

ESTUDIO DE DETALLE

L 37

E-37

C//A//M//P//O//A//M//O//R

C A M P O A M O R

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

ESTUDIO DE DETALLE - ORDENACION DE VOLUMENES  
Y ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES.

*Juan Antonio García Solera - Arquitecto.*

## M E M O R I A

INDICE

Determinaciones y previsiones del planeamiento superior.....	2
Análisis de la situación actual .....	2
Estructura de la propiedad del suelo .....	3
Solución proyectada .....	5
Ordenación del polígono .....	6
Reservas y posibilidades del Mercadillo .....	7
Datos urbanísticos .....	7
Condicionantes proyectos de urbanización.....	10
Condicionantes proyecto de edificios .....	10

## MEMORIA INFORMATIVA

Por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante se plantea el desarrollo del Estudio de Detalle de Campoamor con la intención de ubicar en él un Centro Cultural para Alicante ciudad tan necesitada de lugares adecuados donde impartir la cultura y fomentar su difusión, que estaría integrado por el Auditorio de Alicante y el Museo Provincial.

El territorio que se ordena es esencialmente el propio paseo de Campoamor, pues según la Justificación de la Modificación Puntual 2 para este ámbito, "el Avance de Planeamiento del PERI que habría de ordenar todo el ámbito de la Operación Integrada OI/4 contemplada en el Plan General vigente, permite comprobar la existencia de 3 zonas diferenciadas en cuanto a su problemática urbanística y a sus correspondientes medidas de solución.

Entre ella la del Paseo de Campoamor que, partiendo del destino público de esa zona con la implantación de importantes equipamientos dotacionales, su ordenación consiste en definir la ubicación de las edificaciones a edificar logrando una adecuada relación entre volumetría y espacios".

De ahí que el polígono que nos ocupa, que se encuentra determinado en el Plan General vigente, entre sus Modificaciones Puntuales-2, deba desarrollarse a través de un Estudio de Detalle que ordene volúmenes y establezca alineaciones y rasantes para lograr la actuación urbanística que se pretende.

## I. Determinaciones y previsiones del planeamiento superior.

En las Modificaciones Puntuales-2 para el ámbito de la Operación integrada nº 4 Fábrica de Tabacos-Campoamor se determina los objetivos a contemplar por este Estudio de Detalle que son:

Ordenar los volúmenes correspondientes a los equipamientos edificables de forma que se signifique el valor simbólico que éstas edificaciones debe tener, pero si olvidar que éstas forman parte de un espacio urbano de gran valor histórico, simbólico y paisajístico de la ciudad.

Fijación de las alineaciones que como consecuencia de esta ordenación y de las necesidades de acceso que ello puede conllevar, sin que en ningún caso pueda disminuirse el ancho fijado para la Avenida de Jijona y obstaculizar la conexión viaria entre la prolongación de la calle Ingeniero Sanchis Pujalte y la Avenida de Alcoy, a través de Alcalde España y a Plaza de San Juan de Dios.

## II. Análisis de la situación actual

En este polígono se halla situado un Colegio y un edificio de Sanidad Social, ambos fuera de ordenación. Es conveniente citar que cerrando el entorno, aunque exteriores al polígono, existen un grupo Escolar y el Observatorio Sismológico, y al NO. del primero y O. del segundo se encuentra una zona verde ya creada: la Plaza de San Juan de Dios. Al Sur y también exterior al polígono, existe el Panteón de Quijano, otra zona verde, y la Plaza de Toros.

Dada la concentración de edificios dedicados a la cultura que quedarían ubicados, y teniendo en cuenta la situación urbanística del Paseo de Campoamor, -final de perspectiva de la gran encrucijada que es la Plaza de España, y néxo de unión del sistema de espacios libres que supone el Panteón de Quijano, el Paseo de Campoamor y la Plaza de San Juan de Dios-, así como la situación relativa y absoluta del polígono con respecto a su distrito y a la ciudad, se llega a la conclusión de que la actuación sobre el mismo no sólo podría tener una intención local, sino que por su contenido tendría una proyección a nivel mas amplio, de ciudad, habida cuenta

de su destino y de su apoyo posicional en la red Arterial establecida, como así lo ha previsto el Plan General de Ordenación vigente.

Actualmente y durante algunos días a la semana se establece un tradicional mercadillo que ocupa parte del espacio liberado de edificios, así como varias calles adyacentes. La superficie que ocupa es de 13.290 m<sup>2</sup>. En el proyecto habrá que considerar este establecimiento no solo por los derechos que los usuarios hubiesen podido adquirir, sino además por mantener el impacto cívico que tradicionalmente ha supuesto.

A través del anterior análisis se ha llegado a la deducción de los siguientes codicionantes que informan la solución proyectada:

CREAR LA ESCENA URBANA ADECUADA PARA UN CENTRO CULTURAL.

ARMONIZAR VOLUMETRICAMENTE LOS EDIFICIOS CON LA ORDENACION URBANISTICA.

CONSEGUIR UN APARCAMIENTO DE DESCONGESTION:

MANTENER LA ÚBICACION DEL MERCADILLO TRADICIONAL.

### III. Estructura de la propiedad del suelo.

La propiedad actual del suelo que incluye el polígono en estudio, está compartida por el Ayuntamiento de Alicante, la Diputación Provincial de Alicante, el Dispensario de Sanidad, -hoy desocupado-, perteneciente a la Consellería de Sanidad y otras propiedades privadas, entre ellas la superficie ocupada por el Colegio de Nuestra Señora del Remedio, de confusa patrimonialidad, y la manzana ocupada por la Sala de Fiestas "El Cañaveral".

El polígono ocupa un territorio de 46.289 m<sup>2</sup> superficiales, repartidos en a siguiente proporción:

- Sup. ocupada por edificios ..... 24.797 m<sup>2</sup>.
- Sup. ocupada por espacios libres..... 8.835 m<sup>2</sup>.
- Sup. ocupada por calles..... 12.657 m<sup>2</sup>.

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### Solución proyectada.

1. Teniendo en cuenta los edificios a construir, se organizan y disponen los espacios abiertos de tal manera que se pueda lograr no solo un centro de atracción urbana, sino un espacio emblemático de la ciudad.

Dentro del marco establecido por el Plan General, se plantea la ubicación de un edificio destinado a Auditorio de Alicante y otro a Museo Provincial que integre las instalaciones y programas previstos para los mismos. Los proyectos de edificios se adecuan a esta ordenación, relacionando e integrando la arquitectura y el urbanismo, posibilidad excepcional en este caso, que permite conseguir una coherente y brillante actuación urbanística.

2. Se proyecta un gran espacio público que conforman los edificios y desde el que se accede a los mismos, alejando de la Avda. de Alcoy el Auditorio como medida de aislamiento.

Se ha situado el Auditorio y el aparcamiento público sobre suelo actualmente liberado como medida para poder actuar de inmediato, quedando supeditada la construcción del Museo Provincial al poder disponer del suelo que hoy ocupa el Colegio privado allí establecido.

3. El viario se ha ordenado considerando las dimensiones facilitadas por los Servicios Técnicos Municipales y la conexión de la prolongación de la c/ Ingeniero Sanhiz Pujalte a través de la calle Alcalde España con la Avda. de Jijona, teniendo en cuenta la amplitud de 12 mts. fijada para la primera.



Ocupando gran parte de todo el espacio libre, es decir sin edificios que soportar, se establece el aparcamiento público subterráneo de dos y tres plantas. Este aparcamiento dispone de entrada y salida por las Avenidas de Alcoy y Jijona y calle Alcalde España, así como de accesos peatonales.

4. Se establece unos espacios verdes que apoyados en la Plaza de San Juan de Dios, -exterior al polígono-, envuelven los edificios a construir y se prolonga con una Avda. arbolada, -rememorando el antiguo Paseo de Campoamor-, para enlazar con el Panteón de Quijano, formando así un sistema de espacios verdes articulado.
5. Se tiene en consideración el establecimiento del mercadillo que periódicamente en este territorio se instala con un equipamiento comercial, con una previsión de espacio similar al hoy existente. A la vista de las marcas sobre el suelo existente como reserva de los puestos allí emplazables y después de un análisis sobre este tipo de establecimientos comerciales, se ha llegado a la conclusión de un tipo de puestos cuyas dimensiones se acompañan entre los documentos grafiados de este proyecto.
6. Todo este conjunto urbano precisa de una infraestructura especial de protección ante las avenidas de lluvia, que ha sido estudiada para desalojar la amplia zona, cuyas pendientes son besantes hacia la Plaza de Toros; estableciendo el sistema de barreras y drenajes que garanticen la protección del conjunto crear.

#### Ordenación de Volúmenes

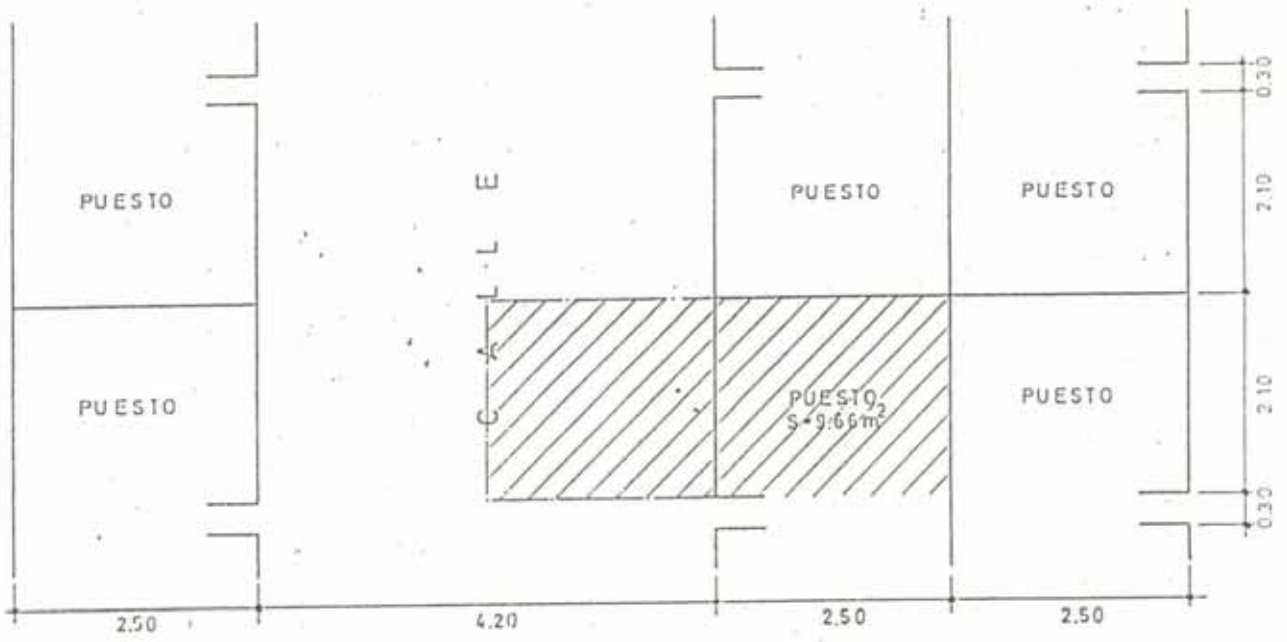
1. Ha sido cuidada especialmente las dimensiones de la plaza que conforman los edificios y a los que se accede desde ella. Encarados a la Avda. de Alcoy se sitúa el Auditorio.
2. Las alturas de los edificios a construir tiene la limitación

en altura que imponen las visuales al Castillo de Santa Bárbara recorriendo la acera opuesta de la Avda. de Alcoy para que este telón de fondo se mantenga.

3. Las fachadas a la Avda. de Jijona se sitúan cerrando esta Avenida como si de edificación compacta se tratara, para no perder la composición estética de la misma.

#### Reservas y posibilidades del Mercadillo

- Analizadas las superficies que ocupan actualmente los puestos que allí se emplazan los días de mercadillo cuyo levantamiento se acompaña, se deduce una superficie media de ocupación por parte alicuota de calle de 9,66 m<sup>2</sup>, módulo que en este proyecto se considera para deducir el número de puestos de posible emplazamiento. La superficie del proyecto permite, -en las mismas circunstancias de ubicación que las actuales-, el establecimiento aproximado de 1.207 puestos, 618 en espacios libres y 589 en las mismas calzadas que en día se ocupa.



CROQUIS DEL MERCADILLO

**DATOS URBANISTICOS**

- Superficie del polígono ..... 46.289 m<sup>2</sup>.
- Superficie destinada a equipo cultural..... 12.000 m<sup>2</sup>.
- Superficie destinada a viario ..... 19.032 m<sup>2</sup>.
- Superficie destinada a espacios libres..... 13.325 m<sup>2</sup>.
- Superficie edificación privada ..... 1.932 m<sup>2</sup>.
  
- Capacidad aproximada del aparcamiento sub--  
terráneo..... 500 plazas.
- Superficie para establecimiento de equipo -  
comercial (mercadillo)..... 11.047 m<sup>2</sup>.

Los volúmenes y superficies totales a construir serán libres pero con el techo cuantitativo en cuanto a los primeros del sólido capaz, y cuanto a los segundos los siguientes.

La superficie máxima a construir será la siguiente:

- Auditorio ..... 21.000 m<sup>2</sup>.
- Museo..... 15.250 m<sup>2</sup>.

La superficie de ocupación será como máxima la siguiente:

- Auditorio ..... 7.000 m<sup>2</sup>.
- Museo ..... 5.000 m<sup>2</sup>.

Como consecuencia los coeficientes urbanísticos son:

- Ocupación del suelo ..... 30'00 %
- Superficie libre ..... 69'90 %
- Edificabilidad respecto al polígono ..... 0'78 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## CONDICIONANTES DE LA SOLUCION PROPUESTA

### Proyecto de urbanización

- Deberá ajustarse a las alineaciones y rasantes figuradas en este planeamiento, admitiéndose los pequeños ajustes que se precisen, motivados por los proyectos de los edificios.
- El aparcamiento subterráneo deberá incluir salidas peatonales y de ventilación (natural y forzada) e integrarlos con sus entradas en la urbanización. El número de accesos y su dimensión serán establecidos por las normativas vigentes.

### Proyectos de edificios

- Los edificios deberán dentro de los techos fijados para su volúmen y proyectarse dentro del sólido capaz determinado para cada uno de ellos.
- Los sólidos capaces de los edificios a construir están apoyados sobre la rasante fijada por el plano nº 4 y definidos por las parcelas correspondientes figurados en el mismo plano de este Estudio y limitados de la siguiente forma:

- 1) - Ambos sólidos tienen la limitación superior por un plano horizontal situado a 13 mts., tomados desde el plano base del proyecto, que se situa coincidiendo con la cota +31,23. El sólido correspondiente al Auditorio se amplía sobre el deducido anteriormente en un 60% de su superficie hasta la altura de 24 mts., a situar libremente. Respecto a la rasante de las aceras de la Avda. de Jijona, las alturas de cornisa no excederán de las fijadas por el P.General, pudiendo aumentarse estas mas al interior, siempre que se esté dentro de un ángulo de 45°.

- 2) - Por debajo de los planos de apoyo citados podrán construirse sótanos con las limitaciones de uso establecidas en el P.G.M.O.. El volúmen a edificar en ellos será libre y no computable, pero siempre sin excederse perimetralmente del límite de las correspondientes parcelas.
- 3) - Los edificios podrán rebasar los planos verticales de los citados sólidos solamente con terraza y cuerpos volados, con las limitaciones establecidas en el P.G.M.O. vigente, excepto si se realizan sobre espacios libres aunque sean de carácter público, sin que su proyección se considere a efectos de superficie de ocupación pero sí computandose como superficie construida.

- Los edificios podrán alcanzar la superficie máxima figurada en los datos urbanísticos, a situar libremente dentro de los sólidos capaces definidos, con la única limitación del aprovechamiento fijado para cada uno de ellos. Los proyectos correspondientes podrán alterar, reduciendolo, el perímetro del solar figurado en el plano nº 4, soporte de los sólidos capaces, originando excedentes que se incorporarán al espacio exterior.

La coronación del edificio destinado a Museo deberá coincidir, al menos en sus dos primeras crujiás, con la cota definida por el edificio destinado a Auditorio situado dentro de la limitación establecida.

- Las condiciones particulares de la edificación y de los usos de la manzana comprendida entre las calles Avda. de Jijona y Prolongación de la calle del Ingeniero Sanchis Pujalte y calles Alcalde España y Capitán Quintanilla, serán las establecidas por el Plan General para la zona de Ensanche, en su grado 2, nivel a (ES, 2a).

EL SECRETARIO GENERAL,  
Alicante a 29 de Octubre de 1992

EL ARQUITECTO

*[Firma]*

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 15 ABR. 1993



