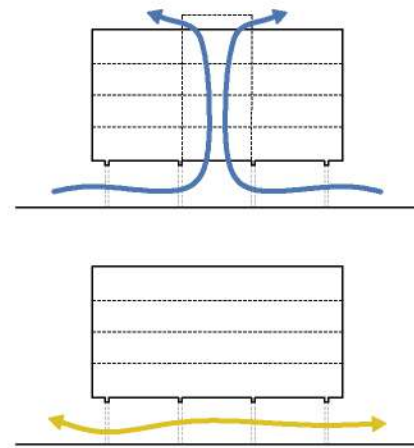
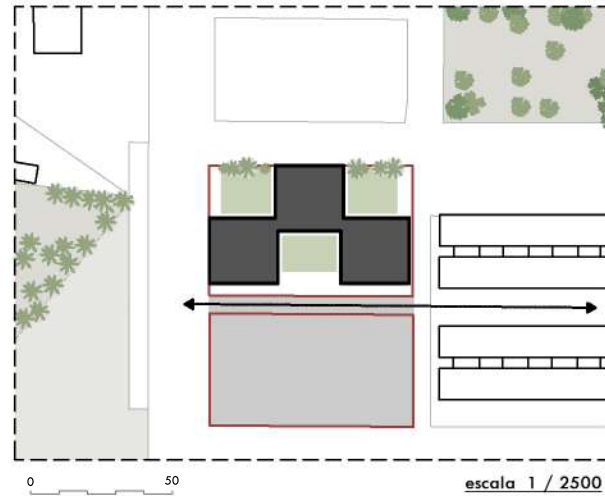
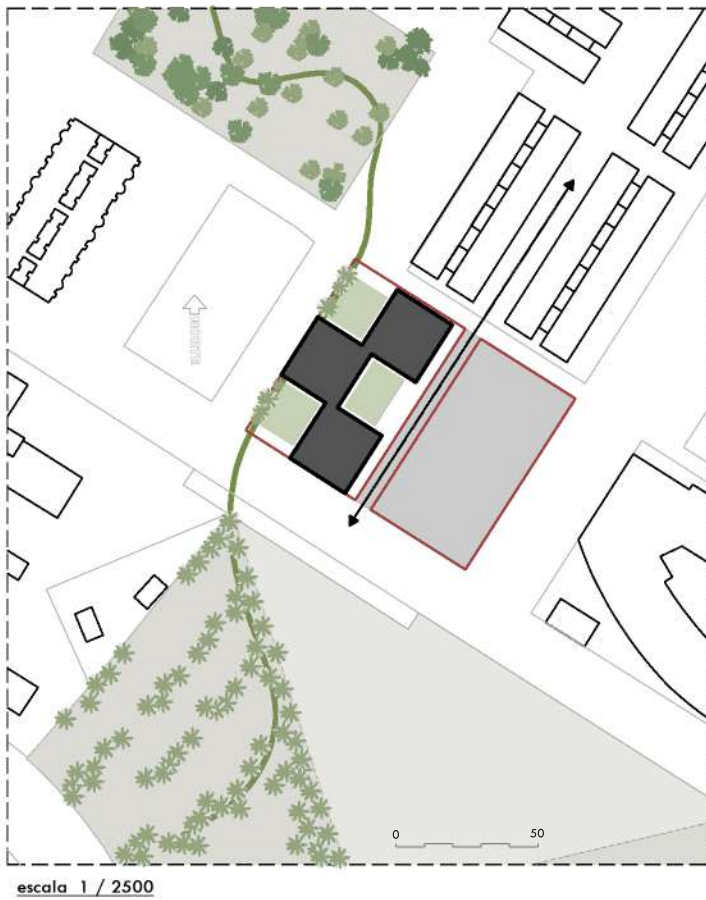


La propuesta se realiza en base al Estudio de Detalle, (ED), incluido en la información que aporta el Anexo 1 del pliego, como "ESTUDIO DE DETALLE EN EL ÁREA DE DEPARTO nº 59 DEL PLAN GENERAL DE ELCHE.

El ED mejora ostensiblemente el resultado de la solución arquitectónica de la parcela, en relación a las determinaciones originales del Plan General, se consigue una organización mas racional y de mas calidad habitacional. Se libera la planta baja para zonas verdes, espacios libres y zonas de uso comunitario, así como zonas perimetrales de uso publico, situando las zonas de viviendas en las cuatro plantas que se edifican sobre la planta baja, mejorando de esta forma la relación de las viviendas con el entorno y evitando viviendas en plantas bajas o entreplantas.

La creación de la calle peatonal articula y organiza todo el entorno de la zona y de las manzanas contiguas, creando un acceso peatonal directo la zona de "palmeral" contigua "Hort de la Coronela", situada al cruzar la calle Abogados de Atocha. La forma de organizar en "damero" las zonas edificadas y las zonas verdes, es de gran originalidad y gracias a la escala de la actuación se tiene una suficiente separación entre las fachadas del cuadro interior. Al tener solamente cuatro alturas de vivienda sobre la baja y con la planta del ED se garantiza una buena iluminación y soleamiento de las viviendas. La geometría del ED, dirige indefectiblemente a la disposición de viviendas abiertas solo a fachadas, sin patios interiores y con escaleras centrales con iluminación y ventilación cenital. El problema de esta geometría son los encuentros de fachadas en los ángulos interiores, lo que se resuelve con las soluciones de distribución que se adoptan en la propuesta.



SECCION GENERAL, ADECUACIÓN A DESNIVELES Y ALTURAS. El solar tiene un desnivel entre las calles Abogados de Atocha y Eucaliptus de 70 cm., definiremos como cota $\pm 0,00$, el punto de acceso rodado al sótano situado en la calle Abogados de Atocha. Creamos una plataforma general de la planta Baja a la cota $+0,25$ y situaremos la cara superior del forjado de suelo de baja a la cota $-0,20$.

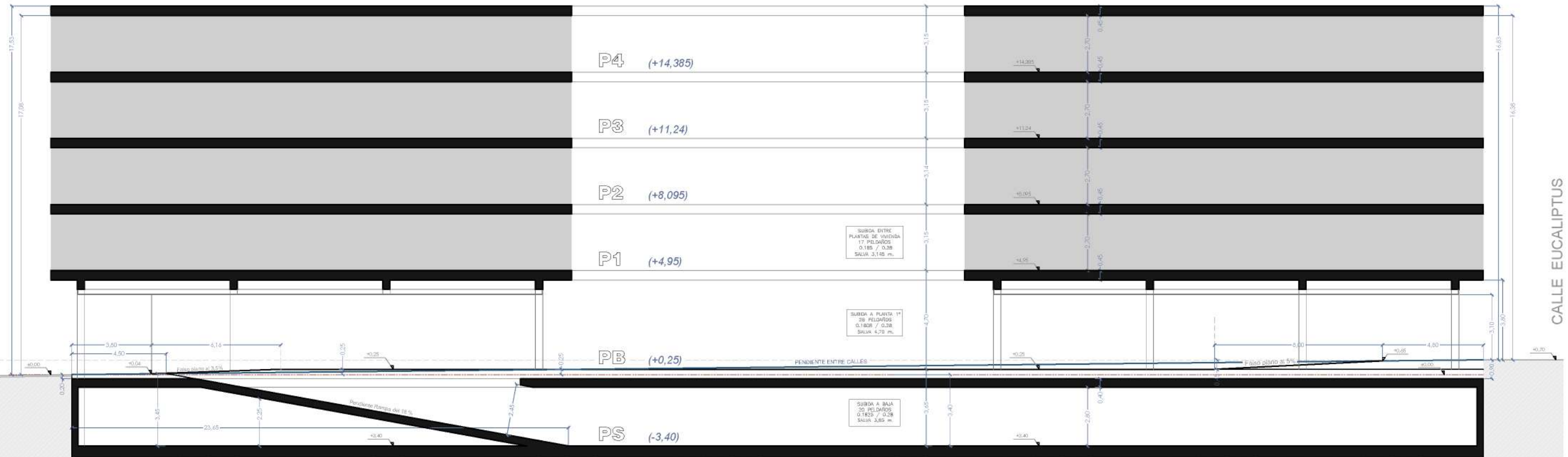
La calle peatonal y los solados de las zonas de soportal, exteriores al vallado de las zonas privadas del edificio, tendrán sus solados con la pendiente natural del terreno que es ligeramente superior al 1%, en bajada hacia la calle Abogados de Atocha, salvando los 70 cm. de desnivel.

El recorrido principal de acceso peatonal al conjunto de las viviendas se diseña mediante un recorrido que une las calles Abogados de Atocha y Eucaliptus, que para llegar a la plataforma general a la cota $+0,25$, tiene dos falsos planos, no llegan a ser rampas por su poca pendiente, que en el caso de la calle Abogados de Atocha será de subida durante 6,16 m. al 3,5% y desde la calle Eucaliptus, sera de bajada durante 8,00 m. al 5%.

Todas las alturas de los vuelos a calle y de la edificación, cumplen con las determinaciones del ED, quedando por debajo de los 17,60 m. de altura reguladora máxima para el edificio.

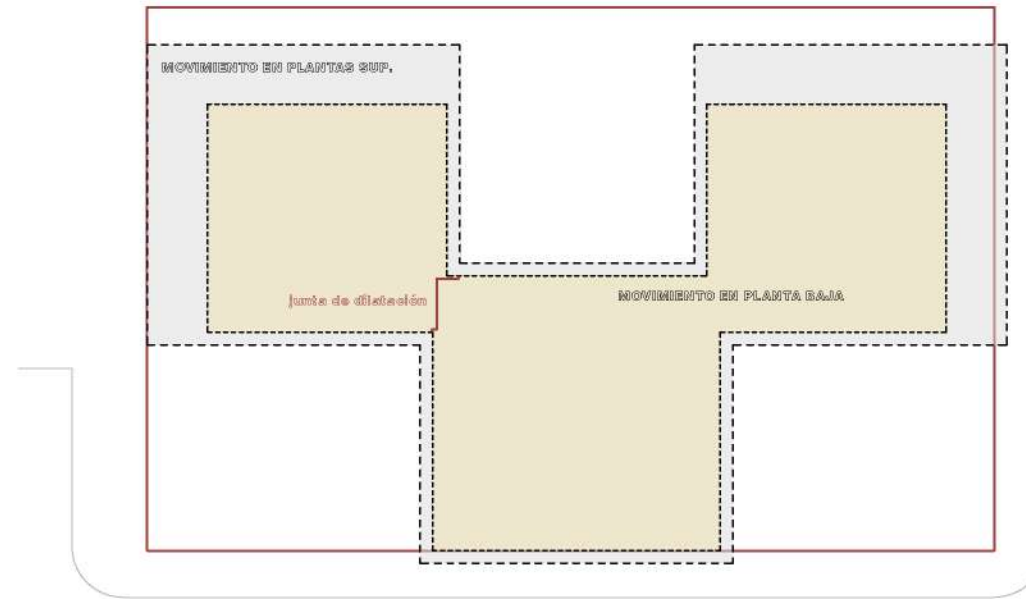
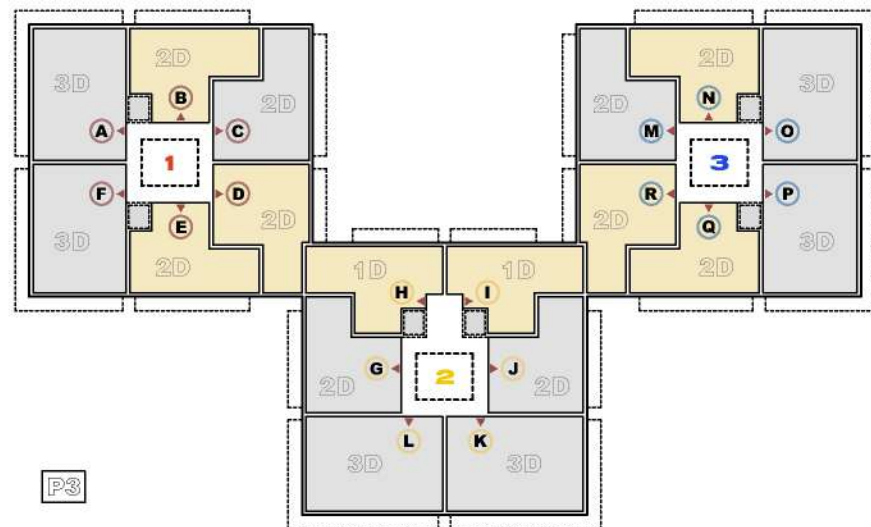
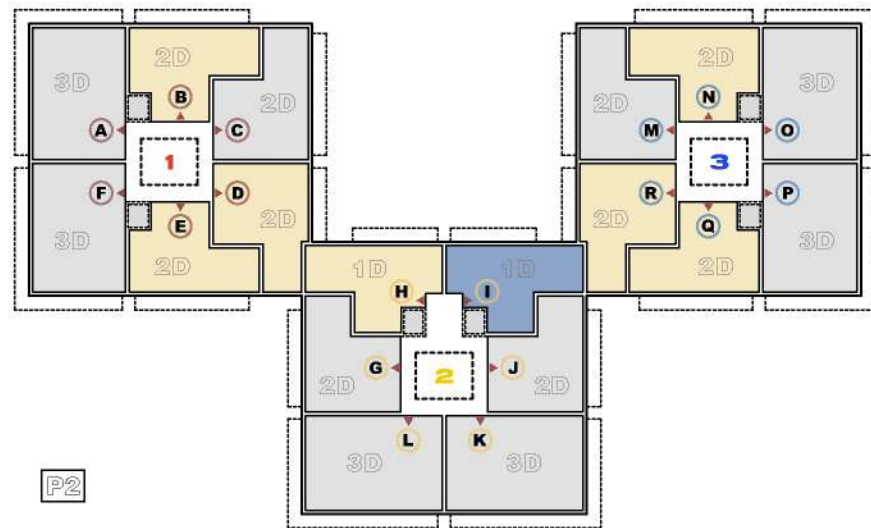
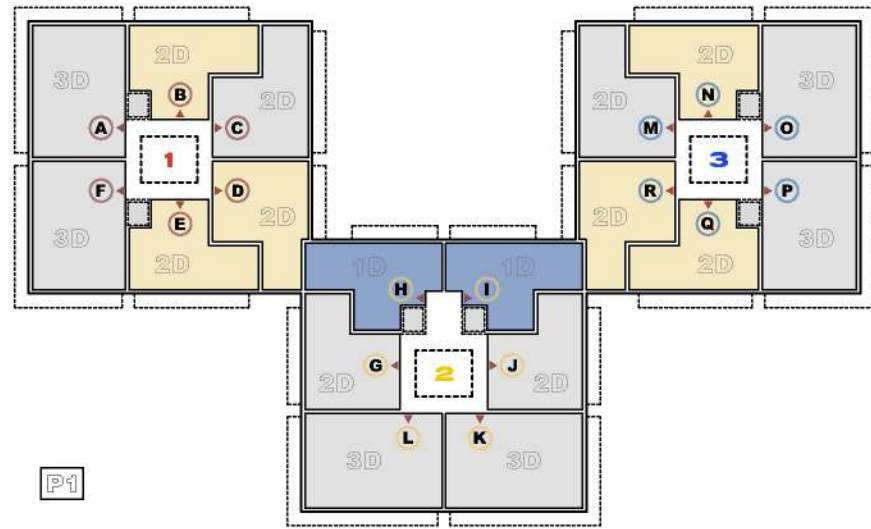
CALLE ABOGADOS DE ATOCHA

CALLE EUCALIPTUS

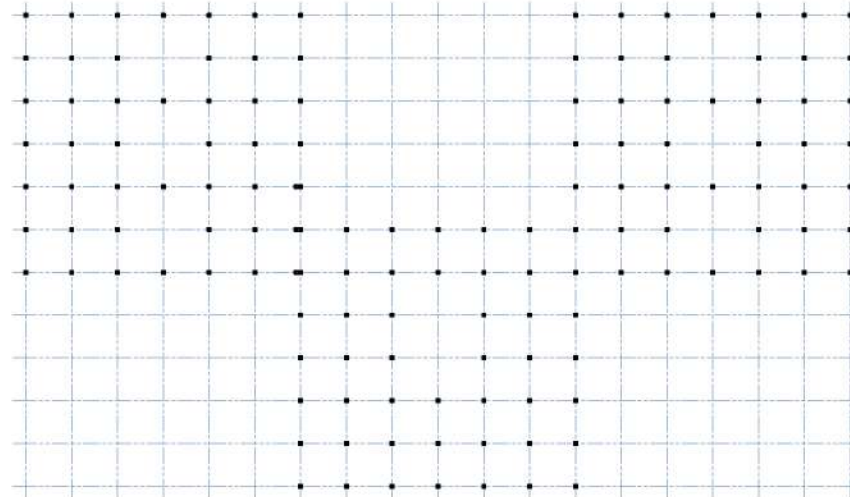


ESQUEMA TIPOS DE VIVIENDA

VIVIENDAS ADAPTADAS
VIVIENDAS PARA JÓVENES



CALLE LLIMONER



CONSTRUCTIVA Y ESTRUCTURALMENTE se planteara una retícula de soportes rectangular que en planta de sótano adecua sus luces a la distribución de las plazas, creándose en el forjado de techo de baja las vigas de canto necesarias para con pilares apeados reducir las luces y la retícula, con lo que se tendrán cantos de forjado normales en el resto de plantas. Se dispondrá una junta de dilatación que separara uno de los módulos de portal de los otros dos, siendo en suelo de la baja, una junta lineal.

ESTRUCTURA FUNCIONAL.- En las plantas superiores de vivienda, la disposición geométrica que adopta el ED para la configuración de las áreas de movimiento de las plantas, favorece la disposición central de los núcleos de comunicación vertical en cada uno de las tres zonas en las que se articula la planta completa, por lo que las viviendas se distribuirán rodeando este espacio central de comunicación, se distribuirán seis viviendas por cada núcleo de escalera, con diferentes tamaños respondiendo con la distribución interior de la vivienda a la situación relativa dentro de la planta total. Con los tres núcleos de escalera, en total serán 18 viviendas por planta y 72 viviendas en la totalidad de la edificación. De las 72 viviendas habrá 3 adaptadas y 32 para jóvenes, en cumplimiento del Art.34 del DECRETO 180/2024, de 10 de diciembre, del Consell, por el que se aprueba el régimen jurídico de las viviendas de protección pública de la Comunitat Valenciana. En cumplimiento del punto 1. de las Condiciones en caso de urbanización por fases, del ED, se dejarán ciegos los paramentos recayentes en los ámbitos de solapamiento con el edificio a construir en el solar contiguo

CALLE ABOGADOS DE ATOCHA



ENVOLVENTE EXTERIOR, se dispondrán terrazas corridas en los vuelos de fachada de cada vivienda, que comunicaran las dependencias interiores de la vivienda y que al tener exteriormente un cerramiento de persianas alicantinas servirá como una segunda piel del edificio. De esta manera se mejora la relación con el exterior, al poder graduar la iluminación y el soleamiento, lo que es muy necesario en el clima de la zona. Al mismo tiempo se cumple con lo indicado en el ED, en lo referente a mantener un tratamiento unitario del conjunto, en el caso de urbanización por fases.

ESTUDIO DE DETALLE Condiciones en caso de urbanización por fases

2. A fin de mantener un tratamiento unitario del conjunto, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En los elementos de la urbanización correspondientes a una eventual segunda fase se mantendrán las mismas soluciones constructivas, e idénticos materiales y colores que los ya ejecutados en la primera fase. En particular se cuidará de dar un tratamiento unitario en el vallado, los pavimentos, el mobiliario urbano, las luminarias y tratamiento general de la cota cero.

-El lenguaje edilicio de todo el ámbito ordenado será unitario. Será necesario que la edificación que se haya de realizar en una segunda fase responda a una idea de unidad con la edificación ejecutada en primer termino, en cuanto a los materiales, colores y soluciones constructivas de la envolvente.



PLANTA DE SÓTANO, la planta de sótano ocupara la totalidad de la superficie del solar, menos dos franjas en el limite con la calle Limoner, para la plantación de palmeras. La planta de sótano se sitúa a la cota -3,40 m., tendrá una altura libre de 2,80 m. Se accede a esta planta desde la calle Abogados de Atocha con una rampa al 18% y peatonalmente por tres núcleos de escaleras con ascensores adaptados, uno en cada portal de planta baja. En su interior se dispondrán 77 plazas de aparcamiento, de las cuales 3 son adaptadas, todas las plazas son de 4,80x2,30. Se distribuirán 72 trasteros, algunos vinculados a plazas de aparcamiento, así mismo se dispondrá de un cuarto de instalaciones de agua con sus depósitos, un deposito de 12,5 m³ para las BIE's y un deposito de de aguas pluviales para el riego de las zonas verdes. Se construirán seis lucernarios en las zonas ajardinadas para la captación de luz natural al garaje. Todos los recorridos del sótano serán adaptados y todos los ascensores de acceso al mismo tendrán todas las condiciones y medidas (1,40 x1,10 libre interior de cabina), para ser adaptados. El numero de plazas cumple con las determinaciones del Plan General de Elche. $N^{\circ} = 72 \times 1,2 = 87$, En una sola planta de sótano, tendrá que tener el $80\% \text{ s}/87 = 70 < 77$.

P. SÓTANO

SUPERFICIES ÚTILES TRASTEROS

- Trasteros por números:
- Nº 1 al 13 = 5,30 m²
 - Nº 14 al 16 = 7,14 m²
 - Nº 17 al 36 = 5,70 m²
 - Nº 37 = 5,36 m²
 - Nº 38-39-40-42 = 5,49 m²
 - Nº 41 = 5,33 m²
 - Nº 45 = 5,42 m²
 - Nº 46 = 5,46 m²
 - Nº 49 = 5,40 m²
 - Nº 50 = 5,57 m²
 - Nº 51 y 52 = 5,59 m²
 - Nº 53 al 58 = 5,15 m²
 - Nº 59 = 7,21 m²
 - Nº 60-61-63 = 7,37 m²
 - Nº 62 = 7,23 m²
 - Nº 65 = 7,26 m²
 - Nº 67 = 7,35 m²
 - Nº 68 al 72 = 6,04 m²

Los trasteros 14, 15 y 16, son adaptados y se accederán por un recorrido adaptado.

Los trasteros del 53 al 58, vinculan a las plazas: 52, 53, 55, 56, 58 y 59

Los trasteros del 59 al 67, vinculan a las plazas: 60 a 68

Los trasteros del 68 al 72, vinculan a las plazas: 69, 71, 73, 75 y 77



PLANTA BAJA, ocupa todo el solar, en esta planta existirán zonas de uso publico y zonas privadas en el interior del vallado. Las zonas de uso publico serán las zonas bajo los soportales a las calles y la calle peatonal. Todas las zonas públicas tendrán sus solados terminados al nivel de las pendientes naturales del terreno, con una pendiente uniforme de aprox. 1%. El punto mas alto es la calle Eucaliptus a +0,70 y el mas bajo en la calle Abogados de Atocha a la $\pm 0,00$, se construirán rellenos aligerados sobre el forjado de planta baja que tiene su cara superior a la cota -0,20, quedando un relleno mínimo de 20 cm. en Abogados de Atocha y un relleno máximo de 90 cm. en Eucaliptus. La zona privada del edificio, dentro del vallado tendrá un nivel uniforme a la cota +0,25, accediéndose a la misma desde las calles Eucaliptus y Abogados de Atocha por el corredor central que comunica los tres portales del edificio. Los desniveles se salvaran como se describió anteriormente en SECCION GENERAL. La plataforma general a la cota de +0,25 tiene un relleno sobre el forjado de 0,45 cm. para pendientes, solados y rellenos de zonas verdes para siembra de hierba tipo "bermuda" (mínimo consumo de agua). En la plataforma general se disponen, las zonas verdes, los tres portales de acceso a las viviendas, cuartos de bicicletas en cada portal, cuartos de aerotermia comunitaria para el ACS y climatización en cada portal y un cuarto de basuras, situado en el portal 1. Todos los recorridos entre las distintas zonas privadas, son adaptados.

PLANTA BAJA



SUPERFICIES ÚTILES:

PORTAL 1

VIVIENDA A = 89,79 m² VIVIENDA D = 59,26 m²
 VIVIENDA B = 59,85 m² VIVIENDA E = 58,33 m²
 VIVIENDA C = 68,43 m² VIVIENDA F = 87,55 m²

PORTAL 2

VIVIENDA G = 64,86 m² VIVIENDA J = 64,87 m²
 VIVIENDA L = 89,88 m² VIVIENDA I = 52,45 m²
 VIVIENDA K = 89,88 m² VIVIENDA H = 52,45 m²

PORTAL 3

VIVIENDA M = 68,68 m² VIVIENDA P = 88,42 m²
 VIVIENDA N = 59,92 m² VIVIENDA Q = 59,05 m²
 VIVIENDA O = 89,98 m² VIVIENDA R = 59,81 m²

PLANTA 1



SUPERFICIES ÚTILES:

PLANTA 3 y 4



PORTAL 1

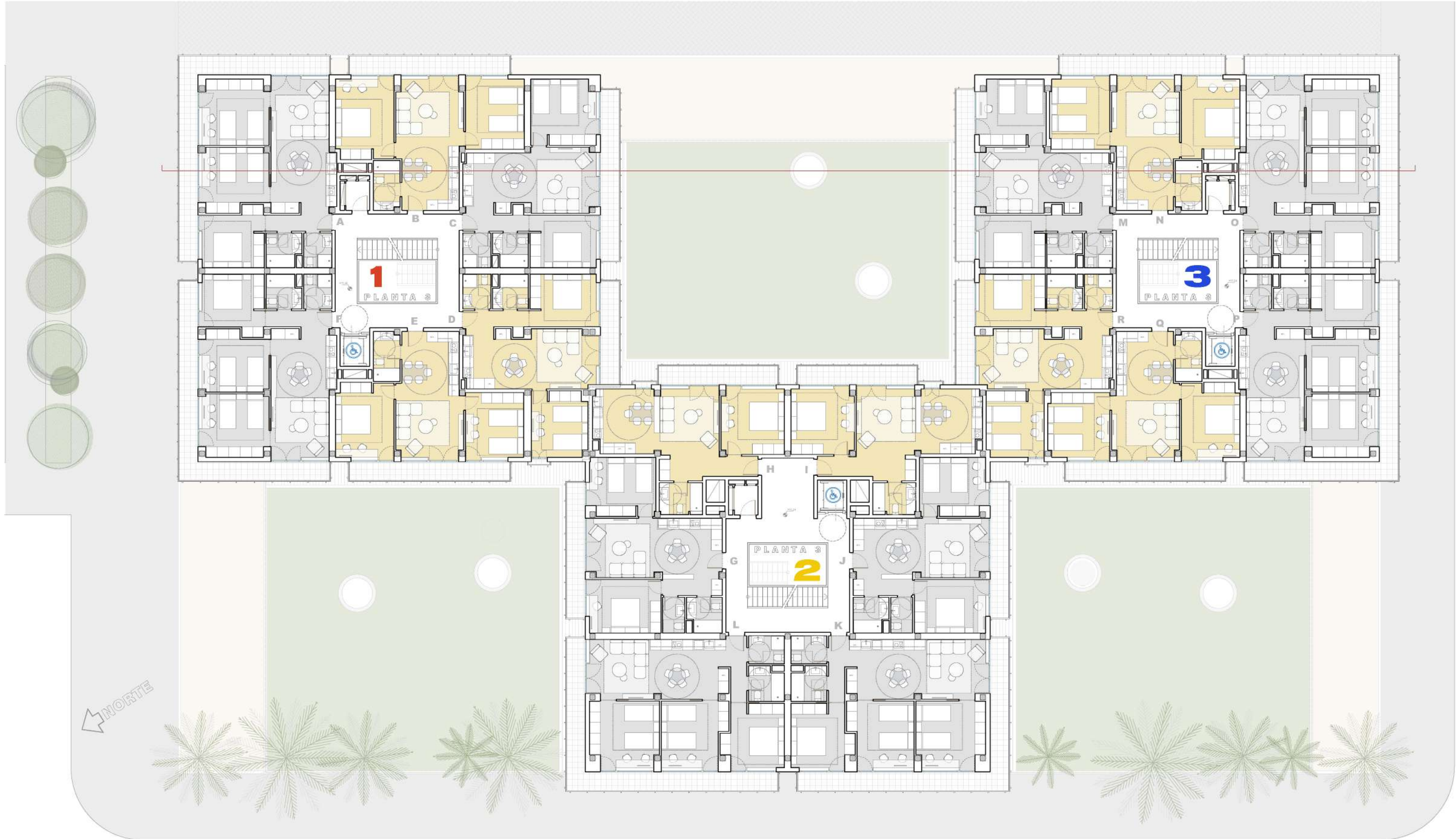
VIVIENDA A = 89,79 m ²	VIVIENDA D = 59,26 m ²
VIVIENDA B = 59,85 m ²	VIVIENDA E = 58,33 m ²
VIVIENDA C = 68,43 m ²	VIVIENDA F = 87,55 m ²

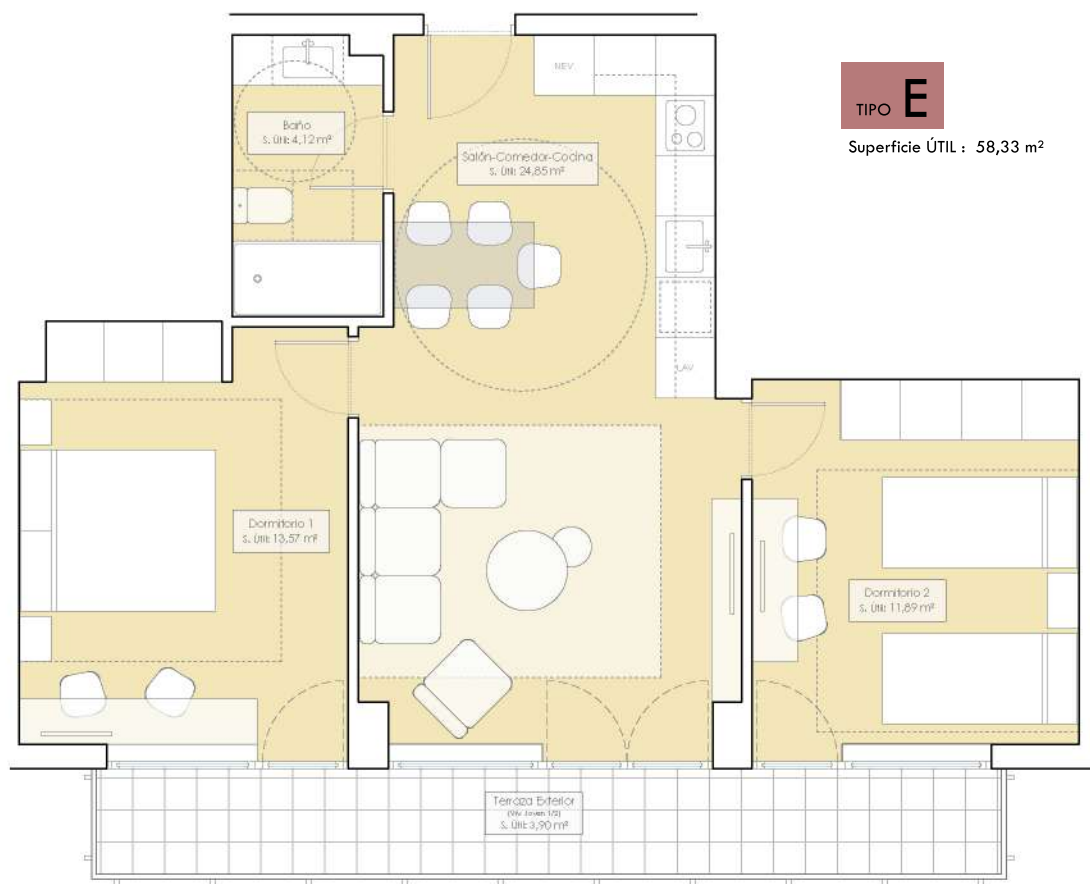
PORTAL 2

VIVIENDA G = 64,86 m ²	VIVIENDA J = 64,87 m ²
VIVIENDA L = 89,88 m ²	VIVIENDA I = 52,43 m ²
VIVIENDA K = 89,88 m ²	VIVIENDA H = 52,43 m ²

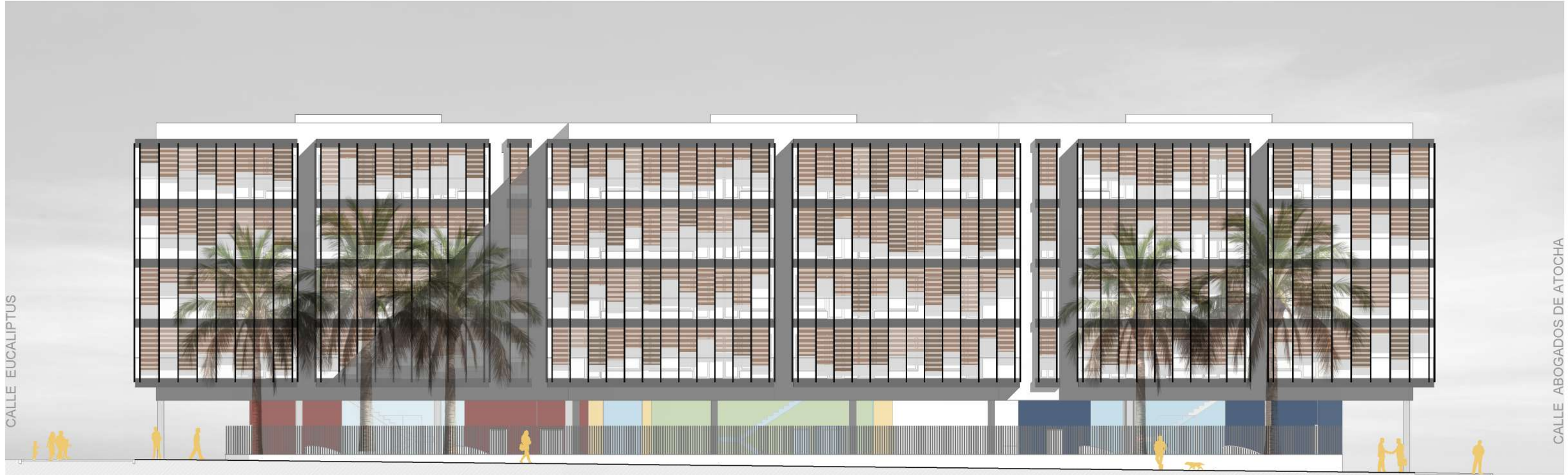
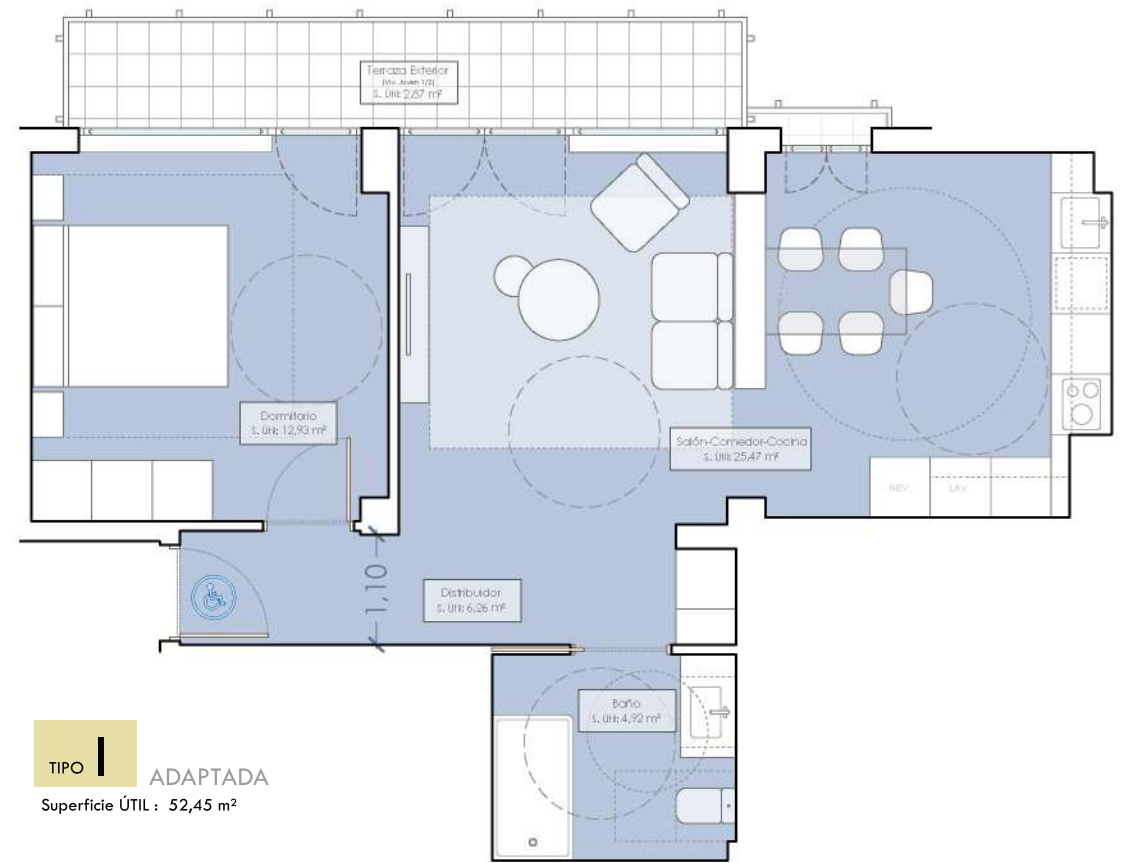
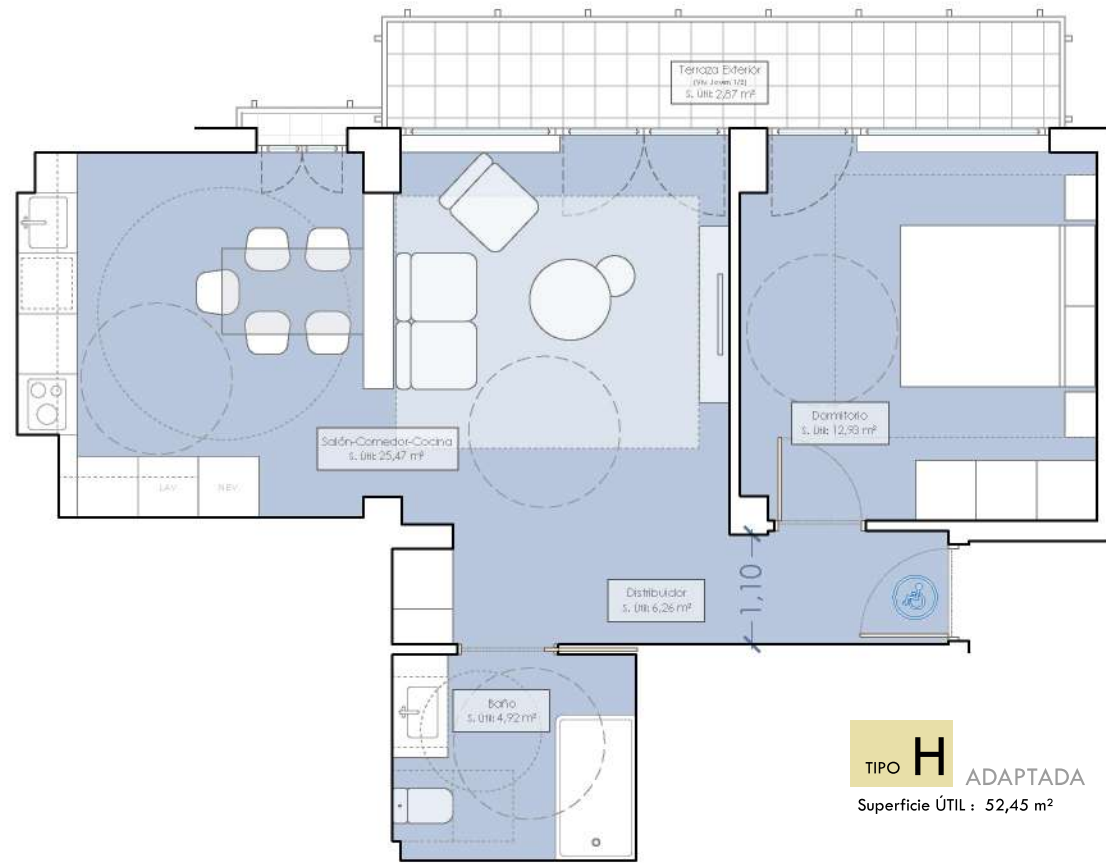
PORTAL 3

VIVIENDA M = 68,68 m ²	VIVIENDA P = 88,42 m ²
VIVIENDA N = 59,92 m ²	VIVIENDA Q = 59,05 m ²
VIVIENDA O = 89,98 m ²	VIVIENDA R = 59,81 m ²

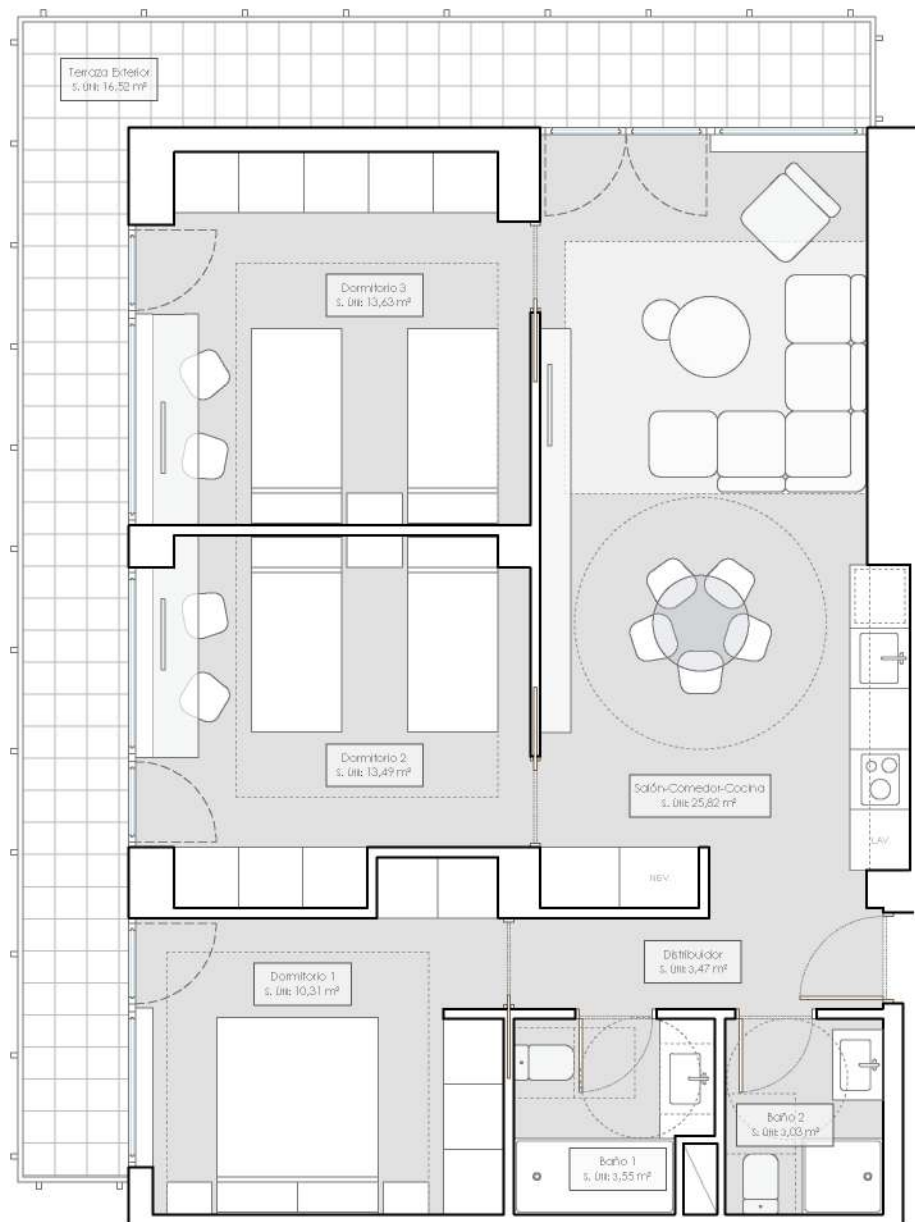




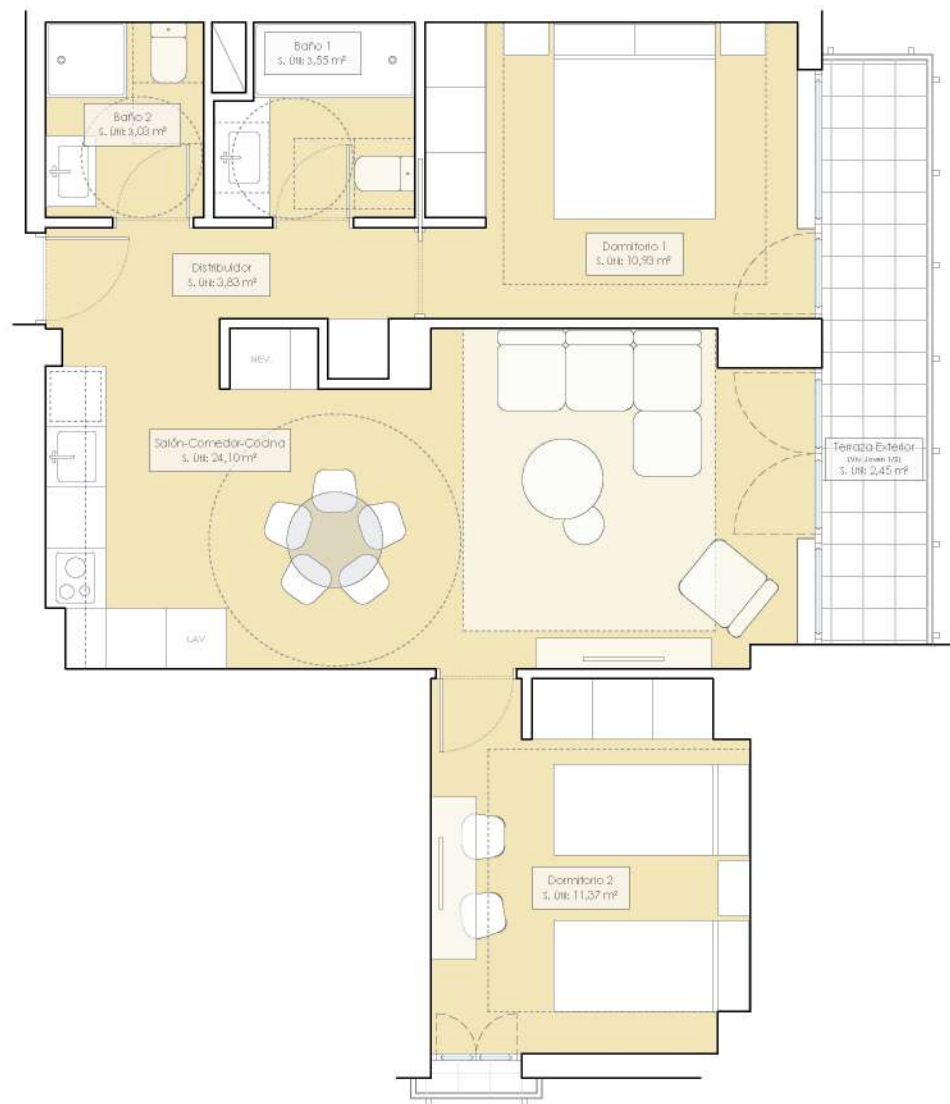
escala 1 / 75



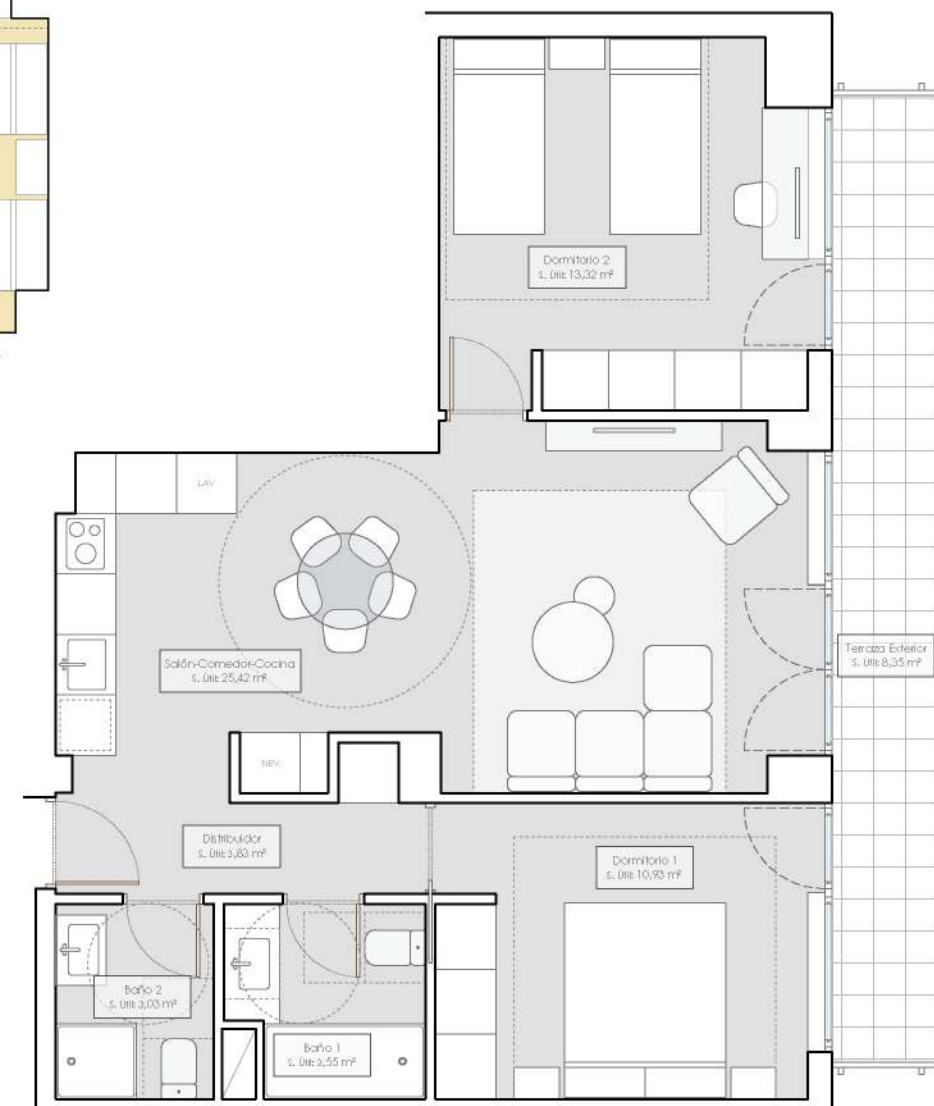
escala 1 / 200



TIPO D
Superficie ÚTIL : 59,26 m²



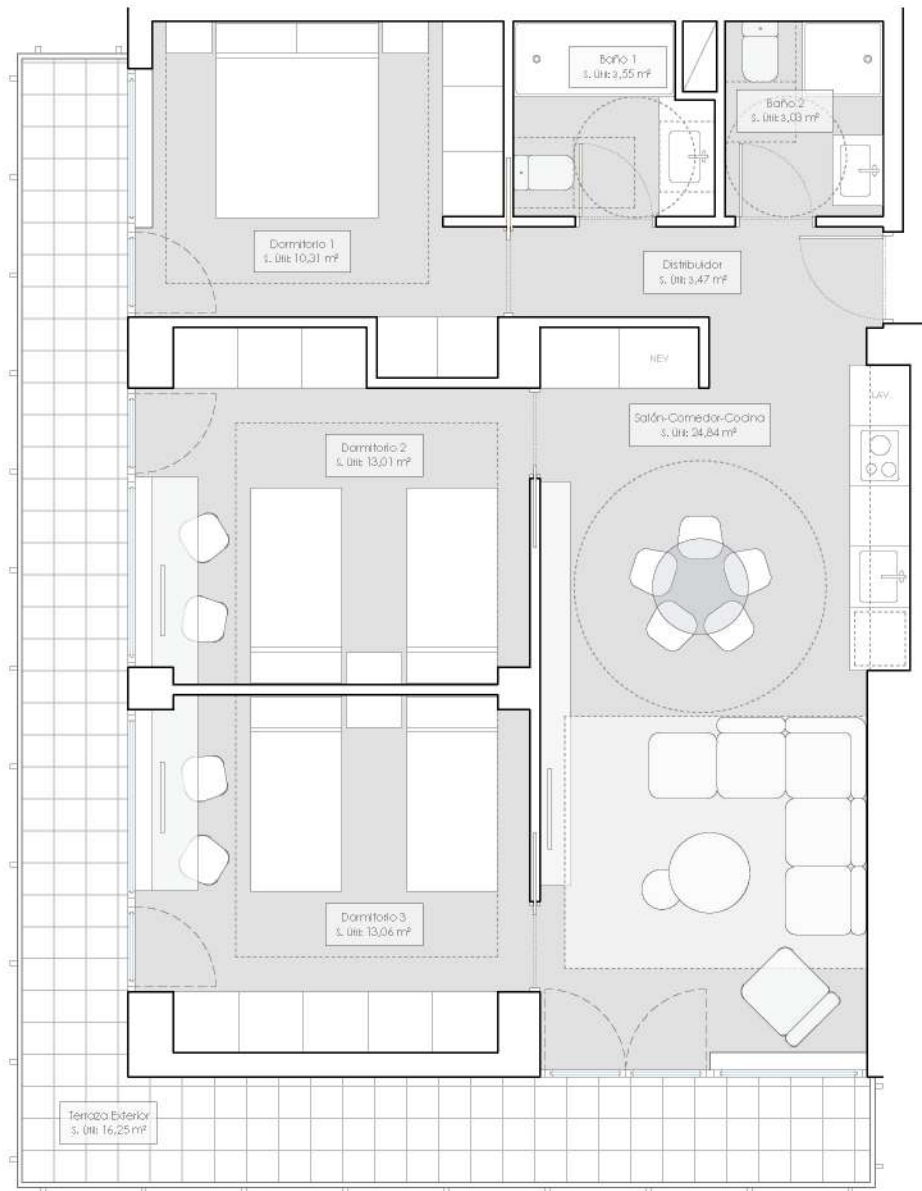
TIPO A
Superficie ÚTIL : 89,79 m²



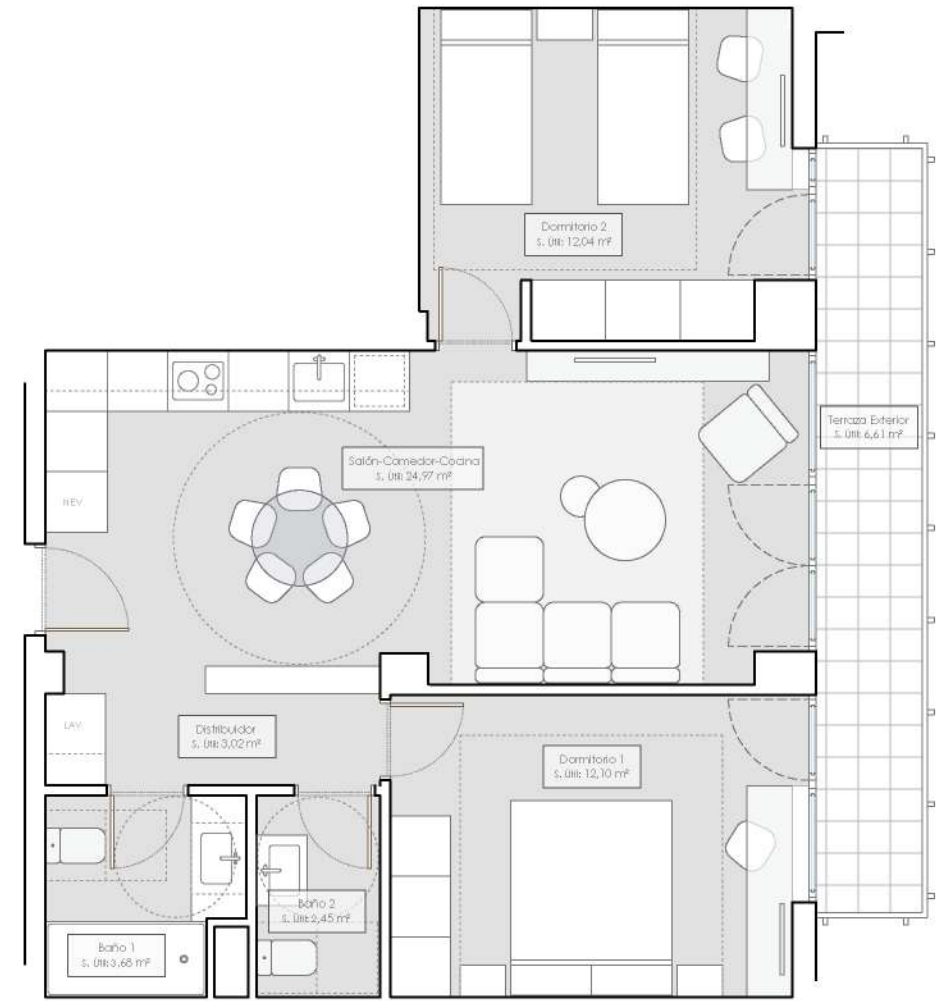
TIPO C
Superficie ÚTIL : 68,43 m²



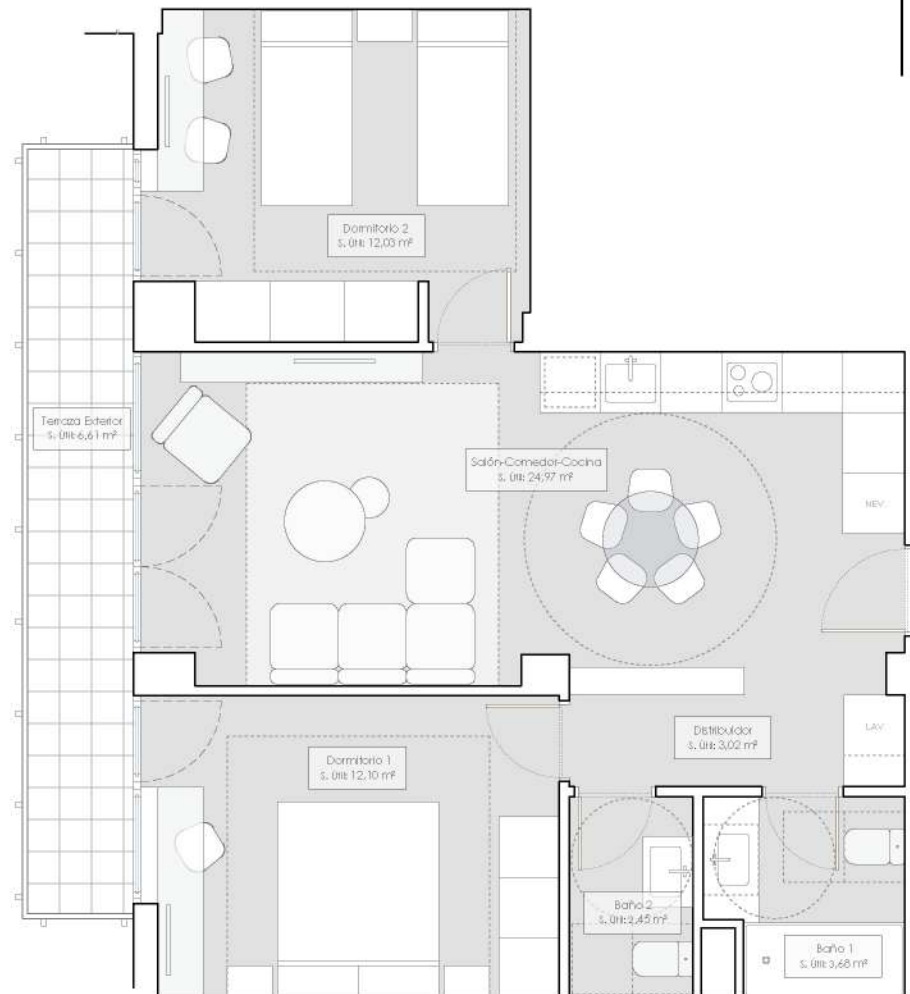
escala 1 / 75



TIPO F
 Superficie ÚTIL : 87,55 m²



TIPO J
 Superficie ÚTIL : 64,87 m²



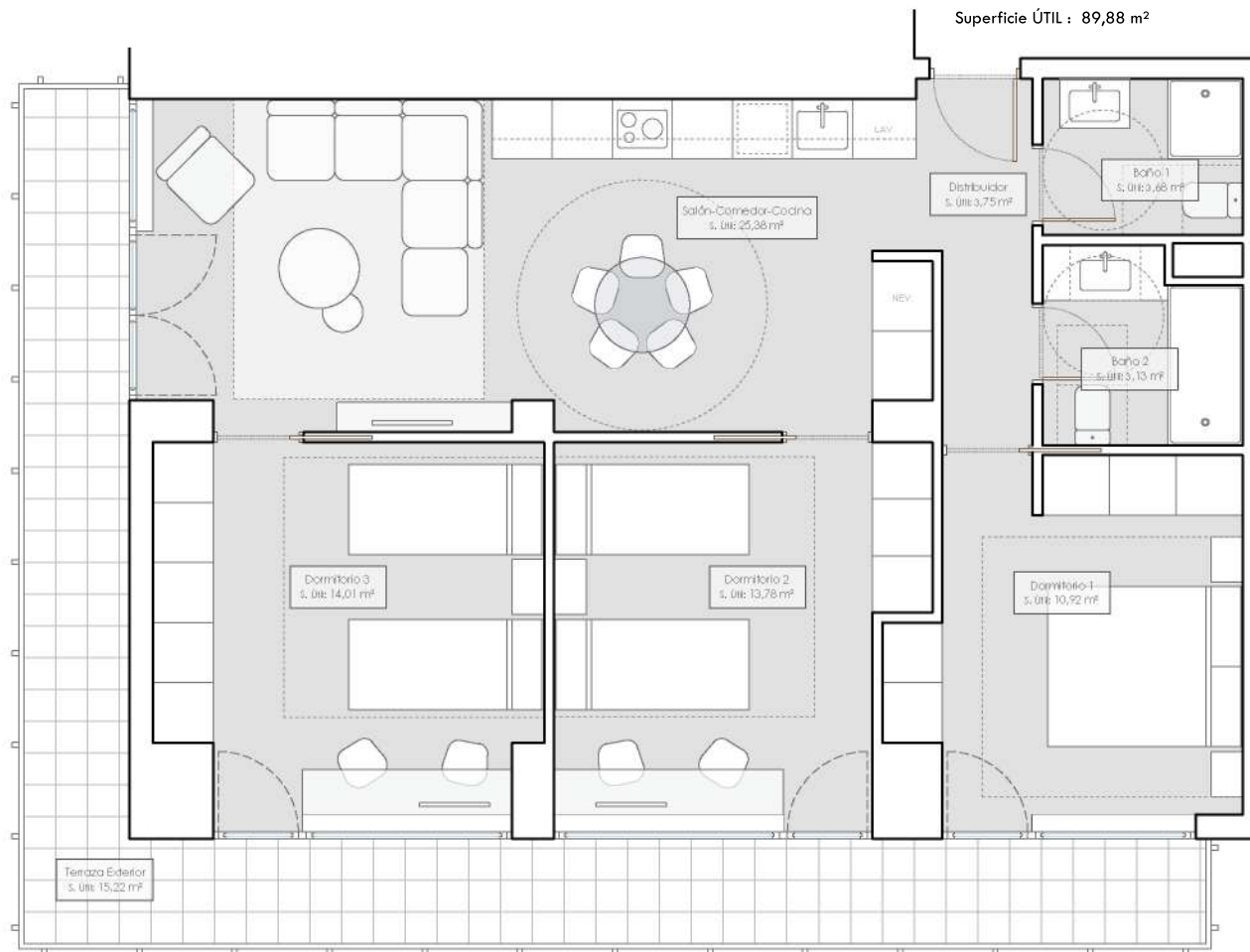
TIPO G
 Superficie ÚTIL : 64,86 m²



escala 1 / 75

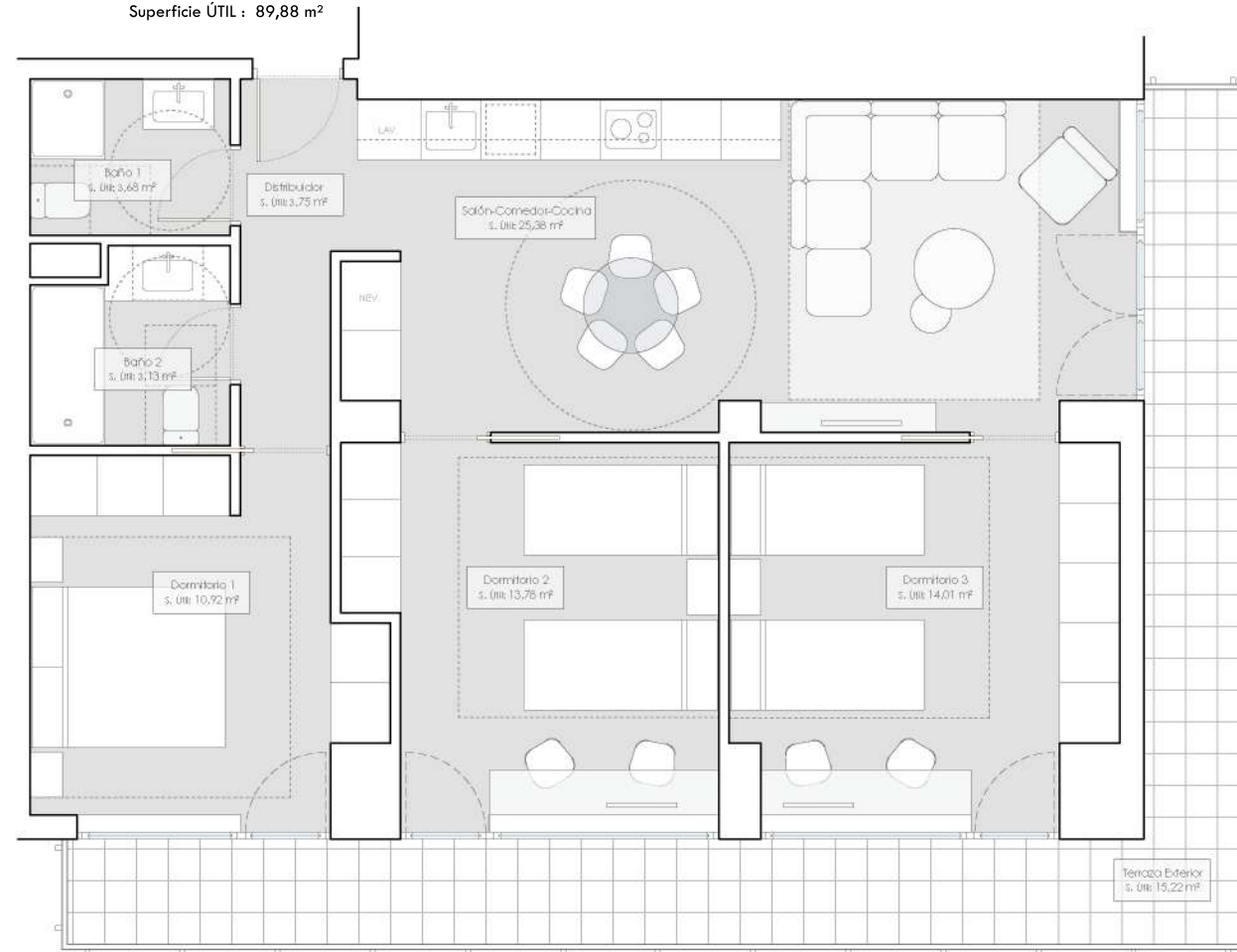
TIPO L

Superficie ÚTIL : 89,88 m²



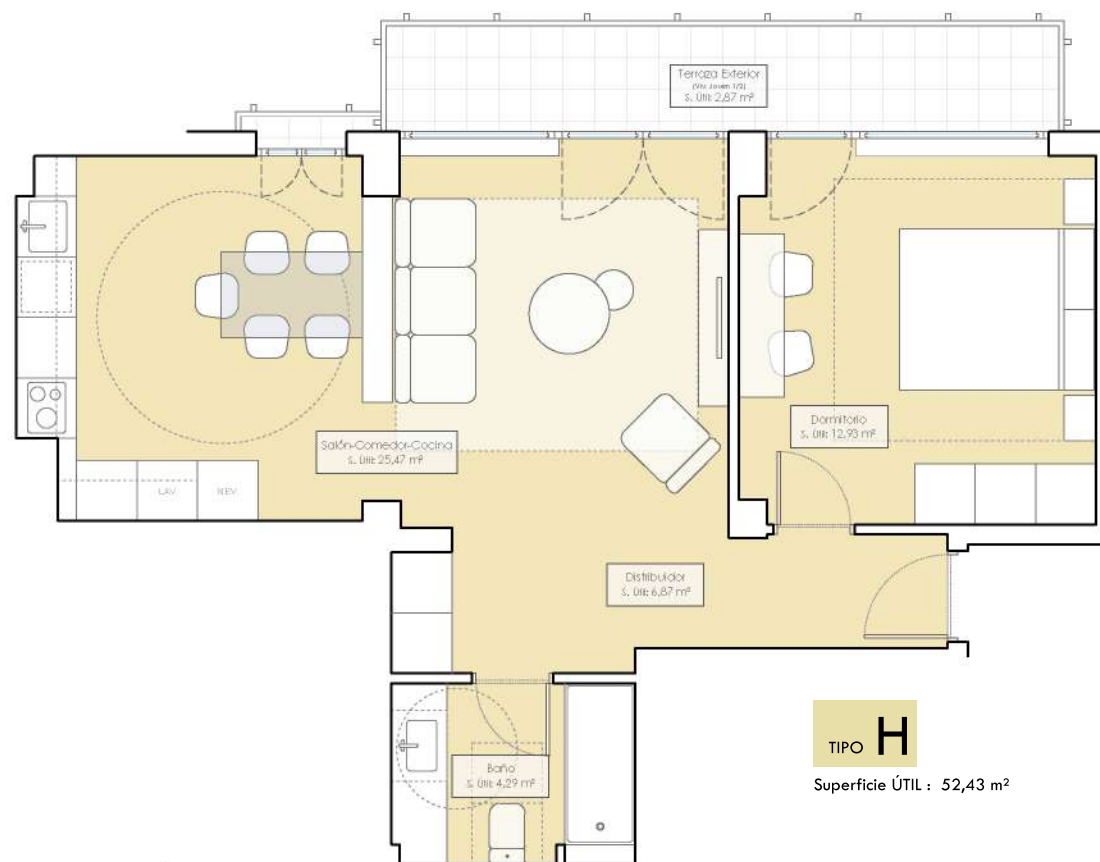
TIPO K

Superficie ÚTIL : 89,88 m²



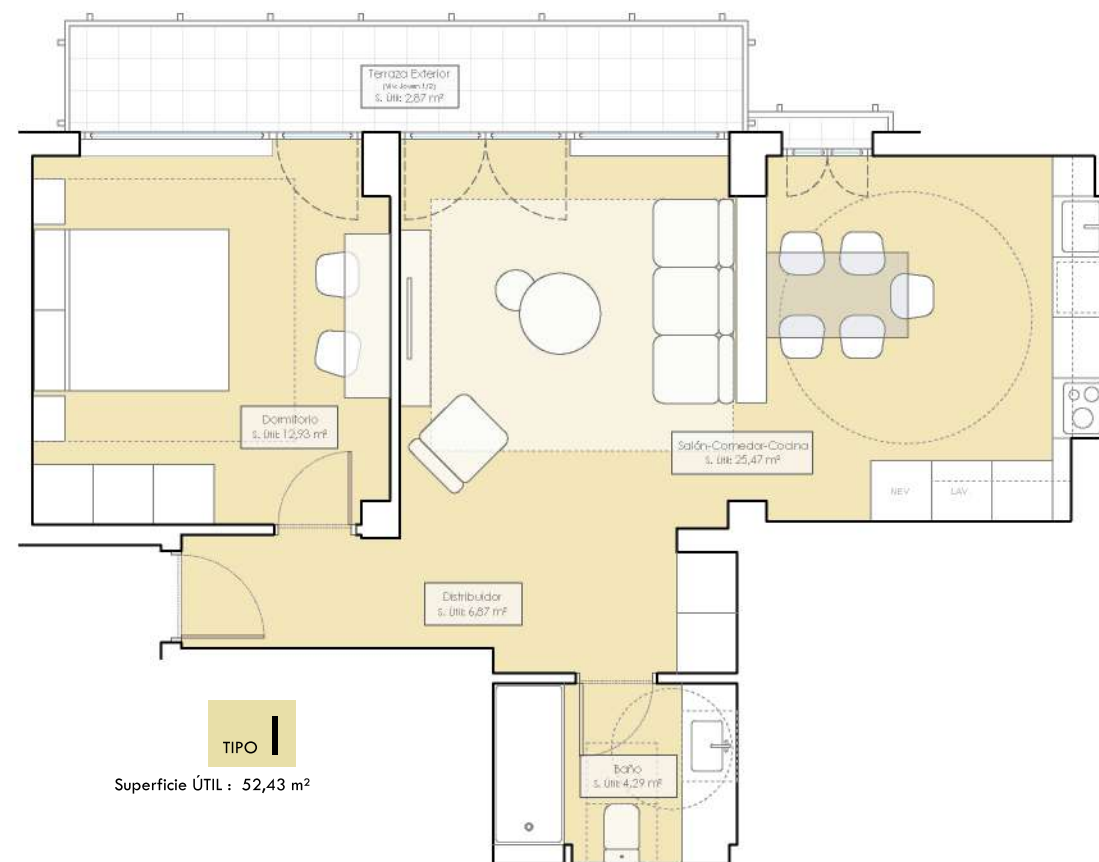
TIPO H

Superficie ÚTIL : 52,43 m²

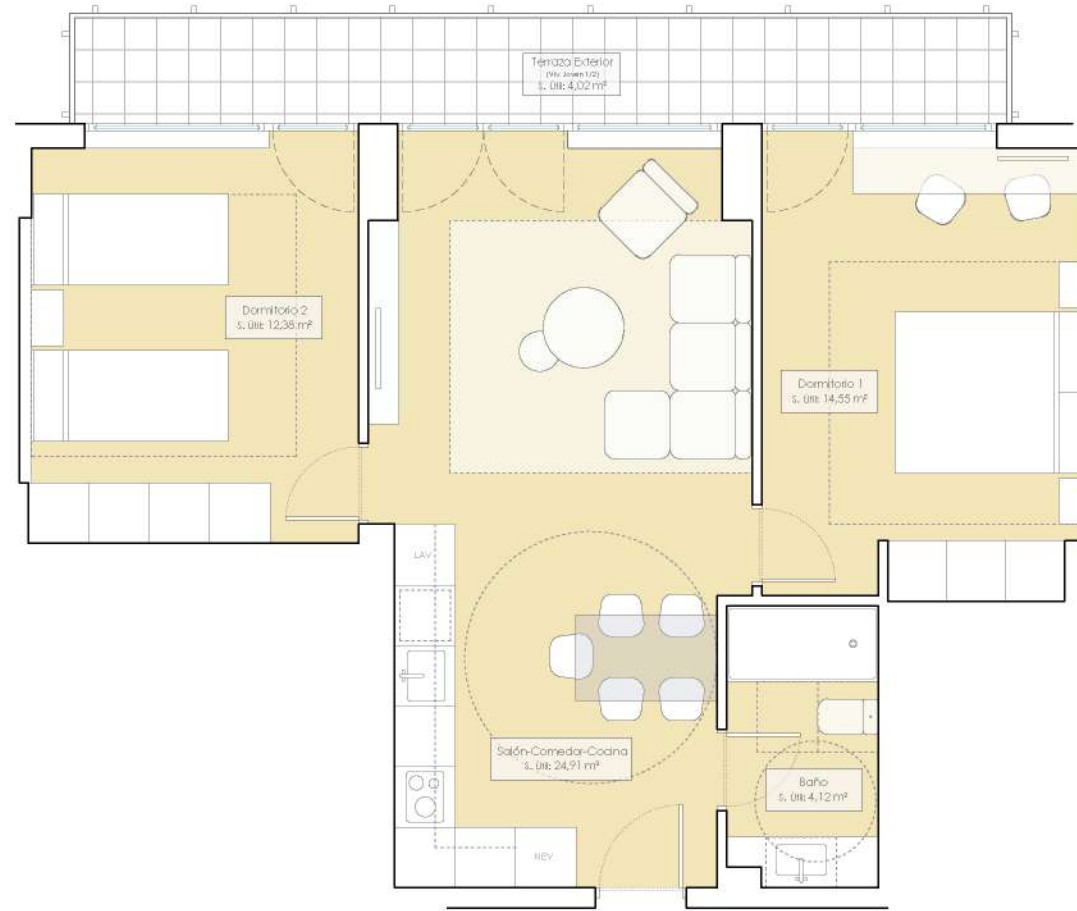


TIPO I

Superficie ÚTIL : 52,43 m²

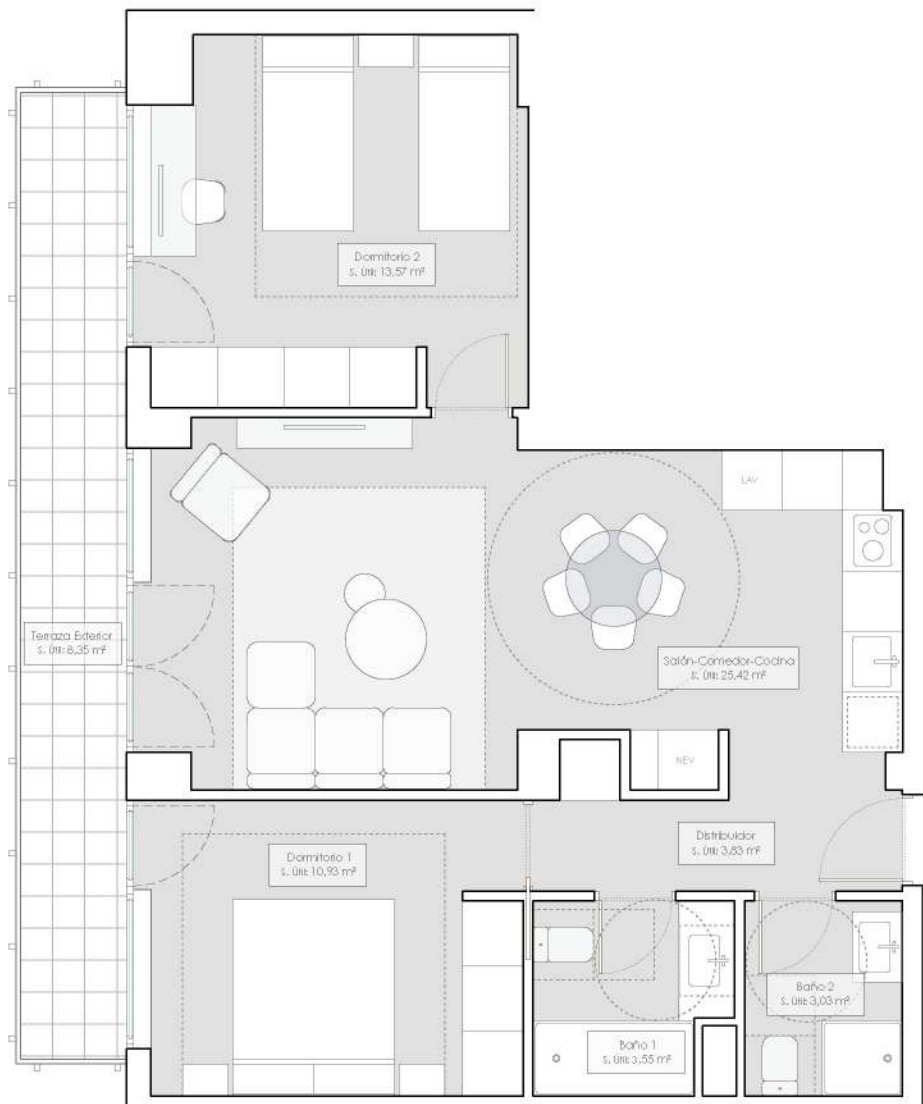


escala 1 / 75



TIPO **N**

Superficie ÚTIL : 59,92 m²



TIPO **M**

Superficie ÚTIL : 68,68 m²

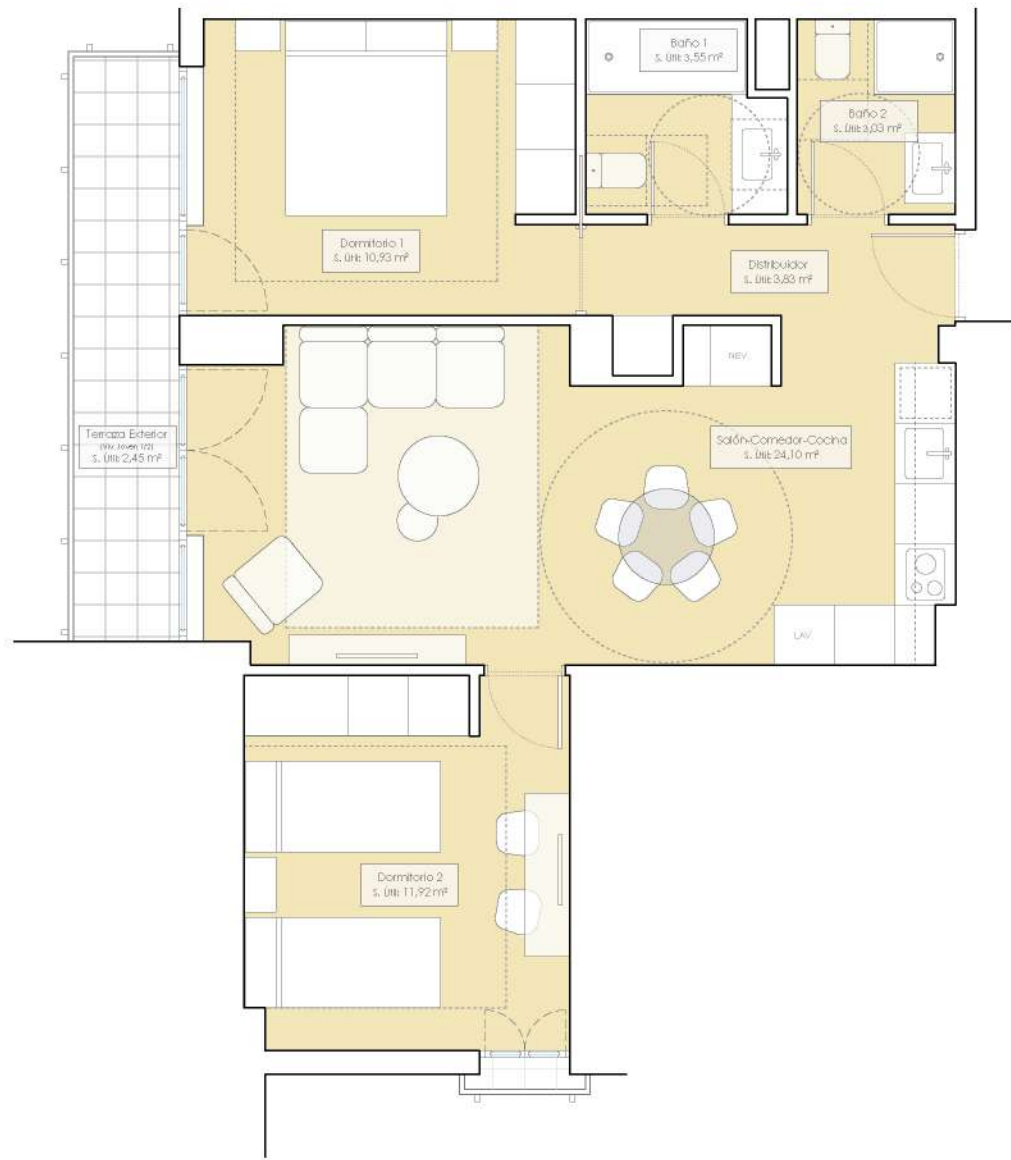


TIPO **O**

Superficie ÚTIL : 89,98 m²

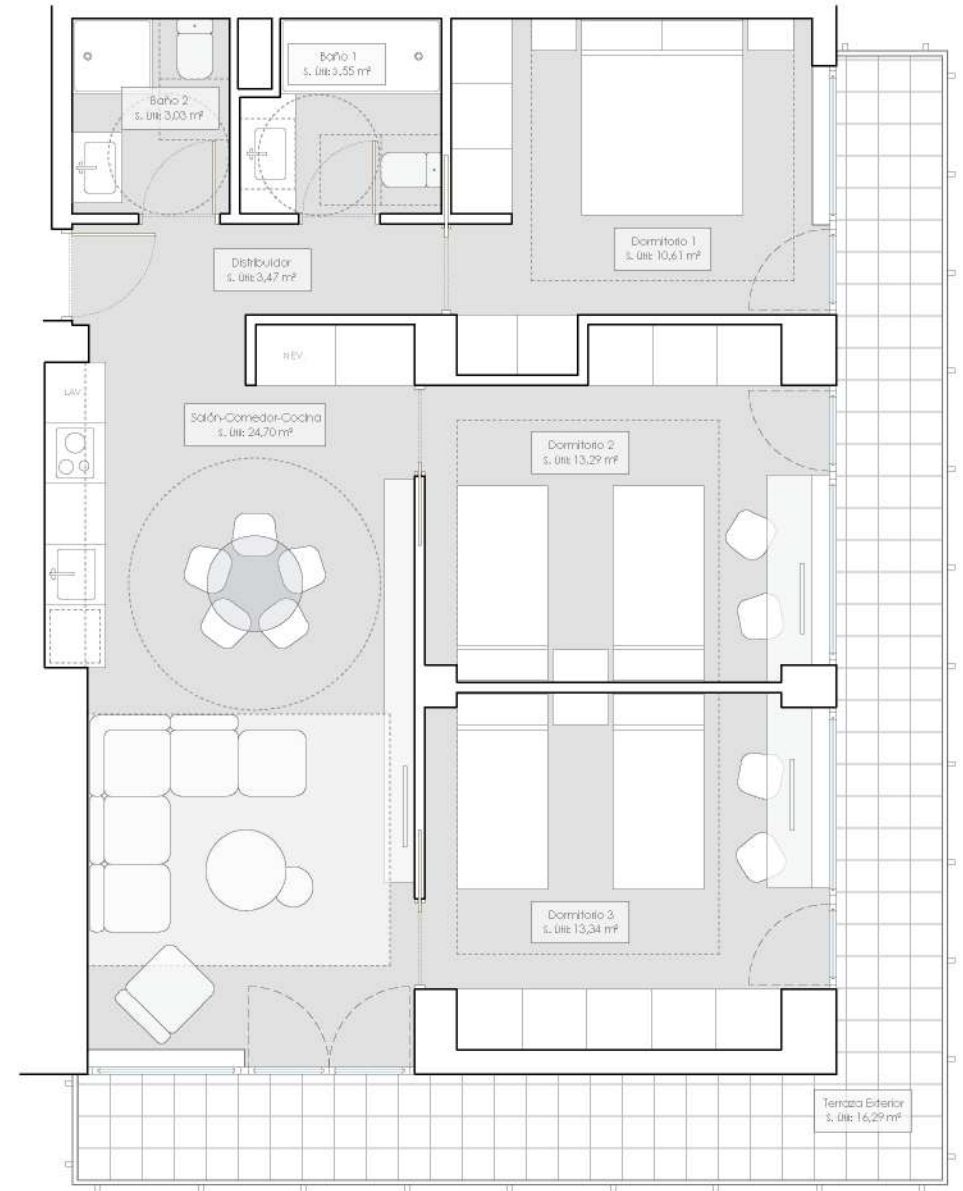


escala 1 / 75

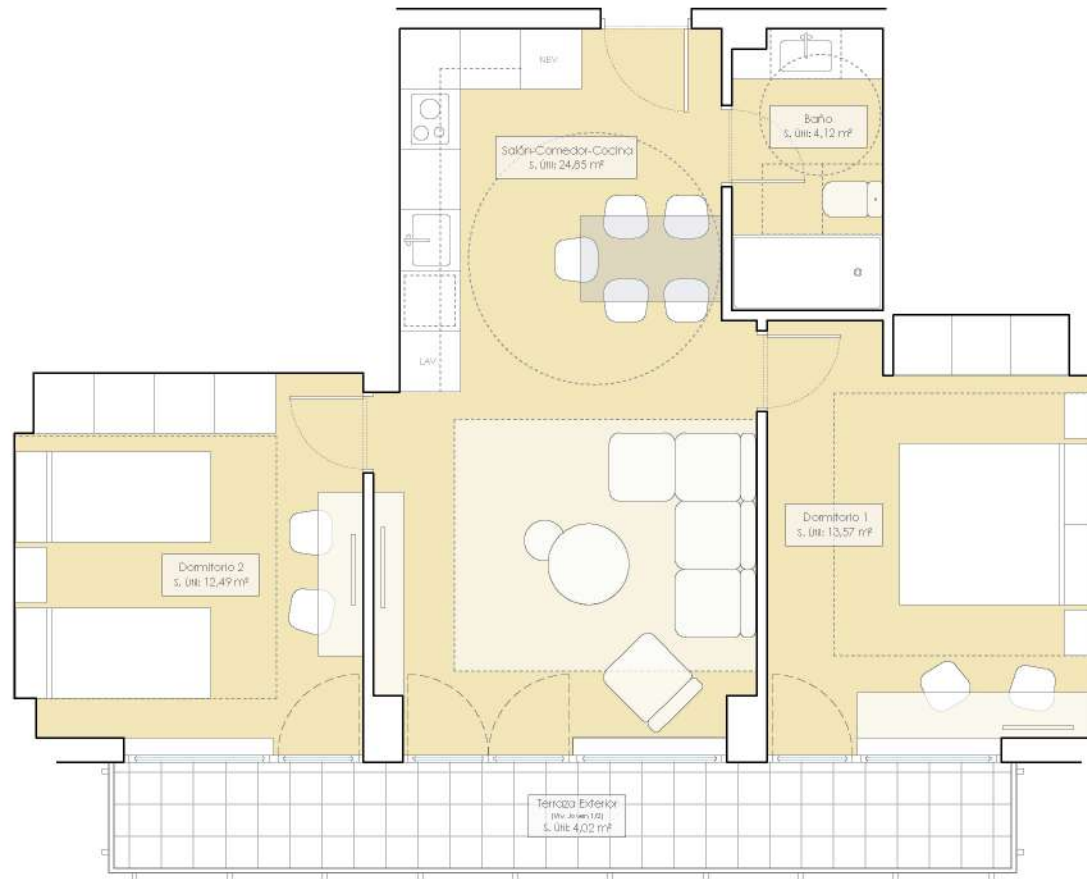


TIPO R
Superficie ÚTIL : 59,81 m²

TIPO P
Superficie ÚTIL : 88,42 m²



TIPO Q
Superficie ÚTIL : 59,05 m²



escala 1 / 75