

ISAAC PERAL arquitectos

Isaac Peral Codina
David Bisquert Cabrera



**VERSIÓN FINAL DEL ESTUDIO DE
DETALLE MANZANA Nº32
DEL PLAN ESPECIAL CASCO ANTIGUO DE
ALICANTE (texto refundido)**

Situación: C/ VILLAVIEJA, C/ PADRE CALPENA, C/ BALSETA y C/ VIRIATO
Municipio: ALICANTE
Promotores: EMMANUEL JOLY - KRISTA PAULIINA AUTIO
Arquitectos: ISAAC PERAL CODINA – DAVID BISQUERT CABRERA

ÍNDICE

I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. DATOS GENERALES Y ANTECEDENTES.

- 1.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.2 SITUACIÓN
- 1.3 AGENTES
- 1.4 JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA

2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

3. MARCO LEGAL APLICABLE.

4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

5. SITUACIÓN ACTUAL

6. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

ESTADO ACTUAL
SOLUCIÓN ADOPTADA

7 CONCLUSIÓN

II. ANEXOS

ANEXO I: ANEXO FOTOGRÁFICO

III. PLANOS

PU.01	PLANO DE SITUACIÓN
PU.02	PLANO DE EMPLAZAMIENTO
EA.01	ESTADO ACTUAL. PLANO DE LA MANZANA
EA.02	ESTADO ACTUAL. ALZADOS DE LA MANZANA
P.01	PROPUESTA. PLANO DE LA MANZANA
P.02	PROPUESTA. ALZADOS DE LA MANZANA

ISAAC PERAL arquitectos

Isaac Peral Codina
David Bisquert Cabrera



I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. DATOS GENERALES Y ANTECEDENTES

1.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle constituye, conforme a lo previsto en el artículo 41 de la ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación de Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, el instrumento que reajusta la ordenación pormenorizada de la manzana nº32 de la revisión Plan Especial Casco Antiguo de Alicante de julio de 2013, en adelante PECA.

El objeto del presente Estudio de Detalle es la modificación de la alineación generada por el PECA en la manzana nº32. Éste cambio se propone para resolver la esquina noroeste de la manzana, actualmente sin construir, de manera que se cubran todas la medianeras de los edificios de la manzana.

El solar existente en la esquina, correspondiente a la parcela con referencia catastral 0474413YH2407C0001KT, presenta una imposibilidad manifiesta para albergar dos piezas habitables por planta o una vivienda mínima excepcional en altura, por lo que el PECA obliga a la agrupación de dicha parcela con alguna de las colindantes.

Las condiciones morfológicas de la parcela a agrupar no permiten ubicar en el mismo ninguna pieza habitable, por lo que, resulta imposible su aprovechamiento, ni siquiera anexionándolo a la parcela colindante con referencia catastral 0474410YH2407C. Por este motivo se redacta el presente Estudio de Detalle, con la intención de modificar la alineación de la manzana, haciendo que la parcela con referencia catastral 0474413YH2407C0001KT, sin perder la condición de inedificable, pueda ser aprovechada agrupándola a la parcela colindante con referencia catastral 0474410YH2407C.

1.2. SITUACIÓN

La manzana objeto del presente Estudio de Detalle está delimitada por: Calles Villavieja, al sur; Calle Viriato, al oeste, Calle Balsea y Calle Padre Calpena. Esta manzana se corresponde con la manzana nº32 de la revisión Plan Especial Casco Antiguo de Alicante de julio de 2013.

1.3. AGENTES

PROMOTOR: EMMANUEL JOLY con NIE X06871639K y KRISTA PAULIINA AUTIO Con NIE X2421573H, ambos con domicilio en 35 "Rue du Chatelain", 1050 Bruselas (Bélgica).

PROYECTISTAS: ISAAC PERAL CODINA con DNI-21.478.757-T con domicilio fiscal en Calle César Elguezábal 43, Bajo dcha. 03001 Alicante.

Arquitecto colegiado nº4956 en Colegio Territorial de Arquitectos de Alicante (CTAA).

DAVID BISQUERT CABRERA con DNI-74.007.247-D y domicilio fiscal en Calle Belando 28, 2º dcha. 03004 Alicante.

Arquitecto colegiado nº13462 en Colegio Territorial de Arquitectos de Alicante (CTAA).

1.4. JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA

Las razones que justifican la necesidad de la redacción del presente estudio de detalle son las siguientes:

- La obligatoriedad manifestada por el PECA de anexionar la parcela con referencia catastral 0474413YH2407C0001KT, a alguna de sus colindantes, dado que presenta una imposibilidad manifiesta para albergar dos piezas habitables por planta o una vivienda mínima excepcional en altura.
- La imposibilidad de aprovechamiento de la parcela anteriormente citada, ya que, dadas sus condiciones morfológicas no es posible ubicar ninguna pieza habitable en su interior, ni siquiera anexionándola a la parcela colindante con referencia catastral 0474410YH2407C.
- La necesidad de resolver la esquina noroeste de la manzana nº32, que al estar actualmente sin definir ni construir, se ha convertido en un espacio residual que se usa como aparcamiento espontáneo, dejando a la vista las medianeras de los edificios existentes en la manzana, desvirtuando la estética del paisaje urbano del Casco Antiguo.

2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

La delimitación del área objeto del Estudio de Detalle, viene definida en los planos correspondientes y queda claramente configurada por la manzana comprendida entre calle Villavieja, Calle Viriato, Calle Balsea y Calle Padre Calpena, situada en suelo urbano de la ciudad de Alicante. Esta manzana se ubica dentro del ámbito del PECA y del Plan Especial de protección del entorno del Castillo de Santa Bárbara de Alicante.

Según el Plan Especial de Protección del entorno del Castillo de Santa Bárbara de Alicante, la manzana onjeto del Presente estudio de detalle, se ubica dentro del nivel B, definido como "ámbito de protección visual del Castillo de

ISAAC PERAL arquitectos

Isaac Peral Codina
David Bisquert Cabrera

Santa Bárbara", grado 1, correspondiente a la zona 1b: Cornisa del casco Histórico. En esta zona, según este plan, serán de aplicación las condiciones reguladoras para este ámbito en el PECA.

Según el PECA, la manzana objeto del presente Estudio de Detalle se sitúa en la zona Media-Central, unidad ambiental M3, C/Villavieja - Sta. María.

La delimitación se ha realizado de acuerdo con el apartado 2 del Artículo 41 de la ley5/2014 de 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, en el que se establece que los Estudios de Detalle se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas. En nuestro caso la manzana nº32.

3. MARCO LEGAL APLICABLE

El Estudio de Detalle debe regirse por la siguiente normativa:

- Ley 5/2014 de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana.

Artículo 41 Estudios de detalle

1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.
2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.
3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.
4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.

- Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.
- Plan Especial del Casco Antiguo de Alicante (PECA).
- Plan Especial del entorno del Castillo de Santa Bárbara.

4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

De acuerdo con la consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, la manzana está compuesta por las siguientes Fincas Catastrales:

Calle Viriato nº 2, con referencia catastral 0474412YH2407C0001OT.
Calle Villavieja nº27, con referencia catastral 0474411YH2407C, sujeta a división horizontal, compuesta por 5 inmuebles.
Calle Villavieja nº29, con referencia catastral 0474410YH2407C, sujeta a división horizontal, compuesta por 5 inmuebles.
Calle Villavieja nº31, con referencia catastral 0474409YH2407C0001OT.
Calle Viriato nº6, con referencia catastral 0474413YH2407C0001KT, suelo sin edificar.

El cambio de alineación propuesto en el presente Estudio de Detalle, afecta a:

- Parcela de calle Villavieja 29, con referencia catastral 0474411YH2407C, propiedad de EMMANUEL JOLY con NIE X06871639K y KRISTA PAULIINA AUTIO Con NIE X2421573H, promotores del presente Estudio de Detalle.
- Parcela de Calle Viriato 6, con referencia catastral 0474413YH2407C0001KT, suelo sin edificar propiedad del Patronato Municipal de la Vivienda. Alicante.

5. SITUACIÓN ACTUAL

La manzana objeto del presente estudio de detalle, tiene su esquina noroeste sin definir ni construir. Tras la demolición de los edificios existentes en el lugar, para la apertura de la Calle Balseta, El suelo sin edificar en la esquina de la manzana, se ha convertido en un espacio residual que se usa como aparcamiento espontáneo, dejando a la vista las medianeras de los edificios existentes en la manzana, desvirtuando la estética del paisaje urbano del Casco Antiguo.

El solar existente en la esquina, correspondiente a la parcela de Calle Viriato nº 6, con referencia catastral 0474413YH2407C0001KT, presenta una imposibilidad manifiesta para albergar dos piezas habitables por planta o una vivienda mínima excepcional en altura, por lo que el PECA, en su artículo 59.1.a.3. obliga a la agrupación de dicha parcela con alguna de las colindantes.

Los propietarios de la parcela en Calle Villavieja nº 29, con referencia catastral 0474410YH2407C, pretenden rehabilitar y ampliar el edificio existente, cumpliendo con todas las normas vigentes. Según lo establecido en el PECA, al lindar con el solar de Calle Viriato nº6, existe la obligación de adquirirlo, para agruparlo a la parcela colindante.

Las condiciones morfológicas de la parcela a agrupar no permiten ubicar en el mismo ninguna pieza habitable, por lo que, resulta imposible su aprovechamiento, ni siquiera anexionándolo a la parcela colindante de Calle Villavieja nº29, con referencia catastral 0474410YH2407C.

Por este motivo se redacta el presente Estudio de Detalle, con la intención de modificar la alineación de la manzana, haciendo que la parcela de calle Viriato nº6, con referencia catastral 0474413YH2407C0001KT, sin perder la condición de inedificable, pueda ser aprovechada agrupándola a la parcela colindante de Calle Villavieja 29, con referencia catastral 0474410YH2407C.

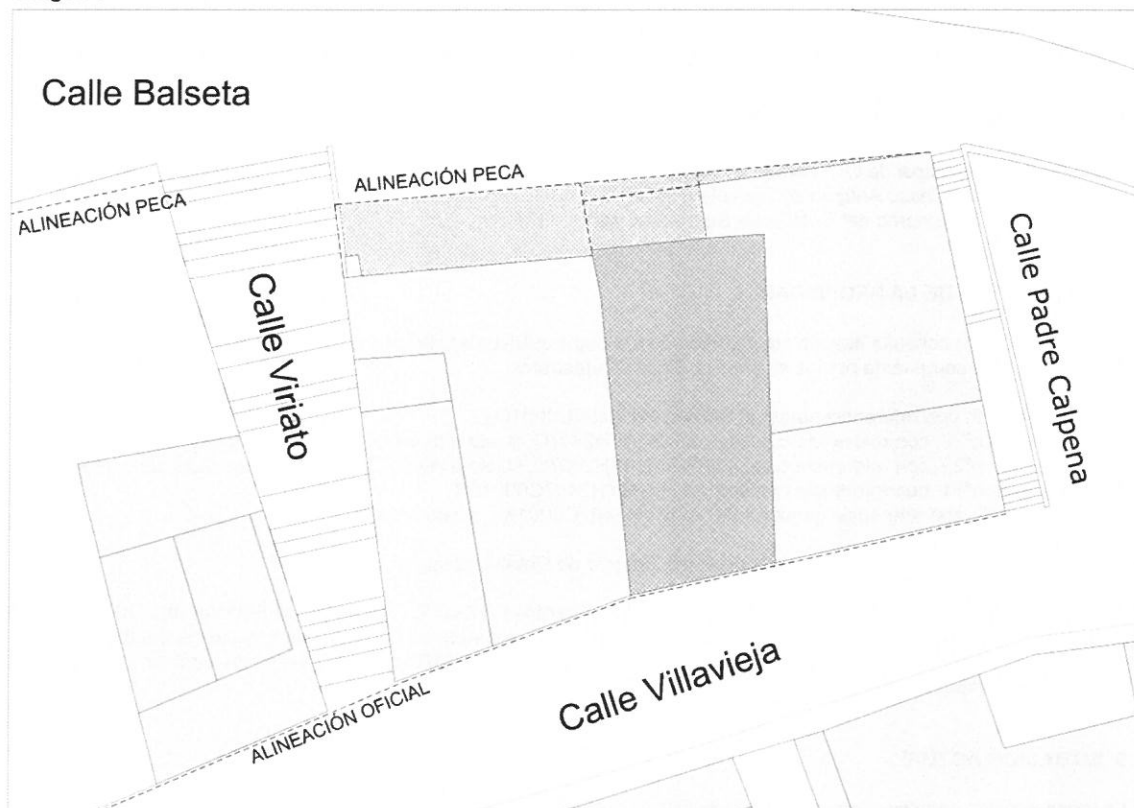
Además, con el cambio de alineación se pretende resolver la esquina noroeste de la manzana, actualmente sin construir, de manera que se cubran todas las medianeras de los edificios de la manzana, eliminando el espacio residual existente en la actualidad, que desvirtúa la estética de conjunto de la manzana y del paisaje urbano del Casco Antiguo.

6. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

ESTADO ACTUAL

En la imagen 1 se muestra en rojo el suelo propiedad del Patronato Municipal de la Vivienda, sin construir. En azul se muestra la parcela de C/ Villavieja 29.

Imagen 1



ISAAC PERAL arquitectos

Isaac Peral Codina
David Bisquert Cabrera

SOLUCIÓN ADOPTADA

Se propone el cambio de la alineación descrita en el peca para la manzana nº 32. Este cambio se produce trazando una línea desde la esquina del edificio, ya construido, de Calle Villavieja nº 31, buscando la esquina de la manzana nº33, adyacente, y forzando la longitud de la fachada resultante, recayente a la Calle Viriato, a 4 metros.

En la imagen 2 se observa el trazado de la alineación propuesta; en verde la parcela a agrupar de calle Viriato nº 6, en azul la parcela colindante de calle Villavieja nº 29, y en amarillo la superficie de la parcela de calle Villavieja nº 29 ya adquirida por sus propietarios a compensar.

El cambio de alineación permite que la parcela de calle Viriato nº 6, aun manteniendo la condición de inedificable, y existiendo la obligación de ser agrupada a alguna de sus colindantes según se manifiesta en el artículo 59.1.a.3 del PECA, pueda ser aprovechada agrupándola a la parcela colindante de calle Villavieja nº 29, ya que admite alojar en su interior una pieza habitable.

Con el cambio de alineación se logra resolver la situación actual de degrado, existente en el espacio residual no construido de la manzana, que actualmente se usa como aparcamiento espontáneo. También se ocultan las medianeras de los edificios existentes en la manzana, quedando la manzana completa.

La morfología de la manzana resultante no es ajena a la morfología propia existente en el Casco Antiguo. En la zona en la que se encuentra la manzana existen numerosos cambios de dirección en las alineaciones de fachada, un ejemplo de ello ocurre en la fachada recayente a la calle Villavieja de la manzana nº 32, objeto del estudio.

Además, la fachada resultante más corta, recayente a la calle Viriato tiene un ancho que se corresponde con el ancho mínimo de fachada descrito por el PECA, lo que hace que ésta pertenezca a la escala del Casco Antiguo, favoreciendo así su integración.

Imagen 2



ISAAC PERAL arquitectos

Isaac Peral Codina
David Bisquert Cabrera

7. CONCLUSIÓN

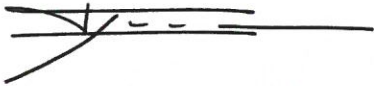
La solución adoptada contempla todos los condicionantes existentes (morfológicos, estéticos, paisajísticos...) permite resolver la situación de degrado actual en la que se encuentra la manzana nº 32.

El desarrollo previsible tras la aprobación de esta propuesta de modificación de alineación, e la adquisición, por parte de los propietarios de la parcela de Calle Villavieja nº 29, de la parcela resultante de Calle Viriato nº 6, propiedad del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante, para posteriormente agruparlas.

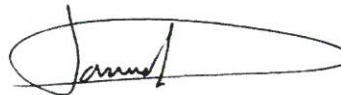
Para la edificación de la parcela agrupada, se redactará un proyecto cumpliendo toda la normativa aplicable, con un nivel de definición adecuado.

En ningún caso esta modificación afectará a ningún servicio urbano existente, ni tampoco generará ningún tipo de servidumbre.

Alicante, Marzo de 2019
EL LOS ARQUITECTOS



Fdo.: Isaac Peral Codina



Fdo.: David Bisquert Cabrera

Firmado digitalmente por: PERAL
CODINA ISAAC - 21478757T
Fecha y hora: 21.03.2019 13:57:26

Firmado digitalmente por:
BISQUERT CABRERA DAVID -
74007247D
Fecha y hora: 21.03.2019 13:56:21

Aprobado definitivamente por el Pleno, en sesión ordinaria de 25 de julio de 2019.

El Secretario General del Pleno,



Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas

