AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
COBRADO
13 ABR. 98
CAJA
DEPOSITARIA-RECAUDACION

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION "D" DEL PLAN PARCIAL "SANTO DOMINGO"

MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "D" DEL P.P. "SANTO DOMINGO"

MEMORIA

ANTECEDENTES

En junio de 1.985, los servicios técnicos municipales informaron un Proyecto de Compensación presentado por la Junta de la Unidad "D" del P.P. Santo Domingo. En el resumen del informe se leía "aportar Estudio de Detalle concretando como mínimo, la superficie mínima de parcela edificable y condiciones de ubicación de volúmenes adjudicados".

En enero de 1.986 se redactó un proyecto de "Modificación (delimitación y usos pormenorizados) de la Unidad de Actuación "D" del P.P. Santo Domingo con el doble objeto de adecuar el planeamiento parcial al general y de posibilitar tanto la propia gestión de la Unidad "D" como la concrección más adecuada de las previsiones del Plan Parcial.

SITUACION ACTUAL - OBJETIVOS

Como consecuencia de la aprobación de la citada "Modificación", la superficie de solar pasó de 6.959,75 m^2 a 6.595,00 m^2, agravándose el problema de intensidad volumétrica y haciéndose por tanto más ineludible la redacción de este Estudio de Detalle. Con él, se pretenden tres objetivos:

-situar la edificación lo más alejada posible del edificio colindante (construido en su día por la Cooperativa Hotelera "Felipe arche")

-hacer factible la ubicación de los volúmenes edificables en las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación.

-definir las condiciones de alineación, retranqueos, alturas de cornisa etc. tanto de unos edificios respecto a otros como del conjunto con respecto a los límites del solar, paliándose así el marco de indefinición de las Normas del Plan Parcial.

SOLUCION PROYECTADA

Si se repasan uno por uno los tres objetivos iniciales antes citados, se obtienen las características fundamentales de la solución proyectada.

1."Situación de la edificación": la proximidad del edificio de la Cooperativa Hotelera (que en invierno, a medio día, proyecta una sombra que alcanza las casitas del otro lado de la calle Santo Domingo), junto con la previsión de un paso elevado sobre el ferrocarril coincidente con la Avda. de Tarrasa eran motivos suficientes para procurar el mayor alejamiento posible de las futuras construcciones. La calle Santo Domingo y la otra perpendicular a ésta, proyectada junto a las instalaciones del S.E.N.P.A., eran pues los ejes de referencia. La orientación de la parcela sirvió para terminar de configurar la planta en forma de "U", abierta hacia el Sur.

2 y 3."Ubicación de volúmenes en las tres parcelas resultantes y definición de condiciones particulares". Es en este extremo donde mejor se aprecia el enlace entre el Proyecto de Compensación y el presente estudio; tanto, que puede darse indistintamente al uno como razón del otro.

La densidad de edificación y el número máximo de plantas autorizado por el Plan Parcial, nos conducen, a la hora de definir la parcela máxima edificable, a aquélla capaz de soportar un mínimo de siete plantas de vivienda - con dos viviendas por planta- y una octava, la baja de uso distinto al residencial. Adoptando una superficie construida por vivienda de 115 m^2 y sabiendo que la edificabilidad neta residencial es de 2,499166 m^2/m^2 obtenemos:

-115 m^2 x 14 viv. = 1.610 m^2 viv.
-1.610 m^2 viv.: 2,499166 m^2/m^2 = 644,21 m^2
$\simeq$650 m^2 (PARCELA MINIMA EDIFICABLE)

Teniendo en cuenta que los derechos de adjudicación iniciales solo otorgaban parcelas superiores a la mínima al Ayuntamiento y a dos propietarios más, se planteó la conveniencia de buscar una solución lo más conjuntada posible que evitase la formación de varios proindivisos, estableci-

miento de compensaciones económicas, etc. Se llegó así, mediante acuerdo con los propietarios a tres únicas parcelas: la del Ayuntamiento, la de la Cooperativa de viviendas "Felipe Arche", y la del resto de propietarios aglutinados en un proindiviso. Características de cada una de ellas son:

I. Parcela adjudicada al Excmo. Ayuntamiento de Alicante: en solar de 1.170 m^2 se ubica un bloque -separado 2 m del lindero Oeste y adosado al lindero Norte- en el que se pueden edificar siete plantas de viviendas de acuerdo con las rasantes y alturas recogidas en los planos adjuntos. La mediera Norte tendrá tratamiento de fachada (en cuanto a materiales) si su construcción fuera previa a la de la parcela colindante; el resto de paramentos verticales tendrán tratamiento de fachada tanto en cuanto a materiales como a huecos y con independencia de cuando se llevara a cabo la construcción. El volumen residencial grafiado en este estudio tiene carácter de envolvente máxima o sólido capaz dentro del cual deberá estructurarse la futura construcción, limitada, además, por la edificabilidad máxima otorgada en el Proyecto de Compensación (aproximadamente, un 10% menos que la del citado sólido capaz).
Fuera del volumen residencial, solo se admitirá el de garaje y siempre y cuando la cota del techo de éste no supere la del trasdós del suelo de la primera planta destinada a viviendas; la ocupación en planta del garaje podrá superar la de las viviendas.

II. Parcela adjudicada a la Cooperativa de viviendas "Felipe Arche": en un solar de 900 m^2 se ubica un bloque -separado 2 m del lindero Oeste y adosado a los linderos Norte y Sur- en el que se pueden edificar siete plantas de viviendas de acuerdo con las rasantes y alturas recogidas en los planos adjuntos. Las medieras Norte y Sur tendrán tratamiento de fachada en cuanto a materiales (la Sur unicamente en el caso de que el edificio colindante al que debe adosarse no estuviera construido); el resto de paramentos verticales tendrán tratamiento de fachada a todos los efectos. El volumen residencial grafiado en este estudio

tiene carácter de envolvente máxima o sólido capaz dentro del cual deberá estructurarse la futura construcción, limitada, además, por la edificabilidad máxima otorgada en el Proyecto de Compensación (aproximadamente, un 10% menos que la del citado sólido capaz). Fuera del volumen residencial sólo se admitirá el de garaje y siempre y cuando la cota del techo de éste no supere la del trasdós del suelo de la primera planta destinada a viviendas.

III. Parcela adjudicada en proindiviso a los Sres. Fajardo Aguado, Madrileña de Obras y Construcciones S.A., Hirundo S.A., familia Leon Ramos, D. Julio De la Vega y Benayas y D. Antonio Pascual Ferrando: en un solar de 4.525,00 m^2 se ubica un bloque en "U" asimétrica, alineado parcialmente con la calle Santo Domingo y otra perpendicular a la anterior, en el que se pueden edificar siete plantas de viviendas , de acuerdo con las rasantes y alturas recogidas en los planos adjuntos, y una planta baja que se destinará a otros usos (incluido el posible de garaje); en aquellas zonas en la que la planta baja se destine a garaje y la altura libre de la citada planta supere los 5 m, se admitirá la construcción de entreplantas con acceso exclusivo desde la caja de escalera o portal y vinculadas a las viviendas para usos como trasteros, locales de reuniones, etc. Las referencias de niveles recogidas en los planos son vinculantes exclusivamente para las plantas destinadas a vivienda, e indicativas para el suelo de la planta baja y, por supuesto, del sótano. Independientemente de este bloque en "U", se prevé otra edificación situada en el extremo Este de la parcela cuyo uso será absolutamente independiente del de vivienda y cuyas limitaciones en cuanto a ocupación y sólido capaz serán las siguientes:

-separación mínima a otras edificaciones cerradas: 6,00 m .

-posible alineación de fachada, parcial o total con el espacio libre sito al Noreste de la parcela.

-posible alineación de paramentos con el lindero Sur, con tratamiento de fachada en cuanto a materiales pero sin apertura de huecos.

-altura máxima sobre rasante del forjado de cubierta:

la del techo de la primera planta de viviendas.

-edificabilidad: aquélla que sumada a la de los locales comerciales, (los garajes no cuentan), que en el correspondiente proyecto de edificación se ubiquen en la planta baja del otro bloque, no supere el máximo admitido de 3.149,90 m^2.

-como consecuencia de todo lo anterior, el volumen grafiado en planta y en la axonométrica, sirve como declaración de intenciones en cuanto a composición formal; la definición final se recogerá en función del uso definitivo en el proyecto de construcción.

Tanto en un bloque como en otro, los paramentos verticales tendrán tratamiento de fachadas.

El volumen residencial grafiado en este estudio tiene carácter de envolvente máxima o sólido capaz dentro del cual deberá estructurarse la futura construcción, limitada además, por la edificabilidad máxima otorgada en el Proyecto de Compensación (aproximadamente un 10% menos que la del citado sólido capaz). La solución de distribución de volúmenes, muy forzada por la alta edificabilidad y otros factores ya expuestos, hace que con carácter ineludible se plantee la admisibilidad de patios cerrados en las dos esquinas de la "U" que, con las dimensiones exigidas por el planeamiento correspondiente a la época de la aprobación del P.P. de Santo Domingo, posibiliten la utilización de las citadas esquinas como viviendas. La ubicación exacta de estos patios se recogerá en el proyecto de edificación.

Por debajo de los niveles de suelo de la planta baja, la ocupación para garaje será libre, pudiendo exceder los límites marcados en planta para uso residencial.

CONSIDERACIONES FINALES DE TIPO GENERAL

Tratamiento unitario: a pesar de ser tres las propiedades finales, se entiende que el tratamiento general de fachadas deberá ser lo más homogéneo posible por cuanto la concepción de la ordenación es única y de conjunto. El Ayuntamiento, en los actos de concesión de licencias, deberá velar por ello, en defensa siempre de los espacios "contenidos".

Niveles referentes: lo son todos los de vivienda, que deberán coincidir en planos horizontales comunes a las tres propiedades, con la salvedad de las dos plantas por debajo (recogida en los planos de sección) de las edificaciones de las parcelas II y III con respecto a la de la I.

Accesos únicos: cuando en una misma parcela se dé la construcción de más de una caja de escalera, se permitirá la definición de un solo acceso común desde la vía pública, distribuyéndose en el interior de la parcela los accesos peatonales a las distintas cajas con la posible utilización de soportales, pérgolas, etc. y sin otra limitación en cuanto a ocupación que la no afección del viario o espacios libres públicos.

Construcción de patinillos: con objeto de cuidar la imagen de los espacios comunes, se permitirá la construcción de patinillos interiores aptos, cuando menos, para el tendido de ropa desde cada vivienda.

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 2 - SET. 1988

EL SECRETARIO GENERAL,

En Alicante, Marzo de 1.988

Fdo.: Juan Luis Gallego Villaescusa
Arquitecto

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
DELEGACION DE ALICANTE
VISADO

Excmo. Ayuntamiento Pleno
13 JUN. 1988
Aprobado por S. E. en sesión de hoy
El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
SECRETARIA