35

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº:16

SERVICIO DE GESTION URBANISTICA

EL ARQUITECTO : MIGUEL ANGEL CAMPOS PEREZ

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

S.T. GESTION URBANISTICA

ESTUDIO DE DETALLE

UNIDAD DE ACTUACION Nº 16.

Modelo A-0051

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

S.T. GESTION URBANISTICA

INDICE

I.- MEMORIA.

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION. Pág. 1

2. CRITERIOS DE DISEÑO. Pág. 2

2.1. DELIMITACION.

2.2. ALINEACIONES.

2.3. AFECCIONES.

3. PROPUESTA DE DISEÑO. Pág. 4

4. RESUMEN DE DATOS. Pág. 5

5. COHERENCIA CON LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR. Pág. 7

II.- PLANOS.

1. SITUACION. E : 1/5.000

2. PREVISION P.G.M.O.U. E : 1/2.000

3. DELIMITACION Y ORDENACION. E : 1/500

I.- MEMORIA

1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION.

La revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 27 de Marzo de 1987, define como ámbito de ejecución integral la Unidad de Actuación nº 16, clasificando su suelo como Urbano, y estableciendo para su desarrollo el Sistema de Cooperación.

Para la puesta en práctica efectiva de la gestión y desarrollo de la Unidad, se hace preciso, tal como se apunta en la Memoria del Plan General, concretar y definir a escala adecuada las determinaciones que el P.G. presenta a escala 1/2.000, ajustando las alineaciones, delimitación y, consecuentemente, las superficies de trabajo de forma que la relación de la Unidad con la trama urbana circundante sea completa y estética y funcionalmente, armoniosa.

Esta finalidad constituye la justificación y el objetivo del presente Estudio de Detalle. Con ello, se sientan las bases de partida para el posterior reparto de beneficios (suelo edificable y aprovechamiento) y cargas (cesión de suelo y costes económicos) derivados del planeamiento, mediante la técnica de la Reparcelación.

Independientemente, y sin que ello constituya objetivo o finalidad propia del presente Estudio de Detalle, se hace preciso aclarar un error material de la documentación del Plan General, de forma que los usos y afecciones queden convenientemente clarificados.

Modelo A-0051

2.- CRITERIOS DE DISEÑO.

2.1.- Respecto a la delimitación de la Unidad de Actuación.

Para la traza de la linea límite de la Unidad debe tenerse en cuenta las delimitaciones hechas con anterioridad, ya sean de iniciativa pública (lindero con Sector NA-5, trazado de la Vía Parque en el tramo que separa la Unidad del P.P. II/10, alineación con c/ Alonso Cano), o procedan de elementos de propiedad privada ya consolidados (límite con la Colonia Juan XXIII).

2.2.- Respecto a alineaciones.

Las alineaciones en el interior de la Unidad deben tratar de mantener los anchos y trazado rectilíneo de las calles exteriores que confluyen dentro de la Unidad.

2.3.- Afecciones.

Sin que, tal como se dijo, este aspecto constituya un objetivo del Estudio de Detalle, debe aclararse una discrepancia existente en la Documentación gráfica del Plan General.

Dicha discrepancia se plantea entre el Plano 4, hoja 2, (Clasificación y Gestión de Suelo, 1/5.000) y Plano 2B, hoja F-10, (Calificación pormenorizada, 1/2.000) por una parte, y el Plano descriptivo de la Unidad que figura en el Anexo al Plan General.

El triangulo de suelo que está comprendido entre la calle N.-S. que confluye con c/ Antonio Ramos Carratalá, la propia c/ Antonio Ramos

Modelo A-0051

Carratalá y el límite Oeste de la Unidad aparece en el Plano 1/2.000 como Equipamiento Docente-Asistencial, calificación que concuerda con la del Plano 1/5.000, Normativa Anterior (esta calificación y uso eran los asignados a la manzana en cuestión en la Adaptación del P.G.O.U. aprobada en 1984). Sin embargo, la misma porción de terreno aparece calificada como Espacio Libre Público L/V en el Plano de Anexo.

Para clarificar la calificación y uso del terreno, deben tenerse en cuenta, en opinión del Arquitecto que suscribe el Estudio de Detalle, los siguientes factores:

a) Desde la base de que, en cualquier caso, ambas calificaciones se reducen a la genérica de equipamiento o sistema local, el documento de mayor jerarquia en la definición, por su carácter general en el contexto del Plan es el Plano 1/5.000, y en segundo término, el Plano 1/2.000, ambos definitorios de Calificación y Usos, y de obligada existencia (Artº 39. R.P.).

b) El Plano 1/2.000 del Anexo tiene por objeto, fundamental, la definición de la relación beneficio/carga en el ámbito de la Unidad, y sus existencia no es esencial, salvo como nuevo instrumento de trabajo posterior.

c) La existencia de la Zona L/V en este terreno es formalmente incoherente con la distribución de usos del resto de la misma manzana, exterior a la Unidad.

d) De la Información Urbanística del Plan General y de los objetivos y politicas de dotación y equipamientos que se plantean en su Memoria se desprende la necesidad de implantación de equipamientos y no de espacios libres (que ya posee la Unidad) en este Sector del Casco Urbano.

Modelo A-0051

3.- PROPUESTA DE DISEÑO.

A partir de los criterios anteriores, se ha optado por la propuesta reflejada en el Plano nº 3, que, en síntesis, recoge los elementos siguientes:

- Delimitación de la Unidad, por aplicación del criterio del apartado 2.1. anterior.

- Alineaciones: con los criterios del apartado 2.2. anterior, se han mantenido los anchos de calle previstos en el Plan General, rectificando el trazado de la prolongación de la calle Pintor Astorza de forma que el eje en la longitud total de dicha calle, sea rectilíneo.

Independientemente de ello, se considera que la zona de terreno triangular a la que se aludió en el apartado 2.3. anterior se halla calificada como Equipamiento de cesión obligatoria, y asignada al uso Docente y/o Asistencial.

Modelo A-0051

4.- RESUMEN DE DATOS.

Con las determinaciones anteriores, las condiciones de la Unidad de Actuación quedan como sigue:

Suelo edificable:

- **Zonificación:** Edificación Abierta, Grado 3
- **Superficies:** Manzana I 3.138
  Manzana II 23.840
  TOTAL 26.978

Suelo Zona Libre Pública

Manzana L/V-1 1.905

Manzana L/V-2 3.375m2.

TOTAL 5.280

Suelo de Equipamientos:

Manzana E ..... 1.100m2.

Suelo de Uso Docente:

Manzana D ..... 12.010m2.

Viario: ..... 34.737m2.

TOTAL SUPERFICIE BRUTA ..... 80.105m2.

No puede acudirse a comparaciones con las previsiones específicas del Plan General puesto que, la superficiación de la Unidad que figura en

el mismo adolece de errores numéricos.

Por tanto, como base de partida para la posterior Reparcelación se deben adoptar los datos obtenidos y reseñados en este Apartado del Estudio de Detalle.

Modelo A-0051

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

5.- COHERENCIA CON LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

Habiendo justificado ya en apartados anteriores la coherencia conceptual y formal con las determinaciones del Plan General, queda ya de por sí demostrado el cumplimiento del Artº 65 del R.P., en tanto en cuanto:

- No se reduce superficie ni anchura del espacio destinado a viario.
- No se reducen las superficies destinadas a espacios libres, conceptuando como tales las resultantes del Plano de Clasificación y Usos pormenorizados del Plan General E:1/2.000.
- No se origina aumento de volúmen edificable, ocupación de suelo ni alturas, puesto que la Normativa de edificación es la prevista en el PGMOU para la Zonificación EA.3.
- No se ocasiona perjuicio a terceros ni se alteran las condiciones de ordenación de los terrenos colindantes.

Alicante, Febrero de 1.991

EL ARQTº JEFE S.T. GESTION URBANISTICA

Fdo.: Miguel Angel Campos Pérez.

Aprobado inicialmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 8 ABR. 1991

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 5 JUN. 1992

EL SECRETARIO GENERAL,

Modelo. A-0051