EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº: 13

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 13

Modelo A-0031

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.

7.-

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 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 13, 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 reparcelatoria y del reparto equitativo de los beneficios y las cargas, se hace necesario, tal y como se apunta en la Memoria del Plan General, concretar y definir a escala adecuada las determinaciones del mismo, ajustando las alineaciones de forma que la relación de la Unidad con la Trama Urbana de los sectores circundantes sea completa, y estética y funcionalmente satisfactoria.

Esta definición de alineaciones lleva, evidentemente implícita la determinación cuantitativa de las superficies edificables y de viario contenidas en la Unidad. De esta forma, el Estudio de Detalle fija su primer objetivo en concretar las bases de partida para la correcta redacción del Proyecto de Reparcelación.

De otro lado, la Normativa de Edificación vigente para las Zonas de Edificación Abierta, Grado 1, exige en el Artº. 141.7 la redacción de un Estudio de Detalle que, con ámbito no inferior a manzanas completas, determine la ordenación de volúmenes de la edificación y los usos de las diferentes plantas de la misma.

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 edificables para cada parcela resultante del proceso de Reparcelación.

En la actualidad, el Proyecto de Reparcelación se halla aprobado inicialmente, habiendo finalizado el plazo de exposición al público reglamentario. No obstante, el replanteo real del eje y alineaciones de la Gran Vía, en el límite Sur de la Unidad, introduce pecueñas variaciones que, sin desvirtuar sustancialmente el contenido del Proyecto, precisan del necesario reflejo en la distribución que en el mismo se lleva a cabo.

Modelo A-0051

Evidentemente, dados los objetivos del presente Estudio de Detalle, su tramitación debe interrumpir la propia del Proyecto de Reparcelación, siendo aconsejable la aprobación definitiva simultánea de ambos documentos.

2.- CRITERIOS DE DISEÑO

2.1.- DELIMITACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION.

Para evitar segregaciones innecesarias, parece conveniente que los límites de la Unidad de Actuación se adapten al parcelario real existente, en la medida necesaria como para no provocar excesos en las afecciones superficiales y condiciones volumétricas revistas inicialmente en el Plan General.

En este caso, se da la circunstancia de que la Unidad inicialmente delimitada abarca pequeñas porciones de suelo que forman parte de otras propiedades mayores contenidas en la Unidad de Actuación 14, colindante. Dado que dichas pequeñas porciones no generarían sino indemnizaciones en metálico (artº. Reglamento de Gestión Urbanística), disminuyendo en la Unidad 14 los derechos iniciales de adjudicación, parece lógico incluirlos en esta última, modificando su delimitación mediante el correspondiente Estudio de Detalle, excluyéndolos de la Unidad nº 13.

Esta medida es, además, aconsejable si se tiene en cuenta la particular situación jurídica del resto del terreno de la Unidad (herencia yacente, constituyendo una única propiedad en la actualidad).

2.2.- ALINEACIONES.

Las alineaciones en el interior de la Unidad deben tratar de mantener la configuración y anchos reales de calle que puedan venir dados por las fachadas de los edificios consolidados exteriores a la Unidad. Tal es el caso de la calle que configura el límite Norte de la Unidad, y de las dos pequeñas cales transversales que recorren la Unidad en sentido Norte-Sur.

Por otra parte, la alineación Sur de las manzanas edificables debe ajustarse a las previsiones de diseño de la Gran Vía.

Modelo A-2051

3.- PROPUESTA DE DISEÑO

Con los criterios apuntados en el apartado anterior, se han configurado la delimitación, alineación y afecciones que se refjejan en los planos 3 y 4, cuyo resumen numérico, comparado con las previsiones iniciales del Plan General, es:

	P.G.M.O.U.	PROPUESTA
- Superficie Bruta	9.580 m2	7.796 m2
- Superficie edificable	3.760 m2 (39,25%)	2.785 m2 (35,72%)
- Superficie viario	5.820 m2 (60,75%)	5.011 m2 (64,28%)
- % cesiones	60,75 %	64,28%

Sin bien existe una apreciable disminución de la superficie total de la Unidad (18,62% respecto a las previsiones iniciales), y un incremento del 3,53% en el porcentaje de cesiones, se estima que la correspondiente disminución de la superficie edificable se ve compensada por la agilidad ganada en la tramitación, al haberse reducido la Unidad a terrenos de propietario único.

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 Artº. 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.

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

1.- Dada la tipología común en la zona, y sobre todo, por cuestión de soleamiento, no parce aconsejable la doble crujía de viviendas, sino, en la medida de lo posible, fomentar la edificación de crujía única, con orientación longitudinal Este-Oeste.

2.- Dada la diferencia de alturas en los edificios colindantes exteriores a la Unidad (cinco plantas en los situados al Norte, dos en el colegio "Carlos Arniches", nueve en el límite Oeste, cinco en el resto de la fachada Oeste de la Gran Vía, siete en la fachada opuesta), se debe tender a la altura de cornisa intermedia, con la posibilidad de crear un elementos vertical puntual en el encuentro de la Gran Vía con Maestro Alonso.

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

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 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 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 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 minima de pisos de 2,50 m.
- La ejecución de vuelos y elementos salientes se ajustará a lo previsto en artº. 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 Articulos 142 y 143 de las vigentes Normas Urbanísticas.

Modelo 4-005

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 inicialmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión de 1-DIC. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 11 JUN. 1990

EL SECRETARIO GENERAL,

Modelo A-0051