a los Polígonos 10, 11, 12, 8 y 9 del Plan Parcial Vistahermosa desde Vía Parque dirección Oeste - Este se verían obligados a realizar un cambio de sentido en la glorieta de la Avda. de Denia, aumentando los tiempos de trayecto e influyendo negativamente en la capacidad tanto de la Vía Parque como de la citada glorieta y de la propia Avda. de Denia.

Las posibilidades de la Avda. del Dr. Fleming como vía de unión entre la Avenida de la Albufereta - Playas y la Vía Parque se pueden ver afectadas por una comunicación poco permeable en la intersección de Vía Parque al no permitirse la incorporación del tráfico procedente de la Albufereta a dicha Vía Parque.

El Estudio de Detalle es la figura de planeamiento adecuada a la finalidad perseguida, según reza en el Artículo 91 del Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana: "Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y en los Planes Parciales. Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos: el señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento. Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes."

El presente Estudio de Detalle se desarrolla al amparo del artículo 91 del Texto Refundido de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio) y Capítulo VI del Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978, de 23 de Junio) y, en especial, lo establecido en el artículo 65, apartados 1.a, b y 2.

Se redacta el presente Estudio de Detalle ajustándose a lo expuesto en el artículo 4.5 de las "Recomendaciones para el Planeamiento y Proyecto de Carreteras Urbanas" del MOPTMA referente a nudos de vias arteriales, donde se recomienda que la separación entre intersecciones en zonas de densidad media sea inferior a los 500 metros y aconseja, en áreas donde haya disponibilidad de suelo, acudir a glorietas.

La titularidad del suelo afectado es única, siendo de interés de la propiedad la cesión del suelo necesario para el fin objeto del presente Estudio de Detalle, por tanto, existe total disponibilidad del mismo.

1.3.- SOLUCIÓN ADOPTADA

La finalidad del presente Estudio de Detalle es modificar las alineaciones de las manzanas XXVII y XXX establecidas por el PP. Vistahermosa y la manzana sita en la intersección de la Avda. Dr. Fleming y calle A. Ramos Carratalá.

La solución adoptada consiste en un reajuste de alineaciones creando una glorieta en la intersección de la confluencia de la Vía Parque con la calle 4 del PP. Vistahermosa y la Avda. Dr. Fleming siguiendo la tipología de intersección de tipo giratorio o glorieta con la posible variante de diseño de glorieta partida.

Esta solución es la que ha sido adoptada dentro del planeamiento de la red viaría de la ciudad como elemento de intersección en las distintas vías urbanas de gran capacidad (Gran Vía, Bulevar del Plá, Vía Parque, Acceso Noroeste, Acceso Sur, etc.)

El diámetro exterior de la glorieta propuesto es de 62 metros y similar en dimensiones a varias de las intersecciones de iguales características situadas en las vías citadas anteriormente. En el plano nº 9 se aporta el esquema de diseño de la glorieta propuesta, si bien el diseño de la solución correspondería al futuro proyecto de urbanización a redactar.

En el citado plano Nº 9 se han reflejado las rectificaciones señaladas como condición en el segundo punto de la Resolución del Decreto del Exmo. Ayuntamiento de Alicante de fecha 31 de Marzo de 1995, con fecha de salida 5 de Abril de 1995 y Nº 015271.

Dicho Decreto reza literalmente "La Oficina Municipal del Plan General ha emitido un informe en el que se indica que el Proyecto presentado se considera idóneo para su exposición pública; si bien, antes de su aprobación definitiva, deberá corregirse retranqueando un tramo de la alineación de la futura Vía Parque para permitir realizar una Vía de Servicio, según un croquis que se adjunta al informe."

Como puede comprobarse el citado Plano Nº 9 recoge las indicaciones del croquis referido.

El centro del circulo de 62 metros de diámetro que define la nueva delimitación de suelo necesaria, se sitúa en la confluencia de las intersecciones de los ejes de la calle 4 (PP. Vistahermosa) y Avenida del Dr. Fleming en dirección a Juan XXIII sobre el propio eje de la Vía Parque.

Siguiendo las indicaciones del Decreto de 31 de Marzo de 1995 según escrito de traslado del 5 de Abril de 1995 Nº 015271 se ha realizado la corrección retranqueando un tramo de la alineación de la futura Vía Parque para permitir realizar un vía de servicio según el Esquema de Diseño de la Glorieta Propuesta en el Plano Nº 9.

Por tanto, en lo que se refiere a alineaciones, el suelo afectado necesario para el planeamiento de la glorieta adoptada como solución, se ve aumentada respecto al P.G.M.O. y al P.P. Vistahermosa, afectando únicamente a las tres parcelas citadas: Manzanas XXVII y XXX del P.P. Vistahermosa y parcela U.T.M. 16006/01.

Por otro lado, la viabilidad del proyecto y ejecución de la intersección tipo glorieta según la reserva de suelo propuesta no está, en principio, condicionada por la rasante que en su día se pueda proponer en el proyecto de urbanización del tramo correspondiente de la Vía Parque, debido a que se puede adaptar a las siguientes variantes:

VARIANTE A: Si la rasante longitudinal de la Vía Parque, a definir por su futuro Proyecto de Urbanización, en el emplazamiento de la intersección queda ajustada a la rasante actual de la calle Antonio Ramos Carratalá, no existiría incompatibilidad alguna con los viarios que confluyen a la Vía Parque, respetándose las rasantes y pendientes previstas.

VARIANTE B: Si la rasante de la Vía Parque a definir por los Servicios Técnicos Municipales en este tramo es modificada respecto a la actual en el proyecto de urbanización correspondiente, ésta se ajustaría a una solución muy similar a la propuesta en el plano num. 8 (Modificación propuesta. Variante B - Rasante Vía Parque) que cumple las "Recomendaciones para el proyecto de intersecciones" de la Dirección General de Carreteras donde no se vería afectada la accesibilidad de las vías y propiedades colindantes a la futura Vía Parque.

2.- SUPERFICIES Y VOLÚMENES

2.- SUPERFICIES Y VOLÚMENES

Las longitudes de fachada, según alineaciones definidas por el actual P.G.M.O., y las superficies de las parcelas afectadas por la modificación propuesta son las siguientes:

- Parcela sita en la manzana XXX (PP. Vistahermosa):
 Longitud aproximada de fachada afectada según alineación oficial ----- 60 m.
 Superficie aproximada afectada que pasa a vía publica ----- 610 m2.
- Parcela sita en la manzana XXVII (PP. Vistahermosa):
 Longitud aproximada de fachada afectada según alineación oficial ------ 11 m.
 Superficie aproximada afectada que pasa a vía publica ------ 35m2.
- Parcela sita en la Av. Dr. Fleming Vía Parque (UTM-16006/01):
 Longitud aproximada de fachada afectada según alineación oficial ----- 59 m.
 Superficie aproximada afectada que pasa a vía pública ------ 495 m2.

Se hace constar que la modificación de alineaciones de fachada de las parcelas afectadas no modifica las condiciones de edificabilidad, usos y demás normas urbanísticas definidas para las mismas por el P.G.M.O. y el Plan Parcial del Sector PE-APA/9 "Vistahermosa".

No obstante se hace constar, que a pesar de la disminución real de superficie neta edificable de las parcelas afectadas por la mayor cesión de viario público que el presente Estudio de Detalle conlleva, la misma no afectará a las edificabilidades y ocupaciones máximas que para las citadas parcelas se obtendrían conforme a las alineaciones anteriores al presente documento.

3.- CONCLUSIÓN

3.- CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, se considera que quedan suficientemente definidas las nuevas alineaciones objeto del presente Estudio de Detalle. Así mismo se ha dado curso a lo resuelto por el Decreto del Exmo. Ayuntamiento de Alicante de fecha 31 de Marzo de 1995, por lo cual se solicita, con el resultado de la exposición pública, los informes y dictámenes necesarios, la elevación del presente Estudio de Detalle al Pleno del Ayuntamiento para su aprobación definitiva.

Alicante, Mayo de 1995

EL ARQUI Col. Nº 4.52	recto	LEGIO OFICIA E LA COMUNI	DAD ARJUI	
1	31 811513	VIS	SADO	ONA)
			13	

Fdo. Juan José Domenech Amigot

EL INGENIERO TÉCNICO DE OBRAS PUBLICAS
Col. Nº & 639

Fdo.: Ricardo Castro López

Aprobado definitivamente por el Pleno del Examo, Ayuntamiento en sesión de 10 JUL, 1995

EL SECRETARIO GENERAL,

12

4.- PLANOS

4.- PLANOS

- 1.- Situación
- 2.1.- Emplazamiento. Calificación Global del Suelo P.G.M.O.
- 2.2.- Emplazamiento. Esquema de la Red Viaria P.G.M.O.
- 3.1.- Alineaciones según P.G.M.O. vigente
- 3.2.- Calificación pormenorizada según P.G.M.O. vigente
- 4.1.- Plano de Viales. Plan Parcial del Sector PE/APA 9 Vistahermosa
- 4.2.- Zonificación. Plan Parcial del Sector PE/APA 9 Vistahermosa
- 5.- Modificación propuesta. Alineaciones P.G.M.O.
- 6.- Modificación propuesta. Alineaciones Plan Parcial del Sector PE/APA 9 - Vistahermosa.
- 7.- Esquema de trafico.
- 8.- Modificación propuesta Variante B. Rasante Via Parque.
- 9.- Esquema de diseño de la Glorieta Propuesta.























