



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE DE LA
UNIDAD DE ACTUACION Nº:15

SERVICIO DE GESTION URBANISTICA

EL ARQUITECTO :

MIGUEL ANGEL CAMPOS PEREZ



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

ESTUDIO DE DETALLE

UNIDAD DE ACTUACION Nº 15.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL.
S.T. GESTION URBANISTICA.

INDICE

I. MEMORIA

- 1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION.
- 2.- CRITERIOS DE DISEÑO.
 - 2.1.- Delimitación.
 - 2.2.- Alineaciones.
- 3.- PROPUESTA DE DISEÑO.
- 4.- CRITERIOS DE UBICACION DE VOLUMENES.
- 5.- PROPUESTA DE UBICACION DE VOLUMENES.
- 6.- USOS.
- 7.- COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO SUPERIOR, Y ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE (Art. 66.2. R.P.)

II. PLANOS.

- | | |
|---|----------|
| 1.- SITUACION | E:1/5000 |
| 2.- PREVISIONES P.G.M.O.U. | E:1/2000 |
| 3.- DELIMITACION Y PARCELARIO | E:1/500 |
| 4.- ORDENACION Y UBICACION DE VOLUMENES | E:1/500. |



I. - MEMORIA

1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION.

La Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente el 27 de Marzo de 1987 define como ambito de ejecución integral la Unidad de Antuación nº 15, clasificando su suelo como Urbano y fijando su desarrollo a través del sistema de cooperación.

Sin embargo, para la puesta en practica correcta de la mecánica de reparto de beneficios y cargas derivadas del planeamiento, se hace preciso, tal y como se señala en la Memoria del Plan General, concretar y definir a la escala grafica adecuada las determinaciones que el Plan General presenta a escala 1/2.000. Entre otras cosas, ello implica ajustar las alineaciones de forma que la relación de la Unidad con la Trama urbana de los Sectores circundantes sea, estética y funcionalmente, completa y satisfactoria.

Por otra parte, la definición de alineaciones asi justificada lleva consigo la determinación concreta de las superficies de dotaciones, viario, y manzanas edificables de la Unidad. De esta forma, un segundo objetivo del Estudio de Detalle es constituir la base de partida para la correcta puesta en práctica de la Reparcelación.

Independientemente de lo anterior, la Normativa de Edificación vigente pasa las zonas de Edificación Abierta, Grado 1, en el art. 141.7, exige como paso previo a la edificación la redacción de un Estudio de Detalle que, con ambito no inferior a una manzana, determine la ordenación de volúmenes de edificación y los usos de las diferentes plantas.

Si bien esta calificación sólo corresponde a una de las manzanas de la Unidad, la ausencia de criterios creadores de escena urbana en la zona, y la excesiva libertad compositiva que en este caso se podría derivar de la aplicación directa de la normativa EA-2, hacen aconsejable

.../...



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

extender los criterios para ubicación de volúmenes a la totalidad de las manzanas de la Unidad.

Así pues, un tercer objetivo del presente Estudio de Detalle independiente de la concreción de alineaciones y superficies, es definir las salidas capaces de contener los volúmenes edificables para cada una de las parcelas resultantes del proceso de Reparcelación.

Evidentemente, como cuestión inherente a los objetivos propuestos, la tramitación del Estudio de Detalle debe llevarse a cabo simultáneamente a la del Proyecto de Reparcelación de la Unidad.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

2.-CRITERIOS DE DISEÑO

2.1.- Respecto a la delimitación de la Unidad.

Por evitar segregaciones innecesarias en las parcelas periféricas de la Unidad de Actuación, parece lógico que el límite de la norma se ajuste al parcelario existente, en la medida en que no provoque desviaciones significativas con respecto a las previsiones del Plan General.

Asimismo, por coherencia en el proceso de Urbanización, parece lógico incluir dentro de la Unidad calles o tramos transversales de calles completas. Tal es el caso de la prolongación de la C/ Cuatretondeta y de la calzada de la Vía Parque, en el límite Norte de la Unidad.

2.2.- Respecto a alineaciones.

Las alineaciones en el interior de la unidad deben tratar de mantener los anchos de calle que puedan venir dados desde el exterior de la unidad por edificios consolidados. Tal es el caso del Pasaje de la Alfafara, y su conexión con la Travesía de Sidi Ifni, al nuevo trazado de la C/ Alcolecha, y la calle de Gallanes.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

3.- PROPUESTA DE DISEÑO.

Con los criterios apuntados en el apartado anterior se han configurado la delimitación, alineaciones y afecciones que se reflejan en los planos 3 y 4, cuyo resumen numérico, comparado con las cifras previstas en el Plan General, es:

	<u>P.G.M.O.U.</u>	<u>Propuesta</u>
Superficie bruta	27.200	28.147
Superficie edificable	15.041	15.230
Superficie espacio libre L/V	4.300	3.870
Superficie viario	7.859	9.047
% cesiones.	44,70 %	45,89 %

Según se aprecia, el aumento de superficie bruta de la Unidad, junto con el ligero incremento de la superficie edificable, hacen aumentar el porcentaje teórico de cesiones. Sin embargo, este aumento se ve disminuido en la realidad, puesto que según se aprecia en el Plano 3, las parcelas 2, 12, 33 y 35 con un total de 2.548 m² (9,05 %) son ya de titularidad pública.



4.- CRITERIOS PARA UBICACION DE VOLUMENES.

A partir de la distribución de parcelas edificables que resulta del Proyecto de Reparcelación, en cumplimiento de lo establecido en el Art. 141.7 de las Normas Urbanísticas vigentes, y con el criterio ordenador expuesto en apartados anteriores, deben establecerse las reglas necesarias para la situación de los volúmenes edificables dentro de las correspondientes parcelas, así como los usos admisibles.

Como, se ha dicho, dichas reglas deben extenderse a la totalidad de parcelas edificables de la Unidad.

Para lograr una adecuada composición de la escena volumétrica se debe partir de los siguientes criterios:

1º.- El espacio Libre Verde Central precisa, por su dimensión de fachada y cornisa lo más continua y uniforme posible, y poseen gran importancia visual los edificios exteriores a la Unidad que recaen sobre el mismo, en su límite Norte.

2º.- Es conveniente crear una fachada lo más continua posible a lo largo de las calles General Espartero, y Maestro Alonso, dentro de las posibilidades reales de la Edificación abierta.

3º.- A la hora de fijar la altura máxima de cornisa en las parcelas a edificar, debe tenerse en cuenta la altura de las construcciones del entorno (5 plantas).

4º.- La distancia mínima entre parámetros a los que pueden recaer habitaciones vivideras no debe ser inferior a 15 m. en línea recta.



5.- PROPUESTA DE UBICACION DE VOLUMENES.

Los volúmenes edificados en cada parcela deberán ejecutarse dentro de los respectivos sólidos capaces que se señalan en el Plano 4. Con ello, las condiciones de volumen previstas para la edificación en la Unidad son:

1º.- Alineaciones: Son las reflejadas en el Plano 4.

2º.- Alineaciones obligatorias: Se definen como aquellas necesarias para la continuidad volumétrica de la calle. La edificación deberá ajustarse a la misma en su fachada de mayor longitud, entendiéndose como fachada el plano tangente a la edificación al menos en 2 puntos.

3º.- Ocupación máxima de suelo por la edificación sobre rasante: 50 %.

4º.- Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y las alineaciones exteriores.

5º.- La edificabilidad máxima de las parcelas es la señalada en el Plano 4.

6º.- Las alturas máximas son las señaladas en el Plano 4. La altura máxima de la planta baja será de 6,00 m. y la altura libre mínima de pisos de 2,50 m. -- La ejecución de vuelos y elementos salientes se ajustará a lo previsto en el art. 142.2 de las Normas Urbanísticas.

7º.- La separación entre edificios situados en la misma parcela será superior a 10 m.

8º.- La edificación deberá cumplir las condiciones estéticas y condiciones de calidad e higiene previstas en los Artículos 142 y 143 de las vigentes Normas Urbanísticas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

6. USOS.

Se consideran de aplicación exclusivamente las condiciones de uso previstas en los artículos 144.2, 144.3 y 144.4 de las vigentes Normas Urbanísticas.

7. COHERENCIA CON LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR. ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE (ART. 66.2 R.P.).

Con la documentación redactada, se estima queda garantizado el cumplimiento de las determinaciones del Plan General Vigente.

En cuanto al estudio de la edificabilidad resultante, exigido por el Art. 66.2 del R. Planeamiento, se estima innecesario su desglose, en tanto en cuanto la edificabilidad neta a aplicar en el suelo edificable no ha sufrido variación alguna respecto a la determinada en el Plan General Vigente. (1,16 m² útiles techo/m² suelo).

Por otra parte, la ordenación de volúmenes propuesta, viene motivada por la exigencia comparativa del Art. 141.7 de la Normativa del Plan General, no siendo por tanto una reordenación, sino una ordenación "ex novo".

Alicante, Mayo de 1990.
EL ARQUITECTO-JEFE S.T. GESTION.

Fdo.: Miguel A. Campos Pérez.