E. 24

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº:14

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 14

Modelo A-0051

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

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

II. PLANOS

1. SITUACION E: 1/5.000
2. PREVISIONES P.G.M.O.U. E: 1/2.000
3. DELIMITACION Y PARCELARIO E: 1/500
4. ORDENACION Y UBICACION DE VOLUMENES E: 1/500

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION

La Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente el 27 de Marzo de 1.987, define como ámbito de ejecución integral la Unidad de Actuación nº 14, clasificando su suelo como Urbano y estableciendo para su desarrollo el sistema de cooperación.

Sin embargo, para la puesta en práctica efectiva de la mecánica de reparto de beneficios y cargas se hace necesario, tal y como se apunta en la Memoria del Plan General, concretar y definir a escala adecuada las determinaciones que el Plan General presenta a escala 1/2.000, ajustando las alineaciones de forma que la relación con la trama urbana de los sectores circundantes ya consolidados sea completa, y estética y funcionalmente satisfactoria.

Por otra parte, se da el caso del edificio situado entre las calles Benimasot y Cuatretondeta, exterior a la Unidad y limítrofe con ella. En su planta baja existen locales de uso comercial y garajes para los cuales no se preveía en el Plan General acceso público directo. Sin embargo, a fin de respetar posibles derechos consolidados, parece conveniente mantener el carácter público de la C/ Benimasot, ampliándola en anchura a costa de cierta superficie incluida en la Unidad.

La definición de las alineaciones así configurada lleva implícita, a su vez, la determinación de las superficies edificables y de viario y dotaciones incluidas en la Unidad. De esta forma, el Estudio de Detalle constituye la base de partida para la correcta puesta en práctica de la Reparcelación.

De otro lado, la normativa de edificación vigente para las zonas de Edificación Abierta, Grado 1, exige, en el artículo 141.7, un Estudio de Detalle, que con ámbito no inferior a una manzana, determine la ordenación de volúmenes de la edificación y los usos de las diferentes plantas. Si bien la zonificación de la Unidad es EA-1, las características volumétricas de la zona aconsejan un estudio detallado de la configuración de volúmenes que constituyen la escena urbana.

Modelo A-0031

Así pues, el segundo objetivo del presente Estudio de Detalle, independiente de la concreción de alineaciones y superficies, estriba en definir el sólido capaz de contener los volúmenes edificados para cada una de las parcelas resultantes del proceso de la Reparcelación.

Evidentemente, y como consecuencia de ambos objetivos, la tramitación del Estudio de Detalle debe ser simultánea con la del correspondiente Proyecto de Reparcelación de la Unidad.

Modelo A-0051

2. CRITERIOS DE DISEÑO.

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

Por evitar segregaciones innecesarias en las parcelas periféricas de la Unidad, parece conveniente que el límite de la Unidad de Actuación se adapte al parcelario existente, en la medida necesaria para no provocar excesivas desviaciones en las condiciones superficiales previstas por el Plan General.

La delimitación propuesta en el Plan General divide en dos partes tres de las fincas existentes, quedando parte de las mismas en la Unidad de Actuación 14, y parte en la Unidad 13. En esta última, la calificación del suelo, EA-1, provocaría tan sólo indemnizaciones económicas como compensación de los derechos iniciales.

Se propone, por ello, el ajuste de los límites de ambas unidades de forma que se evite la fragmentación de propiedades, puesto que, según se justifica en los respectivos proyectos de reparcelación, las modificaciones superficiales y de afecciones no son significativas.

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 para éstas en el exterior de la Unidad por edificios consolidados. Tal es el caso de la C/ Benifallim y prolongación de la C/ Famorca.

Por otra parte, como se dijo en el apartado anterior, es necesaria la ampliación de la C/ Benimasot, de forma que rodee el edificio situado entre ésta y la C/ Cuatretondeta.

Modelo A-0051

3. PROPUESTA DE DISEÑO.

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

	P.G.M.O.U.	Propuesta
- Superficie bruta	24.640 m2	26.449 m2
- Superficie edificable	10.000 m2 (40,58%)	10.087 m2 (38,14%)
- Superficie L/V	3.200 m2 (12,98%)	3.103 m2 (11,73%)
- Superficie viario	5.240 m2 (21,27%)	6.651 m2 (25,15%)
- Superficie docente	6.200 m2 (25,16%)	6.608 m2 (24,98%)
- % cesiones	59,41 %	61,86 %

Si bien parece existir un incremento notable en el porcentaje de viario, y consecuentemente en las cesiones de la Unidad, debe tenerse en cuenta que varias parcelas incluidas en la misma (1 y 15), totalizando 2.286 m2, ya son de propiedad pública, con lo que el coeficiente real de cesiones de la Unidad es del 53,21 %, inferior al previsto por el Plan General.

Modelo A-0051

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 artículo 141.7 de las Normas Urbanísticas vigentes, deben establecerse las reglas necesarias para la situación de los volúmenes edificados dentro de las correspondientes parcelas, así como los usos admisibles.

Si bien esta obligación incluye sólo a las manzanas edificables afectas a la zonificación EA-1, por coherencia dentro de la estructura de la zona urbana en la que se enclava la Unidad, se entiende aconsejable extender el Estudio de Detalle a la totalidad de las manzanas de esta última.

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

1.- El Espacio Libre Verde central precisa, por su dimensión, de una fachada lo más continua posible.

2.- Es conveniente, asimismo, crear una fachada lo más continua posible (dentro de las posibilidades reales de la Edificación Abierta), a lo largo de la alineación de las calles General Espartero y Alonso Cano.

3.- La distancia entre paramentos a los que pueden recaer habitaciones vivideras de diferentes edificios no debe ser inferior a 15 m. de luz recta.

4.- A la hora de establecer la altura máxima de cornisa en las parcelas a edificar, debe tenerse en cuenta la altura de las construcciones del entorno (casi la totalidad, 5 plantas).

5.- Por cuestión de soleamiento, no parece aconsejable la doble crujía de viviendas, sino, en la medida de lo posible, la crujía simple con orientación longitudinal Este-Oeste, con la lógica excepción de la edificación recayente a la Zona Libre Pública y las del encuentro de la Gran Vía con la prolongación de la C/ Facheca, por la forma cuadrada de las parcelas.

Modelo A-0051

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 nº 4. Con ello, las condiciones de volumen previstas para la edificación de la Unidad son:

1.- Alineaciones: son las reflejadas en el Plano 4.

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

3.- Ocupación maxima de suelo por la edificación sobre rasante = 50%.

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

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

6.- 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 artículo 142.2 de las Normas Urbanísticas.

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

8.- La edificación deberá cumplir las Condiciones Estéticas y Condiciones de Calidad e Higiene previstas en los artículos 142 y 143 de las vigente Normas Urbanísticas.

Modelo A-0051

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 valúmenes 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, Septiembre de 1989
EL ARQUITECTO-JEFE S.T. GESTION.

Fdo.: Miguel A. Campos Pérez

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 7 SET. 1990

EL SECRETARIO GENERAL,

Modelo A-0051