EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

MEMORIA
ESTUDIO DE DETALLE
UNIDAD P. SECTOR NA 11

SERVICIO DE GESTION URBANISTICA

EL ARQUITECTO MUNICIPAL: MIGUEL ANGEL CAMPOS PEREZ

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

S.T. GESTION URBANISTICA

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE SECRETARIA

ESTUDIO DE DETALLE

UNIDAD DE ACTUACION "P". SECTOR NA/11.

MEMORIA.-

Mod. A-0051

INDICE

MEMORIA

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION.

2. AMBITO DE AFECCION.

2.1. DESCRIPCIONES.

2.2. CONDICIONES DE ORDENACION.

2.3. CONSOLIDACION Y ENTORNO.

3. PROPUESTA.

3.1. SUPERFICIES, ALINEACIONES Y AFECCIONES.

3.2. UBICACION DE VOLUMENES. DEFINICION DE ZONAS Y NORMAS ESPECIFICAS.

4. RESUMEN.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE SECRETARIA

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION.

En el antiguo Plan Parcial del Polígono 3/2 de la Playa de S. Juan se define, como unidad de actuación y ejecución integral la P, estableciéndose las alineaciones, zonificación, edificabilidad y condiciones de edificación correspondientes.

Posteriormente, la Revisión del Plan General, aprobada en Marzo de 1.987, respeta básicamente estas determinaciones, estableciendo, no obstante, los siguientes extremos:

- Se mantendrán los aprovechamientos edificatorios asignados por los Proyectos de Reparcelación.
- La tipología edificatoria será la correspondiente al Grado 4 de edificación abierte y al Grado 2 de vivienda unifamiliar, en coincidencia con calificaciones semejantes del Plan Parcial.
- En la Manzana de la Unidad "P" colindante con el último tramo del barranco de la Albujereta, prodrá redactarse un Estudio de Detalle para procurar la integración con las áreas colindantes, habida cuente de que se ha segregado de este sector la parte del barranco incluida en el mismo que constituía la parte Suroeste de la manzana en cuestión.

Independientemente de la variación superficial de delimitación introducida por la Revisión del Plan General, en la totalidad del ámbito de la Unidad se producen las siguientes circunstancias:

A) desajustes de base en el Plan Parcial: al padecer éste de ligeros defectos de base, relativos a delimitación, alineaciones y superficies parciales, se hace necesario redefinir estos extremos en la totalidad de la Unidad, ajustándose a su realidad física, y atendiendo a las determinaciones del Plan General antes citadas.

B) Al haberse suprimido parte del viario en el límite Norte de la Unidad (zona segregada del sector) se ha producido una manzana con excesivo fondo para el acceso rodado, que queda reducido a dos vias públicas, quedando al menos, una parcela "interior".

C) Dado el estado de consolidación de la Unidad, se precisa el ajuste de alineaciones y trazado de calles, de forma que se produzca el menor número posible de afecciones a vallas y edificaciones ya existentes.

D) Debido a las diferentes tipologías de edificación existentes en la Unidad (viviendas unifamiliares aisladas, viviendas adosadas y bloques abiertos de vivienda colectiva) y a las tipologías previstas en los sectores contiguos (P.P. Castillo de Ansaldo, P.P. Albufereta, Unidad "O" del P.P. 3/2), se hace preciso regular las condiciones de edificación en la Unidad "P", de forma que se obtenga un resultado armónico en el conjunto de sectores.

La actuación global idónea para la resolución no sólo del extremo previsto por la Revisión del Plan, sino de las cuestiones planteadas en los párrafos anteriores, viene dada por el propio Plan General al establecer el Estudio de Detalle como instrumento para viablizar la gestión de las Unidades de Actuación en suelo urbano. Así pues, por analogía, se procede a la redacción del presente Proyecto, con los objetivos siguientes:

1) Ratificar, y en su caso, ajustar, las alineaciones, superficies y afecciones previstas en el Plan Parcial, adaptándolas a los criterios y previsiones de la Revisión.

2) Ajustar el diseño de la red viaria de la Unidad a la distribución de suelo edificable de la misma.

3) Establecer las reglas necesarias de ubicación de volúmenes para que la edificación en la unidad sea armónica, tanto con las construcciones existentes, como con las tipologías previstas en los sectores colindantes.

4) Con todo ello, establecer los datos de partida para llevar posteriormente a cabo el reparto de beneficios y cargas, por la vía de la Reparcelación.

2. AMBITO DE AFECCION.

2.1. DESCRIPCION.

La Unidad de Actuación "P" posee forma sensiblemente rectangular, estando situada en el límite Norte del Sector NA/11, al que separa, por el Norte, con el Sector P.P. 1/5 y suelo urbano consolidado; por el Este, con dicho Sector P.P. 1/5; y por el Oeste, con el Sector P.P. 1/4. El límite Sur de la Unidad lo constituyen las Unidades de Actuación "N" y "O" del propio Sector NA/11.

La topografía es sensiblemente plana.

La superficie asignada en el antiguo Plan Parcial 3/2, es decir, incluyendo la franja de suelo que actualmente forma parte del P.P. 1/4, es de 81.820 m2.

2.2. CONDICIONES DE ORDENACION.

2.2.1. Condiciones procedentes del Plan Parcial: superficies, afecciones y edificabilidades.

Manzanas	Superficie	Volumen	Cesiones	
			Viales	Equipo
XXV	16.600 m2	22.244 m3	2.160 m2	3.318 m2
XXVI	12.947 m2	17.349 m3	2.607 m2	...
XXVII	10.795 m2	14.465 m3	2.215 m2	...
XXVIII	11.554 m2	15.482 m3	2.154 m2	8.540 m2
XXIX	12.304 m2	16.488 m3	2.944 m2	...
XXX	17.620 m2	23.611 m3	3.020 m2	...
TOTAL.....	81.820 m2	109.639 m3	15.100 m2	11.858 m2

Edificabilidad media bruta de la Unidad:

$$\frac{109.639 \text{ m3}}{81.820 \text{ m2}} = 1{,}34 \text{ m3/m2 aprox.}$$

Usos

La superficie de equipamiento se destina en la manzana XXVII a parque público, y en la manzana XXV a zona deportiva.

Acumulación de volumen.

El volumen computable a la zona deportiva se acumulará en las manzanas XXV y XXVI.

Porcentaje de cesiones.

Viario.....	18,50%
Equipo.....	14,50%
TOTAL.....	**33,00%**

2.2.2. Modificaciones introducidas por la Revisión del Plan General.

Sin entrar en datos cuantitativos, el Plan General segrega de la Unidad la zona colindante al barranco de la Albufereta, en cuya parte Norte se ubicaba la superficie destinada a uso deportivo. Por otra parte, desplaza ligeramente hacia el Norte el límite N de la Unidad, ajustándolo a la delimitación del P.P. Castillo de Ansaldo (Sector P.P. 1/5).

En cuanto a condiciones de edificación, se establecen de aplicación las de la calificación EA-4, que se resumen en:

- Parcela mínima edificable: 1.000 m2 (600 m2 para parcelas existentes con anterioridad).
- Fachada mínima: raiz cuadrada de la superficie de parcela.
- Retranqueos a fachada: distancia a eje de calle superior al 50% de la altura de la edificación.
- Retranqueos a linderos: 1/3 de la altura de la edificación.
- Las edificaciones podrán adosarse a lindero cuando ya exista otro edificio adosado al mismo, sin que el adosamiento llegue a ocupar mayor longitud que la ya ocupada por el primer edificio.

- Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y la alineación exterior.
- Los edificios destinados a usos distintos del de vivienda podrán adosarse a la alineación exterior.
- Ocupación máxima de parcela 50%
- Altura máxima 10 plantas.

2.3. CONSOLIDACION Y ENTORNO.

2.3.1. Grado de consolidación interno. Tipologías.

La Unidad se halla en un estado de consolidación alto, en cuanto a proporción de parcelas que albergan algún tipo de edificación. No es así, en cambio, en cuanto a la consunción de volumen edificable, puesto que, si bien existen dos bloques de vivienda colectiva y la agrupación de viviendas unifamiliares constitutivas de la Colonia de la Albufereta que agotan las capacidades de edificación de sus respectivas parcelas, el resto de las edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares, no lo hacen, manteniendo una proporción aproximada del 60% de la edificabilidad máxima de la parcela.

Estas diferencias se reflejan en la existencia de tres tipologías diferentes.

- Vivienda unifamiliar aislada, con dos plantas de altura, que representa una edificabilidad neta próxima a 0,50 m2/m2.
- Vivienda unifamiliar adosada de dos o tres, con pequeño antejardín y patio posterior, recayentdo a superficies (calles) privadas mancomunadas. La superficie privativa de la vivinda tipo es de aproximadamente, 60 m2, y la edificabilidad neta sobre esta superficie puede estimarse en 1 m2/m2.

La edificabilidad computada sobre la parcela total, incluyendo las superficies mancomunadas, es, aproximadamente, 0,75 m2/m2.

Dentro de la manzana de la Colonia de la Albufereta se aprecia, por otra parte, que en las zonas perimetrales recayentes a Norte y Sur predomina

la construccion de tres plantas, mientras que en las parcelas "interiores", la altura se reduce a dos plantas y, en contados casos, un torreón.

- Vivienda colectiva, en bloque exento, con altura de 5 plantas, correspondiendo a una edificabilidad neta próxima a 0,75 m2/m2.

2.3.2. Tipologías previstas en el entorno

Según las determinaciones del Plan General y, en su caso, de los planeamientos parciales correspondientes, las tipologías de las zonas colindantes se resumen en:

- Límite NORTE:

  a) Sector P.P. 1/5.- (P.P. Castillo de Ansaldo): en esta zona, la previsión del Plan Parcial se concreta en la zona destinada a uso docente (edificación aislada, edificabilidad 0,80 m2/m2, tres plantas de altura) y vivienda unifamiliar tipo VU.5. (aislada o agrupada, edificabilidad 0,59 m2/m2, tres plantas de altura).

  b) Suelo urbano consolidado: la tipología es la de Vivienda Unifamiliar VU 1. (aislada o agurpada, edificabilidad 0,46 m2/m2, tres plantas de altura).

- Límite SUR (Unidades "O" y "N" del Sector NA-11):

  Edificación abierta, con edificabilidad de 0,74 m2/m2, 10 plantas de altura. No obstante, en gran parte este límite se halla consolidado con edificaciones de antigüedad no superior a 30 años de tipo vivienda unifamiliar, o asistencial (centro parroquial) de tres plantas sobre rasante. En este límite, por otra parte, se halla un camping, con escasa edificación al borde de la calle, de baja altura.

- Límite ESTE (P.P. Castillo de Ansaldo):

  - En este límite se prevé la edificación del equipo asistencial, con edificabilidad de 1,30 m2/m2.

- Límite OESTE (Sector P.P. 1/4, Albufereta):

Según el planeamiento aprobado inicialmente, la previsión es de edificación abierta, con altura máxima de 10 plantas, y edificabilidad neta próxima a los 2,50 m2/m2, si bien entre esta zona y la Unidad de Actuación discurre una amplia zona libre pública, ensanchando trazado del barranco de la Albufereta.

3. PROPUESTA DE ACTUACION.

Una vez dadas las condiciones de la unidad y de su entorno, para resolver de forma coherente la problemática presentada al principio del presente documento, se propone la solución reflejada en los planos, cuya justificación es la siguiente:

3.1. SUPERFICIES, ALINEACIONES Y AFECCIONES. AJUSTES DEL VIARIO.

Se han ajustado las alineaciones del vario previsto a los vallados existentes, a fin de reducir al mínimo las afecciones. Por otra parte, se han adaptado los límites de la Unidad, tanto a los de los sectores P.P. 1/4 y P.P.1/5 como a los de las Unidades de Actuación "N" y "O" del Sector NA-11.

Por otra parte, en la manzana destinada a zona libre pública, la superficie de esta última se ha supeditado a que la parcela edificada existente en su vértice Nor-Este pueda alcanzar la superficie mínima de 1.000 m2.

Asimismo, se ha creado un fondo de saco cuya única función es la de proporcionar acceso a la parcela edificada situada en el borde del barranco de la Albufereta.

Con todo ello, el resumen de datos superficiales de la Unidad es:

- Superficie edificable..... 54.055 m2
- Superficie de viario..... 18.555 m2
- Espacio libre público..... 8.122 m2

TOTAL SUPERFICIE BRUTA..... 80.732 m2

Las alineaciones y superficies quedan grafiadas en el plano 3.

3.2. UBICACION DE VOLUMENES.

A efectos de reglar la ubicación de las edificaciones dentro de las respectivas parcelas de forma que, aun siendo tipológicamente diferente de las del entorno, se componga un conjunto armónico.

Teniendo en cuenta las condiciones impuestas por la normativa de edificación para la zona EA-4, se considera adecuado actuar sobre tres parámetros: ocupación en planta de parcela, edificabilidad neta de parcela y altura máxima de la edificación.

Dada la diversidad tipológica prevista para los sectores colindantes, se han determinado varios tipos de zonas diferentes:

ZONA A.-

Situada en los límites Este y Oeste de la Unidad, en contacto espacial con sectores de alta edificabilidad (sectores P.P. 1/4 y P.P. 1/5). Las normas para la ubicación de volúmenes edificados serán:

- Retranqueos a fachadas: la distancia al eje de la via será superior a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 5,00 m., excepto en las fachadas recayentes al barranco de la Albufereta, en que la distancia al lindero será al menos la tercera parte de dicha altura, con un mínimo de 2,00 m.
- Retranqueos a linderos restantes: superiores a la tercera parte de la altura del edificio.
- Distancia entre edificios situados en la misma parcela: superior a la tercera parte de la mayor de sus respectivas alturas, con un mínimo de 7,00 m.
- Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos de la edificación.

- Ocupación maxima de parcela: 50%.
- Edificabilidad máxima: 0,74 m2 construidos/m2 suelo neto.
- Altura máxima de la edificación: la reseñada en el Plano 3 (10 alturas).

ZONA B.-

Situada en las zonas recayentes a la C/ Flora de España. Las condiciones de ubicación de volúmenes son:

- Retranqueos a fachadas: la distancia al eje de la vía será superior a la mitad de la altura de la edificación.
- Retranqueos a linderos restantes: superiores a la tercera parte de la altura de la edificación.
- Distancia entre edificios situados en la misma parcela: superior a la tercera parte de la mayor de las respectivas alturas, con un mínimo de 7,00 m.
- Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos de la parcela.
- Ocupación máxima de parcela: 50 %.
- Edificabilidad máxima de parcela: 1,15 m2 construidos/m2 suelo neto.
- Altura máxima de la edificación: la reseñada en el Plano 3 (10 alturas).

ZONA C.-

Comprende las bandas de la manzana ocupada por la Colonia de la Albufereta recayentes a las calles límites Norte y Sur de la Unidad.

Las condiciones de ubicación de volúmenes son:

- Retranqueos a fachada: la edificación podrá ajustarse a las alineaciones en la zona que pemita fachada al Camino de la Colonia, debiéndose guardar un retranqueo minimo de 2,00 m. respecto a las alineaciones en la zona con fachada a la C/ Paralela Izquierda al Camino de la Colonia.

- Retranqueos a linderos: la edificación se adosará a los restantes linderos de la parcela, con excepción de los testeros adyacentes a las actuales calles privadas D y F, con respecto a cuyos correspondientes ejes deberá guardarse un mínimo de 4 m.
- Distancia entre bloques situados en la misma parcela: deberá ser superior a la tercera parte de la mayor de las respectivas alturas, con un mínimo de 5,00 m.
- Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos de las parcelas.
- Ocupación máxima de parcela: 70%.
- Edificabilidad máxima: 1,15 m2 construidos s/m2 suelo neto.
- Altura máxima de la edificación: la reseñada en el Plano 3 (3 alturas).

ZONA D.-

Comprende la zona central de la manzana actualmente ocupada por la Colonia de la Albufereta.

Las condiciones de ubicación de volúmenes son:

- Retranqueo a fachada: la edificación deberá guardar un retranqueo mínimo de 2,00 m. respecto a la alineación de calle.
- Retranqueos a linderos: el retranqueo de la edificación a los linderos laterales de la parcela será superior a 4,00 m., y el retranqueo mínimo a los testeros, 2,50 m.
- Distancia entre bloques situados en la misma parcela: deberá ser superior a la tercera parte de la mayor de las respectivas alturas, con un mínimo de 5,00 m.
- Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos de las parcelas.
- Ocupación máxima de parcela: 70%.

- Edificabilidad máxima: 0,74 m2 construidos/m2 suelo neto.
- Altura máxima de la edificación: la reseñada en el plano 3 (2 alturas).

ZONA E.-

Comprende las dos zonas consolidadas actualmente con edificaciones de vivienda colectiva.

Las condiciones de ubicación de volúmenes son:

- Retranqueos a fachadas: la edificación guardará una distancia al eje de la vía superior a la mita de la altura de la edificación. El retranqueo al Espacio Libre Público será superior a la tercera parte de la altura de la edificación, con un mínimo de 5,00 m.
- Retranqueos a linderos: serán superiores a la tercera parte de la altura de la edificación, con un mínimo de 5,00 m.
- Distancia entre edificios situados en la misma parcela: será superior a la tercera parte de la mayor de las respectivas alturas, con un mínimo de 5,00 m.
- Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos de las parcelas.
- Ocupación máxima de parcela: 50%.
- Edificabilidad máxima: 0,74 m2 construidos/m2 suelo neto.
- Altura máxima de la edificación: la reseñada en el Plano 3 (6 alturas en la zona adyacente al Espacio Libre Público central, y 10 alturas en la restante superficie).

ZONA F.-

Compuesta por las zonas ocupadas mayoritariamente por viviendas unifamiliares.

Las condiciones de ubicación de volúmenes son:

- Retranqueos a fachada: la distancia de la edificación al eje de la vía será superior a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 5,00 m.
- Retranqueos a linderos: serán superiores a la tercera parte de la altura de la edificación, con un mínimo de 5,00 m.
- Distancia entre edificios situados en la misma parcela: será superior a la tercera parte de la mayor de las respectivas alturas, con un mínimo de 5,00 m.
- Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos de la parcela.
- Ocupación máxima de parcela: 50%.
- Edificabilidad máxima: 0'59 m2 construidos/m2 de suelo neto.
- Altura máxima de la edificación: la reseñada en el Plano 3 (7 alturas).

La distinción de las diferentes zonas queda reflejada en el plano 3.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

4. RESUMEN.

Con los datos expuestos se considera queda correctamente definida la propuesta. Habida cuenta de que, conforme a lo prescrito en el Reglamento de Planeamiento:

- Se obra en desarrollo de las directrices del Plan General vigente.
- No se reduce la anchura de espcacios destinados a viario, ni se merma la superficie asignada por el Plan General a espacios libres de uso público.
- No se origina aumento de volumen, de alturas máximas o de ocupacion de suelo en el conjunto total de la Unidad, ámbito del Estudio de Detalle.
- No se altera el uso previsto para la Unidad, ni las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Se estima el presente Estudio de Detalle adecuado para su aprobación.

Alicante, Diciembre de 1.989
EL ARQUITECTO-JEFE S.T. GESTION

Fdo.: Miguel A. Campos Pérez.

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 8 FEB 1990

EL SECRETARIO GENERAL,

Mod A-0051