



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE DE LA
UNIDAD DE ACTUACION Nº:12

SERVICIO DE GESTION URBANISTICA

EL ARQUITECTO : MIGUEL ANGEL CAMPOS PEREZ



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



ESTUDIO DE DETALLE

UNIDAD DE ACTUACION Nº 12



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



I N D I C E

I - M E M O R I A

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION
2. CRITERIOS DE DISEÑO
 - 2.1. Delimitación
 - 2.2. Alineaciones
 - 2.3. Dotaciones
3. PROPUESTA DE DISEÑO
4. CRITERIOS DE UBICACION DE VOLUMENES
5. PROPUESTA DE UBICACION DE VOLUMENES
6. USOS

II - P L A N O S

- | | |
|--|-----------|
| 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 |



1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION

La Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente el 27 de Marzo de 1987, define como ámbito de ejecución integral la Unidad de Actuación número 12, 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 1/2000, 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, la afección del nudo viario entre la Gran Vía y Maestro Alonso provoca una seria afección superficial al Colegio Nacional Carlos Arniches, en la zona de ubicación de la pista polideportiva. A fin de disminuir en la menor medida posible la superficie total e instalaciones de una dotación ya existente, se estima necesario prever dentro de la Unidad, de forma susceptible de agregación al Colegio, la superficie necesaria para la reposición de la pista polideportiva.

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,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



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.

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.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



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.

Asimismo, por coherencia con el proceso de urbanización, es deseable la inclusión o exclusión de la Unidad de calles completas en sección transversal (tal es el caso de la c/ Doctor Buades, Alonso Cano, Travesía de Remedios Uriarte y Travesía de Antonio Noguera).

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/ General Espartero, c/ Benefactora Remedios Uriarte y Prolongación de la c/ Finestrat.

Por otra parte, el edificio situado entre la c/ Benefactora Remedios Uriarte y Pasaje de la Jacaranda, limítrofe con la Unidad, presenta voladizos de considerable dimensión, y locales comerciales y accesos de garajes en su planta baja, recayentes al Pasaje, así como huecos en su fachada corta orientada al sur, recayentes sobre suelo de propiedad privada, de superficie muy inferior a la mínima edificable.

Parece lógico incluir esta porción de suelo en la Unidad, asignándolo a uso público (viarío), y crear una calle de acceso perimetral



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



a la fachada Este del bloque, ensanchando así el actual Pasaje de la Jacaranda.

Igualmente, existe una porción de suelo, situada en el extremo sur del Pasaje de Tamarindo, que el Plan General incluye dentro de una manzana edificable exterior a la Unidad y limítrofe con la misma.

Dado que carece de la superficie necesaria para constituir parcela mínima y que soporta servidumbre de luces, vistas y acceso en sus límites comunes con dos bloques de viviendas ya existentes, se considera oportuno su inclusión en la Unidad de Actuación, estableciendo para este suelo el uso público (viario).

2.3. Dotaciones

Tal como queda dicho, parece lógico destinar una pequeña zona de suelo a incrementar la superficie del centro escolar Carlos Arniches.

Por otra parte, la configuración del gran espacio libre público central vendrá dada por las alineaciones de las calles que, procedentes del exterior de la Unidad, conforman la vía perimetral de dicho espacio.



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:

	<u>P.G.M.O.U.</u>	<u>Propuesta</u>
Superficie bruta	42.160 m ²	42.540 m ²
Superf. edificable	18.758 m ² (44'49%)	16.053 m ² (37'73%)
Superf. L/V	6.048 m ² (14'35%)	5.821 m ² (13'69%)
Superf. viario	17.354 m ² (41'16%)	20.376 m ² (47'89%)
Superf. docente	---	290 m ² (0'68%)
% Cesiones	55'51%	62'26 %

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 (4, 18 y 21 a), totalizando 6.644 m², ya son de propiedad pública, con lo que el coeficiente real de cesiones de la Unidad es del 46'65 % inferior al previsto por el Plan General.



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 Unidad se entiende aconsejable extender el Estudio de Detalle a la totalidad de las manzanas.

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. Esto implica fijar un retranqueo invariable para cada una de las alineaciones exteriores de las calles perimetrales.

2.- En coincidencia con el criterio anterior y con los establecidos para el establecimiento de las alineaciones, las fachadas de los edificios recayentes a la plaza central deben continuar las líneas marcadas por edificios consolidados exteriores a la Unidad. Tal es el caso de las calles General Espartero y Benefactora Remedios Uriarte.

3.- 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 la Prolongación de la c/ Finestrat, si bien teniendo en cuenta los anchos de las calles en el cruce de la c/ Finestrat con General Espartero.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



4.- La consolidación de edificios exteriores a la Unidad se produce a borde de alineación en la Gran Vía y la c/ Rodolfo Salazar, dos puntos de borde significativos en el contexto funcional de la Unidad.

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

6.- 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).

7.- 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 los linderos Este y Oeste de la Plaza central.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



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:

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

2.- 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, entendiendo como fachada el plano tangente a la edificación al menos en 2 puntos.

3.- Ocupación máxima 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.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



8.- 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.

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 (ARTº 66.2 R.P.).

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

En cuanto al estudio de la edificabilidad resultante, exigido por el Artº 66.2 del Reglamento de 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 mo

.../..



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



tivada por la exigencia imperativa del Artº 141.7 de la Normativa del Plan General, no siendo por tanto una reordenación, sino una ordenación "ex novo".

Alicante, 21 de Noviembre de 1989

EL ARQTº JEFE S.T. GESTION URB.

Fdo.: Miguel A. Campos Pérez.

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 6 JUL. 1990

EL SECRETARIO GENERAL,