

APR DEF

5
Estudio de Arquitectura Pérez i Parra + Frías Wamba

5
ESTUDIO DE DETALLE EN LA UNIDAD DE ACTUACION Nº3 DEL P.E.R.I.
CERAMICA SANTO TOMAS (APD/2)

SITUACION: ALICANTE

Avda. de Novelda esquina C/ Pintor Rodes

PROPIETARIO: IVASA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE
ACTUACION NUM. 3 DEL P.E.R.I. APD/2
(CERAMICA SANTO TOMAS)

Situación: ALICANTE
Avenida de Novelda

Promotor: Inmobiliaria de Viviendas
de Alicante S.A. (IVASA)

MEMORIA

A. OBJETO DEL PROYECTO.

Las Ordenanzas que rigen la edificación en la presente Unidad de Actuación (UA3) están contenidas en el Plan Especial de Reforma Interior de la Cerámica Santo Tomás (PERI), que desarrolla la APD/2 prevista en el Plan General Municipal de Ordenación de Alicante (PGMOA). Las citadas Ordenanzas, que en alguno de sus aspectos no se ajustan a las directrices marcadas en el Anejo a las Normas Urbanísticas del PGMOA, están redactadas de manera confusa y adolecen de alguna laguna en su articulado.

Por lo expresado anteriormente, se redacta el presente Estudio de Detalle (ED) con los siguientes fines:

1. Dar una solución coherente a las ambigüedades de algunas de las Ordenanzas del PERI, siguiendo para ello los criterios del propio PERI y los que el Anejo del PGMOA marca en la APD/2 ya citada.

2. Fijar la intensidad de los usos terciarios (comerciales) y residenciales que son permisibles en el ámbito de la UA3, aspecto no contemplado en las Ordenanzas.

El Estudio de Detalle abarca la totalidad de la Unidad de Actuación número 3 definida en el PERI. El territorio ordenado por el PERI, y, por tanto, el comprendido en la UA3, se encuentra entre los barrios de Virgen del Remedio, Ciudad Jardín, Tómbola y Los Angeles y tiene fachada a la Avenida de Novelda (carretera de San Vicente del Raspeig).

Como en los apartados siguientes se detalla, el ED respeta íntegramente las zonas de uso público (viales y dotaciones) que están fijadas en el PERI y pormenoriza, tan sólo, la ordenación concreta de los volúmenes edificables en las zonas de uso privado.

Los terrenos comprendidos en la UA3, cuya extensión y edificabilidad se especifican más adelante, son todos propiedad de la empresa inmobiliaria IVASA, promotora del presente ED.

B. DETERMINACIONES DEL P.E.R.I.

El PERI de la cerámica de Santo Tomás, APD/2, redactado por el ingeniero de caminos D. Manuel Asín Castellón, y aprobado definitivamente por el Exmo. ayuntamiento de Alicante, fija la extensión, usos y aprovechamientos de los terrenos de la UA3. Son significativos los siguientes datos:

Superficie total de la UA3:	33.561 m ²
Superficie de viario rodado:	10.849 m ²
Superficie de viario peatonal:	1.665 m ²
Superficie de espacios libres:	3.505 m ²
Superficie de equipamiento escolar:	4.620 m ²
Superficie residencial privada:	12.922 m ²

Según las Ordenanzas del PERI, en las 4 manzanas calificadas como Zona Residencial en la Unidad de Actuación número 3 se pueden edificar las siguientes superficies:

Manzana	Superficie m ²	Superficie edificable m ²
1	3.802	7.189
2	3.894	7.363
3	3.465	6.551
4	1.761	3.330
TOTAL	12.922	24.433

En el plano número 2 se expresa la Zonificación prevista en el PERI. En él se observa que las cuatro manzanas citadas tienen la misma calificación urbanística.

En los artículos 6, 7 y siguientes de las Ordenanzas se fijan las condiciones de edificabilidad en la Zona Residencial:

Uso comercial en las plantas bajas y residencial en las plantas de piso.

Aprovechamiento edificable: 1,8908 m²/m².

Implantación de las edificaciones destinadas a locales comerciales a línea de fachada.

Implantación de las edificaciones destinadas a viviendas retranqueadas, excepto en los testeros de los edificios, de las líneas de fachada.

Ocupación máxima de del suelo: 55%.

Altura máxima de las edificaciones: 8 plantas.

El PERI no contiene criterios que fijen unívocamente el porcentaje de edificabilidad destinada a usos comerciales y a usos residenciales.

Por otra parte, el PERI propone, en la UA3, el sistema de actuación de compensación.

C. DESCRIPCION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

C.1. SITUACION DE LAS SUPERFICIES EDIFICABLES.

El Estudio de Detalle, que se elabora al amparo del artículo 65 del Reglamento de Planeamiento, sólo pretende concentrar en las manzanas recayentes a la Avenida de Novelda la totalidad de los locales comerciales edificables, manteniendo en lo esencial las Ordenanzas del PERI. En efecto, se mantienen y respetan la edificabilidad total y por manzanas, las alturas máximas, los retranqueos de los edificios de viviendas y los usos permitidos. La ocupación media de suelo de aprovechamiento lucrativo respeta la ocupación máxima del 55% permitida por el PERI.

Con esta concentración de los locales comerciales en las manzanas 1 y 2 se consiguen diversas ventajas para el conjunto de la ordenación:

1. La ubicación de los locales en las manzanas 1 y 2 (ver plano número 3) separa, en lo posible, los edificios dedicados a usos terciarios y los dedicados a usos residenciales, ya que las manzanas 3 y 4 se dedican exclusivamente a viviendas. Con ello, las interferencias entre ambos usos (ruidos, tránsito de vehículos, etc) se minimizan y aumenta el grado de confort de las viviendas.

2. Congruentemente con lo expuesto, se colocan los locales comerciales junto a la zona más ruidosa (la Avenida de Novelda es la carretera de San Vicente del Raspeig) y las viviendas se alejan al máximo de ella.

3. Con esta disposición de volúmenes, prácticamente todas las viviendas están orientadas al sur, lo que, obviamente, redundará en la calidad del hábitat construido.

4. La zona comercial que se crea junto a la Avenida de Novelda se organiza alrededor de la calle peatonal prevista por el PERI, calle cuya importancia se realza al bordearla y flanquearla en sus extremos con un pórtico o pérgola de notables dimensiones. Simultáneamente se circunda la zona comercial con una banda de terreno que puede servir para ampliar las aceras perimetrales o para la plantación de jardines. Con ello este centro comercial (cuyos aparcamientos se prevén en el sótano de las manzanas 1 y 2) puede funcionar como un conjunto casi independiente y sin producir molestias en las zonas más residenciales.

Por otra parte, es importante señalar que esta disposición de los locales comerciales, es decir, su concentración en las plantas bajas de las manzanas adyacentes a la carretera de San Vicente del Raspeig, sigue al pie de la letra las directrices que marca el PGMOA para la redacción del PERI que desarrolle la APD/2, directrices que, sin ningún razonamiento que las contradiga, no están recogidas en el PERI.

C.2. SUPERFICIES EDIFICABLES SEGUN LOS USOS.

Obviamente, el Estudio de Detalle no puede alterar las determinaciones del PERI en lo que al tamaño de las superficies edificables se refiere, por lo que la superficie total construida es la misma ya apuntada en el apartado 1. No obstante, la distribución detallada de la superficie construida, según al uso a que se la destine, en las distintas manzanas es la siguiente:

Manzana	Superficie m ²	Comercial m ²	Residencial m ²	Total m ²
1	3.802	2.940	4.249	7.189
2	3.894	2.989	4.374	7.363
3	3.465		6.551	6.551
4	1.761		3.330	3.330
TOTAL	12.922	5.929	18.504	24.433

La situación de estas superficies se expresa en el plano número 3. En él se observa que las variaciones introducidas por el Estudio de Detalle se refieren tan sólo a los siguientes extremos:

1. Situación de los usos comerciales y residenciales en las manzanas susceptibles de aprovechamiento privado.
2. Situación de las edificaciones en las manzanas edificables.
3. Cuantificación de las superficies construidas dedicadas a cada uno de los dos usos posibles en la zona.

Las edificaciones en planta baja se retranquean 5 m de las líneas de fachada en todas las calles excepto en las calles opuestas a la vía peatonal y las edificaciones en plantas altas se retranquean 5 m de las líneas de fachada en todas las calles excepto en los testeros de los edificios, todo ello de acuerdo con el artículo 10.c de las Ordenanzas de l Plan Parcial.

Las alturas de edificación (planta baja comercial y 7 plantas de piso en las manzanas 1 y 2; planta baja diáfana y 7 plantas de piso en las manzanas 3 y 4) se mantienen. La situación en planta de las superficies edificables y el número de plantas expresado definen el volumen máximo en el que debe inscribirse la edificación que se proyecte, edificación que debe ajustarse a los parámetros de superficie enunciados y a los retranqueos entre bloques exigidos por las Ordenanzas del Plan Parcial.

La ocupación media para el suelo de uso lucrativo es:

En planta baja: $100 \times 5.865 / 12.922 = 45,38\%$

En plantas altas: $100 \times 18.568 / 7 / 12.922 = 20,52\%$

valores ambos muy inferiores al 55% marcado por el PERI.

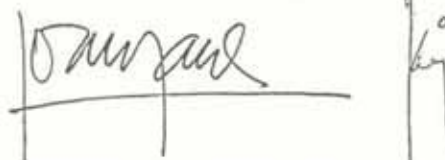
C.3. REQUISITOS REFERENTES AL DISEÑO DE ESTUDIOS DE DETALLE.

El ED proyectado cumple con las condiciones que, para el desarrollo de estos instrumentos urbanísticos, imponen los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y el propio PGMOA en sus Normas Urbanísticas.

En efecto, el ED conserva y respeta la anchura y trazado de viales propuesto en el PERI y mantiene la superficie íntegra dedicada en éste a Zona de Espacios Libres y Zona Escolar. Como se ha demostrado anteriormente, no se aumentan las edificabilidades previstas en el PERI y, por la reducida altura de las edificaciones permitidas, no se causan daños a parcelas ajenas al ED, ya que las condiciones de soleamiento se mantienen y se mejoran las posibilidades de vistas de los solares vecinos. La nueva distribución de las superficies edificables mejorará las condiciones de urbanización tanto de las parcelas afectadas por el ED como de las parcelas colindantes.

Alicante, 10 de septiembre de 1.991.

Los Arquitectos,



Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayuntamiento
en sesión de 16 ENE. 1992

EL SECRETARIO GENERAL,

