

8700-0

5.2

ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA SITUADA ENTRE C/VALENCIA
Y ACCESO A POL. COTES BAIXES
ALCOI

Promotor: Unidad de Ectos. del Hogar S.A.

Arquitectos: Luis Alonso de Armiño
Vicente Manuel Vidal Vidal
Carlos Meri Cucart

ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA SITUADA ENTRE C/VALENCIA
Y ACCESO A POL. COTES BAIXES
ALCOI

Promotor: Unidad de Eqptos. del Hogar S.A.

Arquitectos: Luis Alonso de Armiño
Vicente Manuel Vidal Vidal
Carlos Meri Cucart

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES AVDA. VALENCIA, C/ACCESO A POLIGONO COTES BAIXES Y CALLES EN PROYECTO PARALELAS A LAS DOS ANTERIORES, PARTIDA DE LA FONT DOLÇA, ALCOI

OBJETO: LOCALIZACION DE UN CENTRO COMERCIAL DE GRAN SUPERFICIE.

PROMOTOR: UNIDAD DE EQUIPAMIENTOS DEL HOGAR, S.A.

1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle propone la reordenación de los volúmenes de edificación correspondientes a la manzana situada entre las vías rodadas que se citan en el encabezamiento; esta reordenación de volúmenes -que no comporta incremento de edificabilidad-pretende la ubicación en aquélla de un Centro Comercial del tipo llamado "Gran Superficie", promovido por la empresa Unidad de Equipamientos del Hogar, S.A.

Adicionalmente el estudio de detalle propone la fijación de alineaciones y rasantes exactas para las calles que delimitan la manzana, y para los espacios libres ajardinados que resultan.

El Estudio de Detalle se desarrolla dentro de las previsiones del PGOU de Alcoi: de este modo, puede ser sometido al procedimiento de tramitación específica previsto en el Art.140 del R. de Planeamiento de la vigente Ley del Suelo; y ello con el fin de hacer posible la tramitación subsiguiente, y en su caso la aprobación, de la correspondiente Solicitud de Licencia de Obras para el Proyecto de Edificación citado Centro Comercial.

2. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE QUE SE PROPONE.

En síntesis, la justificación del Estudio de Detalle que se propone arranca de la necesidad de adecuar las prescripciones del Plan General a las modalidades de configuración que, en términos de tipología urbana adopta el sector terciario, enormemente variadas, y, sobre todo, tributarias de una estrategia de localización de difícil pronóstico.

En nuestro caso se trata de viabilizar la ubicación de un centro comercial de gran superficie, tipología muy particular y casi nunca contemplada expresamente en la regulación de las condiciones de la edificación. Tradicionalmente, se confía el control de la diversidad

morfológica de los tipos de edificación comercial a los que nos referimos, a unas Normas Urbanísticas u Ordenanzas con un texto lo suficientemente amplio para abarcar las modalidades referidas, o bien a la redacción de Estudios de Detalle, como ocurre en el caso que nos ocupa: El art. 358 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Alcoi se refieren en efecto a la posibilidad de alterar las condiciones de la edificación previstas "...cuando una actuación afecte a más del 50% de la planta de una manzana", tal como es el caso, siempre que se cumplan los requisitos de no suponer perjuicio para los edificios colindantes y "...no se exceda el aprovechamiento que la actuación, hubiera tenido según las condiciones específicas de la zona, no superando en más de dos alturas el número máximo previsto para aquéllas".

El Estudio de Detalle que se propone presenta una congruencia cierta, en términos de tipología urbana, con aquélla prevista por el P.G.O.U. para la zona -edificación abierta residencial-, congruencia que se recoge expresamente en el Plan General: en primer lugar, el Uso Comercial, que en la manzana propuesta es compatible en todos sus grados. En segundo lugar, la actuación afecta a más de la mitad de la superficie en planta de la citada manzana, como veremos en cifras a continuación. En tercer lugar, con respecto a la edificabilidad, el Estudio de detalle ofrece un coeficiente que respeta el previsto por el PGOU, sin entrañar incrementos. En cuarto lugar, no existe perjuicio para los edificios colindantes, a los que se dota de un área ajardinada y se respetan unas distancias mínimas de colocación; por último, no sólo no se superan las alturas previstas, sino que se permanece por debajo de ellas.

Por un lado, pues, se cumplen todos los requisitos del art. 358, y por otro lado, con el Estudio de Detalle propuesto se contribuye al enriquecimiento y la diversidad urbanística de la ciudad, mediante la creación de un polo de actividad terciaria-comercial, en plena congruencia con el PGOU, contribuyendo a su desarrollo: por estas razones consideramos justificada la oportunidad de la propuesta que a continuación se detalla.

3. DESCRIPCION DE LAS ALTERACIONES A LAS CONDICIONES DE LA EDIFICACION QUE COMPORTA EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

3.1.-.Determinaciones del P.G.O.U. aplicables a la manzana antes del Estudio de Detalle, y cuya alteración se propone:

El Estudio de Detalle se desarrolla en el marco del

Plan General de Ordenación Urbana de Alcoi, aprobado el 20 de julio de 1989. Las determinaciones cuya de aplicación para la manzana objeto de Estudio de Detalle son las siguientes:

Usos: Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación considera como uso característico de las unidades o manzanas grafiadas con la notación A-3 el de Residencial Multifamiliar, si bien se compatibiliza éste con otros, entre los que se encuentra el Uso Terciario/Comercial, tal como se expresa en el art.409, apartado c) de las citadas Normas. En ellas se especifica que es compatible la ubicación de instalaciones comerciales en todos sus grados, incluyendo el grado 1, que corresponde a establecimientos comerciales cuya superficie de venta sea superior a 2.000 m².

Condiciones de ocupación y ubicación de la edificación en planta: El índice de ocupación sobre rasante será del 35% y bajo rasante del 70% de la parcela edificable. El fondo máximo de la edificación será de 25 m. (Art. 411 de las N.U.)

Condiciones de la Edificabilidad: La edificabilidad prescrita es de 2 m²/m² sobre parcela edificable, y el número de plantas de la edificación debe estar comprendido entre un máximo de ocho y un mínimo de cuatro.(Art.412 de las N.U.).

Condiciones de parcela: Se prescribe una parcela mínima de de 1.500 m², cuya forma permita inscribir un círculo de 25 m. de diámetro, con un frente de igual dimensión.(Art.410 de las N.U.).

Condiciones Generales de la edificación de Uso Comercial: Se refieren a las dotaciones de servicios, escaleras, carga y descarga, aparcamientos, iluminación y ventilación y otras, contempladas en los Art. 332 a 336 de las N.U.

Condiciones Comunes a todas las zonas en edificación abierta: Se refieren a los usos, condiciones de parcela y de edificación, estéticas, etc. ,todas ellas pensadas para su aplicación a unas tipologías de edificación que no se corresponden con la del edificio que se pretende ubicar en la zona que nos ocupa. Estas condiciones vienen

desarrolladas en los Art. 388 a 395.

3.2.- Alteraciones concretas que se proponen:

A la vista de las determinaciones anteriores, el Estudio de Detalle se propone una serie de alteraciones concretas que son las que siguen:

1).Alteración de la condición de ocupación en planta prescrita en el art. 411 de las N.U. del P.G.O.U., que consiste en los términos siguientes: "En el caso de la manzana objeto de Estudio de Detalle se autorizará una ocupación de parcela sobre rasante de un 70% de la superficie de la citada parcela. Así mismo, el fondo de edificación será libre.

2) Alteración de las condiciones relativas al número de plantas prescrito en el art. 412 de las N.U. del PGOU, que se expresa en los términos siguientes:

"El número de plantas podrá variar entre una y cuatro, sin que sean de aplicación las limitaciones relativas al número mínimo de plantas, ni las limitaciones respecto a la altura máxima de planta contempladas en el art. 157.2 de las N.U. En cualquier caso, la altura de cornisa no superará los 26 metros.

4) Alteración de la condición relativa a reserva de aparcamiento contenida en el art. 334 de las N.U. del P.G.O.U., que se expresa en los siguientes términos:

" El número mínimo de plazas de aparcamiento que deben ser reservadas para uso público será de 400 y de 50 para empleados.

5) Alteración de las Condiciones Comunes de la Edificación Abierta, dejando sin aplicación para el Estudio de Detalle las contenidas en los art. 391, "Condiciones de Ubicación de la Edificación", y art. 394, "Condiciones Estéticas de la Edificación", en todos sus apartados, en particular los que se refieren a la dimensión de los paramentos y la geometría de la planta.

La ubicación del edificio, las dimensiones de sus paramentos y la forma y magnitud de la planta son libres, siempre que la distancia a las edificaciones existentes sea igual o mayor de 6 metros.

3.3 -Propietarios afectados:

Por lo que se refiere a las repercusiones del presente Estudio de Detalle sobre la propiedad del suelo diremos que éstas son nulas por cuanto el suelo que corresponde a la superficie afectada es hoy propiedad de la empresa que promueve el presente Estudio de Detalle -Unidad de Equipamientos del Hogar, S.A.- y procede de una permuta con la municipalidad. Dicha propiedad está compuesta por una serie de parcelas agregadas en la permuta, y que totalizan una superficie 13.734 m².

No obstante lo anterior, existen en la manzana tres propiedades más, que corresponden a otros tantos condominios o comunidades de propietarios, y están ocupadas por edificios de viviendas; dichos edificios, y sus propietarios, verán mejoradas sensiblemente las condiciones materiales de la urbanización que les circunda, al llevarse a cabo las obras de urbanización completas; además sus propiedades se verán en la misma medida incrementado su valor, al definirse un nuevo área comercial donde antes existían unas condiciones de subintegración y extrema periferia. Por última la ejecución de un jardín público en el área no ocupada por la edificación, constituye una mejora de la calidad ambiental que redundará en beneficio de los propietarios y usuarios de los citados edificios. Se cumple, pues, la condición de no perjudicar a los edificios colindantes, impuesta por el art. 358 de las N.U..

En cualquier caso, los propietarios de los edificios indicados deberán ser informados del presente Estudio de Detalle y su tramitación, tal como dispone al efecto el apartado 3 del Art.140 del R.de Planeamiento.

4.-ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE DEL ESTUDIO DE DETALLE QUE SE PROPONE.

El estudio comparativo de edificabilidad que sigue cumple con lo dispuesto en el apartado 2 del Art. 66 del R. de Planeamiento, y el Art. 358 de las N.U. del P.G. de Alcoi.

Los parámetros relevantes, en relación con la edificación propuesta en el Estudio de Detalle y la que resultaría de haber aplicado las condiciones específicas de la zona prescritas en las N.U. y el P.G.O.U. son los siguientes.

Superficie total de manzana= Sm.: 19.040 m²

Superficie afectada por la actuación= Sa.: 13.734 m²

$$Sa = 13.734 > 50\% Sm = 9.520 m^2$$

Luego queda justificada la aplicación del Art. 358 de

las N.U. por las que se autoriza la redacción de Estudio de Detalle.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION QUE SE MODIFICAN:

	S/Estudio de Detalle	S/P.G.O.U.
Superficie mín.Parcela	1.500	1.500 m2
Edificabilidad	2 m ² /m ²	2 m ² /m ²
Fondo edificación	libre	25 m.
Sup.ocupada en planta s/rasante	70% (9.613 m2)	35%(4.807m2)
Sup.ocupada en planta b/rasante	70%(9.613 m2)	70%(9.613m2)
Nº Plantas	I-III	IV-VIII
Plazas aparcamiento	400+50	125

La edificación que configura el presente Estudio de Detalle constituye un volumen unitario según se recoge en los planos.

En el Estudio de Detalle, se establecen además las rasantes de las calles que perimetran la manzana, según se recoge en los planos. También se establece la cota del plano medio de rasante, según la definición expresada en el Art.163 de las N.U.. Esta cota es 539,80 m. referida al topográfico de Alcoi, (tomando como base el nivel del mar 0,00 m). Dado que la cota de la planta baja es de 542,60 m., quedan como planta sótano (bajo rasante) la primera y segunda plantas de aparcamiento. La ocupación en planta bajo rasante, es de 9.606, igual al 70% de la sup afectada. Otros datos de interés son:

ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD:

	Segun cond.especific. Zona A-3	Segun Estudio de Detalle
Superficie constr. s/Rasante	27.348 m2	13.734 m2
Coeficiente edif.	2 m2/m2	1 m2/m2
Ocupación s/rasante	4.306 m2 (35%)	9.613 m2 (70%)
Ocupación b/rasante	9.613 m2 (70%)	9.613 m2 (70%)
Núm. mín. plantas / (alt. max. cornisa.)	IV / (14 m.)	I / (14 m)

Núm. máx. plantas
/ (alt. max. cornisa.)

VIII / (26 m.)

IV / (20 m)

Como puede apreciarse, el Estudio de Detalle se plantea la incorporación de un tipo de edificación diverso del previsto por las especificaciones A-3, con menor edificabilidad, menor altura, y mayor ocupación en planta; en definitiva, un edificio de fuerte componente horizontal, diferente de los edificios plurifamiliares que auspician las determinaciones de la zona A-3.

4. CONSIDERACIONES SOBRE EL IMPACTO MEDIO-AMBIENTAL Y FUNCIONAL.

4.1 Incidencia medio-ambiental de la propuesta.

El P.G.O.U. de Alcoy prevé, en sus Normas Urbanísticas, artículo 336, la posibilidad de denegar la concesión de licencia de edificación a aquellos grandes establecimientos comerciales en el caso de que su impacto medio-ambiental o funcional sea negativo, y ello pese al eventual cumplimiento de la normativa del mismo Plan. Por ello, en el presente Estudio de Detalle haremos una referencia pormenorizada a los aspectos derivados del impacto que presenta la implantación del proyecto que nos ocupa.

A nuestro juicio, la ubicación del Centro Comercial en la ubicación propuesta no produce efectos medio-ambientales o funcionales negativos tanto para el área inmediata en la que se localizan como para la ciudad en su conjunto. Con este fin desarrollaremos los posibles efectos de la implantación del citado establecimiento a partir de algunos aspectos significativos.

I) Aspectos medio-ambientales:

a) Estimación de la situación actual.

En la actualidad, el área en la que se propone la localización del Centro Comercial constituye un paisaje caracterizado por la morfología de la periferia urbana: medio natural en descomposición, causada por los movimientos de tierra locales, con degradación o desaparición de la vegetación natural; ausencia de continuidad en la edificación, yuxtaposición desordenada de tipos de edificación baja calidad material de la urbanización, efectos agresivos del tráfico rodado, todo ello agravado por la proximidad del polígono Cotes Baixes.

b) Incidencia visual en el paisaje urbano.

Uno de los aspectos más característicos para valorar el impacto de la implantación de un edificio, como es nuestro caso, consiste en evaluar la emergencia visual del mismo, supuesta su construcción; en nuestro caso, la edificación se propone como un tipo extensivo, carente de volúmenes agresivos, sin grandes masas que graviten negativamente en el plano vertical, pero al mismo tiempo dotado de articulación de planos, y de jerarquía de partes, según la tradición culta de arquitectura urbana. en este sentido, la fachada a C/. Valencia es emblemática del conjunto: un

volumen prismático de proporciones y geometría canónicas abre la secuencia de las fachadas longitudinales que parten del vértice C/. Valencia-Vía de acceso a Cotes Baixes.

La calidad material y compositiva de la arquitectura del proyecto, que reclama para éste los mejores atributos de la edificación pública y representativa es el otro soporte sobre el que descansa la idoneidad visual de la propuesta: contención en rótulos y señales, fachadas de piedra, frentes dotados de orden columnario, coberturas de cobre, etc. son argumentos que explicitan la calidad que se pretende incorporar en la construcción, y a la vez, elementos para la integración visual y el enriquecimiento del barrio, sobre todo habida cuenta que las citadas calidades están por encima de las actualmente allí presentes.

En el mismo sentido apuntan las previsiones de aparcamiento, con un índice varias veces superior al requerido por el P.G.O.U., con lo que la incidencia visual tan negativa de las grandes playas de aparcamiento en superficie no existen en nuestro caso.

c) Incidencia funcional sobre el área.

En el plano funcional, es decir de los usos del área, la incidencia tampoco es, a nuestro juicio, negativa. La compatibilidad del uso comercial es proverbial, en la planificación urbanística contemporánea, y solo cabe demostrar que es perfectamente admisible en la zona donde se ubica y con la intensidad con la que se prevé.

La mayor incidencia que comporta la instalación de un establecimiento como el del Proyecto tiene lugar en los aspectos de tráfico de vehículos y aparcamientos. Respecto a este último punto ya hemos expresado reiteradamente que la reseva de aparcamientos es muy superior a cualquier estandar habitual, y que de este modo se garantiza que no existirán distorsiones derivadas de la invasión de vehículos ajenos al barrio, cubriendo con creces las expectativas de aforo del local en términos de número de usuarios.

Por lo que se refiere a aspectos derivados del tráfico rodado, diremos que el Proyecto prevé la ubicación interior de un amplio muelle de carga y descarga de mercancías, con lo que ésta no debe interferir con el tráfico normal de las calles circundantes. Al mismo tiempo, la localización en calles opuestas de los accesos de camiones y de coches garantiza la ausencia de otra posible fuente de conflicto.

Por lo demás, la urbanización definitiva de toda el área, -incluyendo los bulevares de acceso y la encrucijada que dota de ingreso a Cotes Baixes- que el Proyecto lleva consigo, no puede sino tener efectos beneficiosos sobre el funcionamiento de las actividades del barrio o zona, sin los aspectos negativos de la congestión de tráfico rodado.

d)Urbanización y Jardín Público.

Como se ha expresado en puntos anteriores, la implantación del proyecto lleva consigo la urbanización completa de los ejes de acceso que configuran el tramo de C/Valencia, y de las calles circundantes; y, además, la construcción en el lado norte de la parcela de un jardín público de unas 0,4 Ha. aproximadamente.

Habida cuenta que los estándares de construcción que encuadrarán la urbanización de las calles citadas serán cuando menos equivalentes a los que rigen para las obras de urbanización de más calidad del los parques y cinturones de la ciudad, solo queda añadir que la mejora es notoria en todos los ámbitos en que se mide la calidad ambiental de un área urbana.

e)Inserción urbana global.

Por último, indicaremos que los efectos de la localización en la zona norte de la ciudad del Centro-Comercial no entrañan dificultades añadidas para el normal funcionamiento urbano; el acceso norte, resuelto mediante el sistema de doble vía, y las futuras transformaciones del área vienen a incidir positivamente sobre una zona tradicionalmente densa y hasta hace unos años, desatendida.

Por todo lo expuesto, creemos que los efectos de la localización del Centro Consum en el lugar propuesto no tiene incidencia negativa sobre el área ni sobre el funcionamiento urbano en su conjunto, tanto en el plano medio ambiental como en el plano funcional.

Valencia, 10 de mayo de 1.992

Los arquitectos



C. Meri Cucart



V. M. Vidal



L. A. de Armiño

