ESTUDIO DE DETALLE

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GENERALITAT VALENCIANA

ALICANTE PATRONATO MUNICIPAL D LA VIVIENDA

RACHA

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 16 SEP 2003

EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE SECRETARIA

Fdo.: Carlos Arteaga Gastaldo

ESTUDIO DE DETALLE

DE LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES DE DEVESA, JAIME SEGARRA (PLAZA DE AMÉRICA), HERMANOS SOTO CHAPULI Y FRANCISCO VERDÚ DE ALICANTE

MEMORIA

1- OBJETIVOS

Este Estudio de Detalle tiene como objetivo la ordenación de volúmenes de la manzana comprendida entre las calles de Devesa, Jaime Segarra, Hermanos Soto Chapuli y Francisco Verdú, así como el señalamiento de alineaciones a las mismas.
Estos objetivos cumplen la función específica que el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad valenciana establece en su art.100 y en el art. 6.d) del texto refundido del Plan General Municipal.

2- PROCEDENCIA

La manzana señalada está calificada en el Plan General como suelo dotacional para equipamiento asistencial-sanitario y es de titularidad pública. Se encuentra emplazada en la zona de ensanche en grado 2 (ES.2) y tiene como objeto la construcción de un CENTRO MUNICIPAL POLIVALENTE que recoge los usos siguientes: Aparcamientos, Centro de Salud, Centro de Día y Viviendas para mayores no dependientes.

Dentro del capítulo dedicado a las condiciones de los usos dotacionales del P.G.M.O.U., en su art 100.1 se establecen las condiciones generales de dichos usos pudiendo, si es necesario como es este caso, variarse las condiciones de la ordenación de la zona en que se encuentra, si éstas no resultaran adecuadas al correcto funcionamiento del uso dotacional, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

Como la parcela está calificada para uso dotacional con carácter exclusivo y el uso final tiene el mismo carácter, no es necesario realizar ninguna sustitución.
(La edificabilidad asignada resultante de aplicar las Normas Particulares de zona es mayor que 1m2/m2.)

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 16 SEP. 2003
EL SECRETARIO GENERAL
Carlos Arteaga Castaño

3- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

3.1 Características de la manzana y su entorno.

La manzana tiene una superficie bruta de 2.112,80 m2 y se encuentra limitada en su oeste por la calle de Jaime Segarra, (menor de 19 metros de anchura) y la zona ajardinada de la Plaza de América, y en su norte con la calle de Devesa, de importante tránsito rodado y anchura mayor de 20 metros. Las restantes calles delimitadoras, Hermanos Soto Chapuli y Francisco Verdú, son calles peatonales de anchura menor de 12 metros. Posee una pendiente hacia el sur del 3,5% aproximadamente.

Tiene edificios de viviendas enfrentados en todas sus orientaciones menos el edificio situado en la esquina de la calle Hermanos Soto Chapuli con la Plaza de América, que corresponde a una central telefónica.

Como puede comprobarse en los planos de información que acompañan a este documento, las edificaciones colindantes tienen entre 6 y 9 alturas, incluidos los áticos cuando proceden, excepto la edificación correspondiente a la central telefónica, que tiene 4 alturas físicamente diferenciadas, equivalentes a un edificio de 6 plantas de uso residencial.

Los edificios de mayor altura (IX) están generalmente situados en las calles de menor anchura y más próximos a la manzana objeto de este estudio (calles peatonales de los Hermanos Soto Chapuli y Francisco Verdú).

Las alineaciones definidas para esta manzana en el Plan General establecen chaflanes incluso en las esquinas con las calles peatonales.

3.2 Características de la propuesta.

Se propone una ordenación de volúmenes que ordene y acote las distintas funciones de los usos de las dotaciones que se pretenden instalar. Para ello se hace una clara distinción entre el Centro de Salud y el Centro de Día, del uso residencial propiamente dicho. Las plantas baja y primera, ocupando toda la manzana, se reservan para la dotación sanitaria y asistencial, y las plantas restantes al alojamiento asistencial.

Éstas últimas se ubican teniendo en cuenta la orientación y la proximidad de las edificaciones colindantes. Así se propone la concentración de este programa en un volumen único paralelepipédico próximo a la zona ajardinada de la Plaza de América, desarrollado paralelamente a la calle de Jaime Segarra y separado del bloque de viviendas de 9 alturas de la calle Francisco Verdú,. De esta forma se produce una separación mínima de 25 metros entre ambas edificaciones de manera que favorece la protección de vistas e incluso la iluminación, ventilación y soleamiento de las viviendas, recayentes a esa calle.

Los laterales de este paralelepípedo no abrirían huecos al exterior, excepto aquellos derivados de las circulaciones generales, siendo el lateral recayente a la calle de los Hermanos Soto Chapuli el que acumula la mayor altura, ocupando la cara norte de dicha calle. Sin embargo, la edificación enfrentada directamente a él en toda su dimensión es precisamente la destinada a central telefónica.

La separación entre ambos contenedores (zócalo formado por las plantas baja y primera y bloque retranqueado formado por las plantas tercera, cuarta, quinta y sexta), está formalizada por una planta de instalaciones que permite cumplir las

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 16 SEP. 2003
EL SECRETARIO GENERAL,
Fdo.: Carlos Arteaga Gastaño

recomendaciones del centro de salud al respecto y que centraliza las restantes instalaciones de los distintos usos.

La implantación de esta edificación no tiene en cuenta las alineaciones de los chaflanes marcados en el planeamiento, pero libera mayor superficie de suelo destinado a vía pública a nivel de planta baja (38,20 m2 frente a los 22,80 del PGOU).

3.3 Comparación de la edificabilidad resultante.

Las alturas resultantes de la aplicación de la normativa específica de la zona de ensanche (ES), en su grado 2 definen un edificio de altura variable que alcanza 6 plantas más ático en la fachada recayente a la calle de Devesa; 5 más ático en la fachada de la calle de Jaime Segarra, abierta a la zona ajardinada; 4 más ático en las restantes fachadas, en aplicación al apartado b) del punto 6 del artículo 123 del P.G.O.U.

La edificabilidad permitida según lo anterior y aplicando lo dispuesto en el art.123 a) es de **9.919,85 m2**, resultando un coeficiente de **4,70 m2/m2.**

La edificabilidad resultante de la nueva ordenación propuesta es de **9.653,60 m2**, con un coeficiente de **4,57 m2/m2** según se detalla en la documentación gráfica correspondiente que acompaña a esta memoria.

3.4 Condiciones volumétricas de la propuesta

La propuesta contenida en este Estudio de Detalle plantea una edificación con una altura de 7 plantas sobre las que se levanta un área de servicios comunes de las viviendas con el fin de instalar una piscina de tratamiento fisioterapéutico y solarium. Estas dependencias pueden estar asociadas al Centro de Día de la planta primera.

En definitiva, la ordenación propuesta se descompone en dos volúmenes superpuestos de diferentes características: el basamental de dos plantas que ocupa toda la manzana, con una altura máxima de 7,50 metros, y un bloque de 5 alturas incluida la planta de instalaciones, con una altura máxima de 22,75 metros coincidente con la máxima permitida en la manzana según las ordenanzas de zona del PGOU, y retranqueado de la fachada del edificio de viviendas de la calle Francisco Verdú, de 9 alturas, una distancia de 26 metros. Sobre la última planta se ha situado un elemento a modo de torreón vinculado verticalmente con las áreas comunes que albergan servicios comunes del edificio.

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 16 SEP. 2003

SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE SECRETARIA

Fdo.: Carlos Arteaga Castaño

CONCLUSIONES

La solución que se adopta no sobrepasa la edificabilidad máxima que le corresponde según la zona y grado donde está ubicado el equipamiento y adopta libertad compositiva haciendo abstracción de las condiciones de volumen establecidas en dichas normas particulares.

Es importante señalar que el edificio propuesto –7 alturas más ático (torreón)- no sobrepasa las edificaciones colindantes de uso residencial, que tienen alturas comprendidas entre las 7 plantas más ático de la calle Devesa hasta las de 9 alturas de las calles de menor anchura correspondientes a Francisco Verdú y Hermanos Soto Chapuli. La excepción se produce en la esquina de la calle de Hermanos Soto Chapuli con Jaime Segarra, donde existe un edificio de 4 alturas destinado a Central Telefónica, equivalente a 6,5 alturas debido a las características de las instalaciones que le son propias, que hacen necesario una altura libre entre forjados superior a la normal. Aunque en este punto el edificio propuesto sobrepasa el existente, hay que tener en cuenta su uso, por lo que el perjuicio que pudiera ocasionar en cuanto a vistas o soleamiento es indiferente, siendo además menor la alineación de la propuesta donde se produce esta descompensación, que la longitud total de la fachada del mencionado edificio por lo que el adyacente a éste, ya de uso residencial, encuentra frente a su fachada el vacío generado por la terraza creada a nivel de planta segunda sobre la manzana.

Sin embargo esta solución aporta considerables ventajas a las edificaciones más próximas de la calle Francisco Verdú las cuales, excepto en sus dos primeras plantas, ven ampliada a 26 metros la distancia a la edificación.

Alicante, noviembre de 2002

Fdo. Carmen Pérez Molpeceres
ARQUITECTA OFICINA RACHA

C.I.F. P-0300001-A
PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA
ALICANTE
Plaza Sma. Faz, 5
Tel: 520 63 64 - 29
03002 ALICANTE

Fdo.: Consuelo Argüelles Alvarez
ARQUITECTA COLABORADORA

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 16 SEP. 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

Fdo.: Carlos Arteaga Castaño

CALIFICACION P.G.O.U. 1/4000

ALINEACIONES P.G.O.U. 1/4000

SOLAR TOPOGRAFICO 1/500

GENERALITAT VALENCIANA

...do definitivamente por ... del Excmo. Ayunta... ...en sesión de 16 ...

CENTRO MUNICIPAL POLIVALENTE PLAZA DE AMERICA

ESTUDIO DE DETALLE

IN PLANO DE INFORMACION

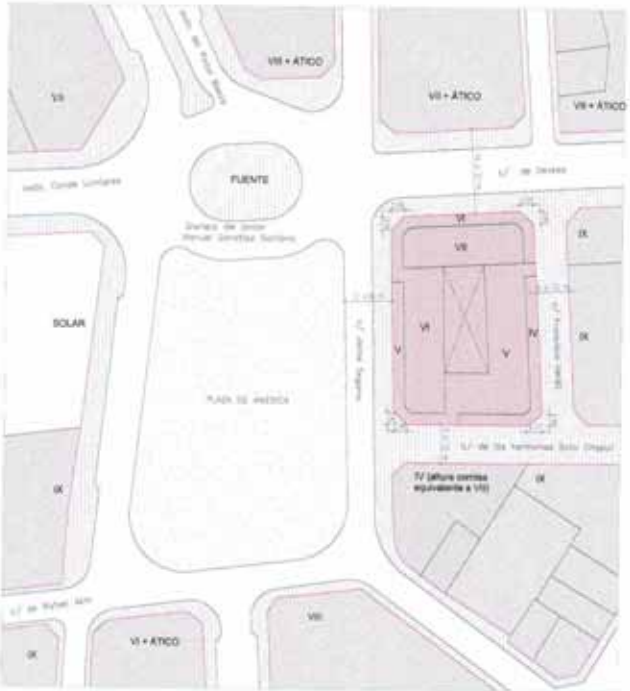
I PLANO TOPOGRAFICO DE PARCELA CALIFICACION Y ALINEACIONES P.G.O.U.

OFICINA TECNICA PLAN RACHA

FECHA: OCT. 2002 MODIFICADO

LEYENDA DESCRIPTIVA:

- PROYECTO
- EDIFICIOS DE VIVIENDAS
- EDIFICIO DE TELEFÓNICA
- ACERAS
- ZONA VERDE
- OTROS



Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 18 SEP. 2003

EL SECRETARIO GENERAL

GENERALITAT VALENCIANA

CENTRO MUNICIPAL POLIVALENTE PLAZA DE AMÉRICA

ESTUDIO DE DETALLE

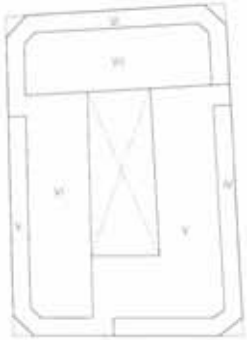
IN PLANO DE INFORMACION

2 CARACTERISTICAS DE LA MANZANA Y SU ENTORNO

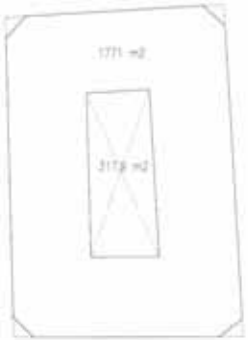
OFICINA TECNICA PLAN RACHA

EL MODO TECHA: OCT. 2002

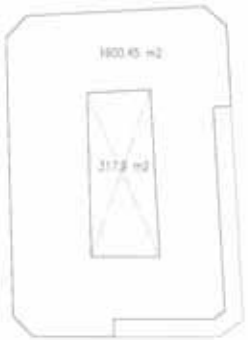
PROPIEDAD



Esquema General

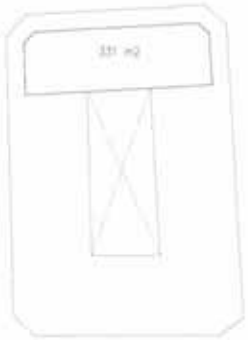


Alturas UUIUV = 7081 m2



altura V: 1600,45 m2

altura VI: 907,40 m2



altura VII: 331 m2

RESUMEN DE SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA	2712,80 m2
SUPERFICIE DE PARCELA EN CHAFLANES	22,80 m2
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIBLE SEGÚN EL PRECIO	8616,80 m2
REPARABLE [illegible]	

Ayunta

GENERALITAT VALENCIANA

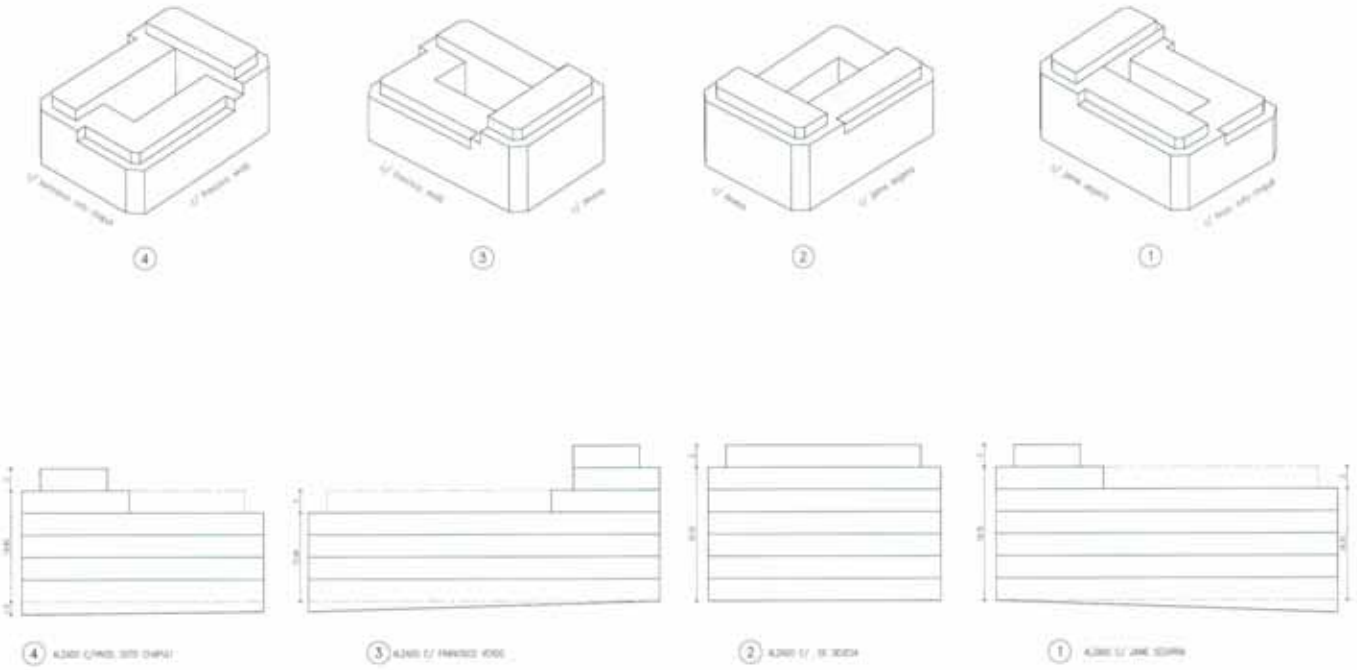
CENTRO MUNICIPAL POLIVALENTE PLAZA DE AMERICA

ESTUDIO DE DETALLE

IN PLANO DE INFORMACION

3 ESTUDIO EDIFICABILIDAD SEGÚN PGOU PLANTAS

OFICINA TECNICA PLAN MACHIN



GENERALITAT VALENCIANA

CENTRO MUNICIPAL POLIVALENTE PLAZA DE AMERICA

ESTUDIO DE DETALLE

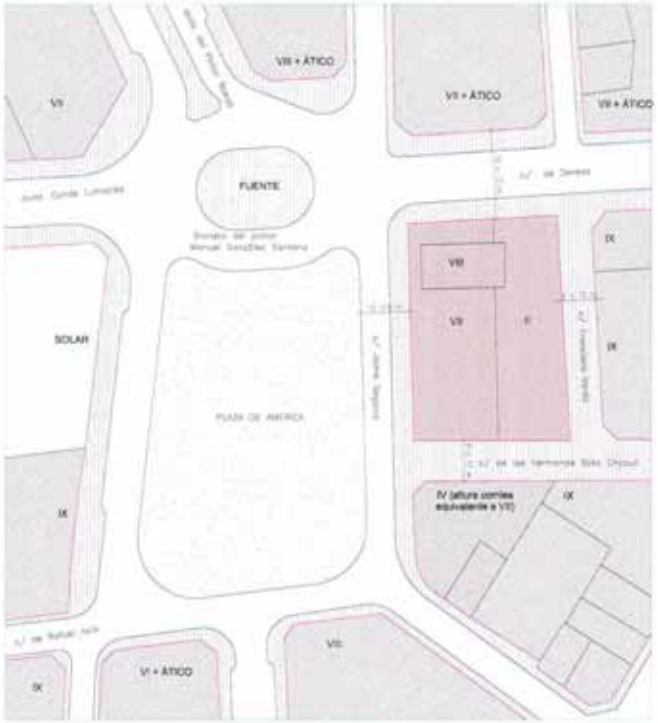
IN PLANO DE INFORMACION

4 ESTUDIO EDIFICABILIDAD SEGUN PGOU
ALZADOS Y PERSPECTIVAS

OFICINA TECNICA PLAN RACHA

LEYENDA DESCRIPTIVA:

- PROYECTO
- EDIFICIOS DE VIVIENDAS
- EDIFICIO DE TELEFÓNICA
- ACERAS
- ZONA VERDE
- OTROS



Aprobado inicialmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 16 SET. 2008

EL SECRETARIO GENERAL

GENERALITAT VALENCIANA

CENTRO MUNICIPAL POLIVALENTE PLAZA DE AMERICA

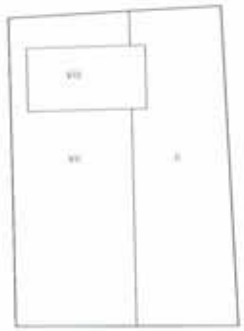
ESTUDIO DE DETALLE

OFICINA TECNICA PLAN RACHA

OR PLANO DE ORDENACION

1 CARACTERISTICAS DE LA MANZANA Y SU ENTORNO

E: 1/1000 FECHA: OCT. 2006 MODIFICADO



Esquema General

alturas I: 2112.80 m2

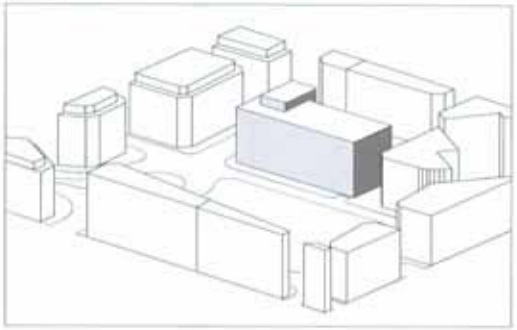
alturas II: 2112.80 m2

alturas III: 550 m2

alturas IV,V,VI,IX: 4648 m2

alturas VII: 230 m2

VISTA 3D



RESUMEN DE SUPERFICIES

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 11 SEP 2008

GENERALITAT VALENCIANA

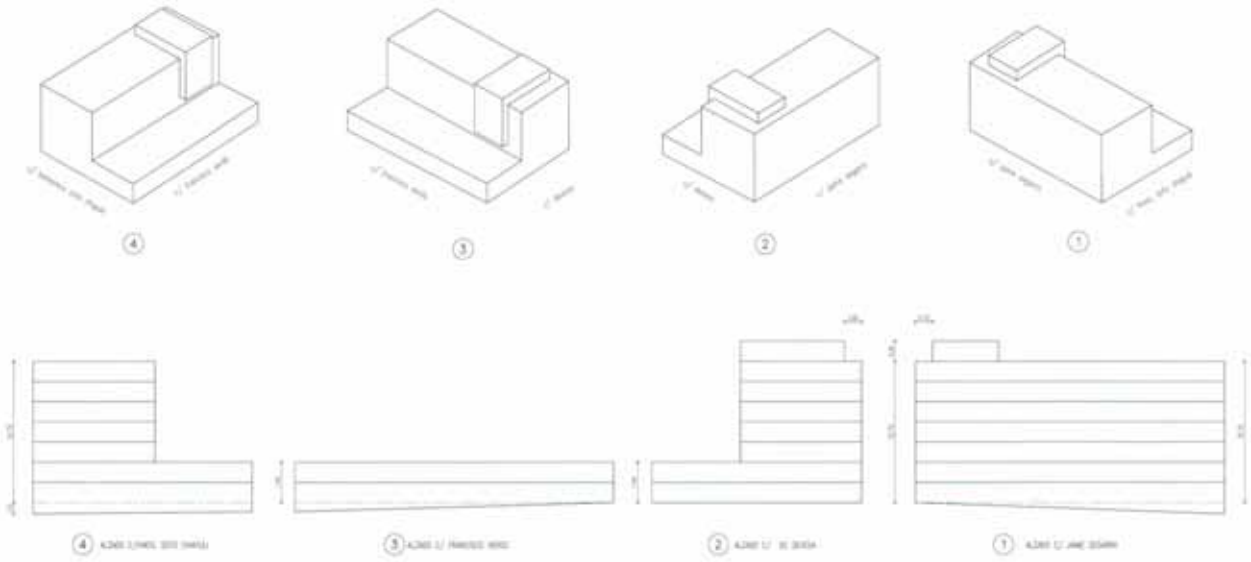
CENTRO MUNICIPAL POLIVALENTE PLAZA DE AMERICA

ESTUDIO DE DETALLE

OR PLANO DE INFORMACION

2 ESTUDIO EDIFICABILIDAD PLANTAS Y VISTA 3D

OFICINA TECNICA PLAN PACHA



Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 18 SEP 2009

GENERALITAT VALENCIANA

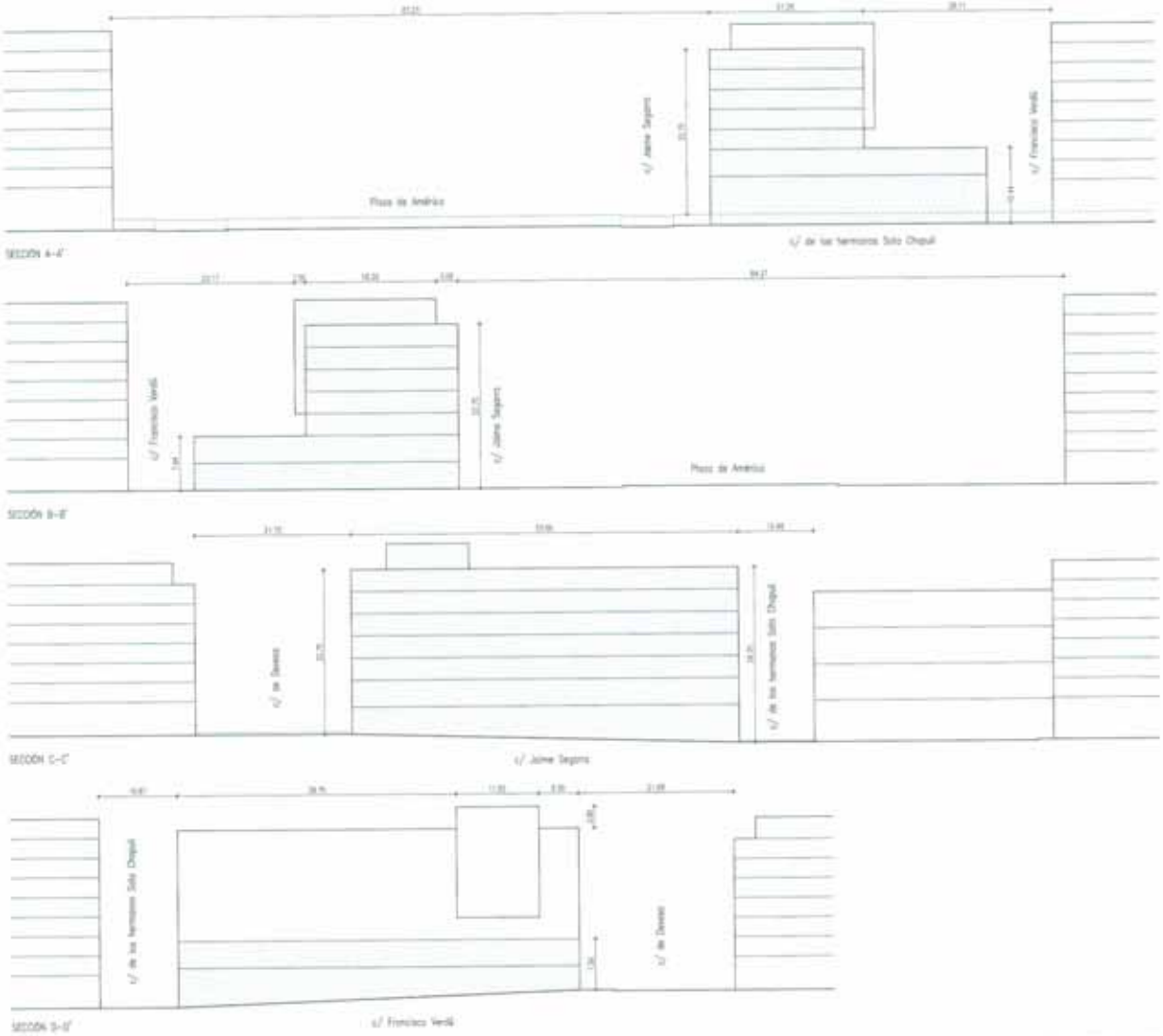
CENTRO MUNICIPAL POLIVALENTE PLAZA DE AMERICA

ESTUDIO DE DETALLE

OR PLANO DE ORDENACION

3 ESTUDIO EDIFICABILIDAD ALZADOS Y PERSPECTIVAS

OFICINA TECNICA PLAN RACHA



Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 16 SEP 2003

SECRETARIO GENERAL

GENERALITAT VALENCIANA

CENTRO MUNICIPAL POLIVALENTE PLAZA DE AMERICA

ESTUDIO DE DETALLE

OR PLANO DE ORDENACION

4 ORDENACION DE VOLUMENES RELACION CON SU ENTORNO

FECHA: OCT. 2002

MODIFICADO

OFICINA TECNICA PLAN RACHÁ