

304 / 99



GENERALITAT
VALENCIANA
**CONSELLERIA
BIENESTAR
SOCIAL**

SUBSECRETARÍA
DE
JUSTICIA

SERVICIO
DE
INFRAESTRUCTURAS
JUDICIALES

R

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de

ESTUDIO DE DETALLE

25 MAYO 1999
CARMEN DORTA DEL MORAL

EL SECRETARIO GENERAL.

EMPLAZAMIENTO : C/ PARDÓ GIMENO,
ESQUINA C/ DOSCIENTOS
ALICANTE



**ESTUDIO DE DETALLE
SOLAR SITO EN LA CALLE PARDO GIMENO
ESQUINA A CALLE LOS DOSCIENTOS
DE ALICANTE**



MEMORIA:

1. OBJETO.
2. JUSTIFICACIÓN.
3. DATOS URBANÍSTICOS DEL SOLAR.
4. CUMPLIMIENTO DE LA LEY REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA: LEY 6/1.994 DE 15 DE NOVIEMBRE (DOGV: 2394 DE 24-11-94)
5. CUMPLIMIENTO DEL ART. 123.3 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ALICANTE
6. CUMPLIMIENTO ART. 100 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ALICANTE Y ESTUDIO GRÁFICO COMPARATIVO Y JUSTIFICATIVO ENTRE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN ES2A Y LAS CONDICIONES PROPUESTAS EN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.
7. ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ALICANTE Y LA EDIFICABILIDAD PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE.
8. CONCLUSIONES.

PLANOS.



1.- OBJETO.

Se redacta el presente ESTUDIO DE DETALLE en cumplimiento del Art. 100 del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante con la finalidad de adecuar las condiciones de volumen permitidas en el solar sito en la C/ Pardo Gimeno esquina Los Doscientos a las necesarias para el correcto funcionamiento tipológico del futuro edificio de **uso dotacional** que albergará una parte de la CIUDAD DE LA JUSTICIA DE ALICANTE sin sobrepasar la edificabilidad máxima que le corresponde a la zona y grado en la que se sitúa el equipamiento: ES2A.

El ámbito del Estudio de Detalle es la manzana comprendida entre las calles: Pardo Gimeno, Los Doscientos, Santa María Mazzarello y General Bonanza

2.- JUSTIFICACIÓN.

Las transferencias a la Generalitat Valenciana en materia de Justicia de los edificios de infraestructuras judiciales y el estudio en profundidad de las necesidades demandadas por la Administración de Justicia y por los ciudadanos, usuarios de la misma, han culminado en la redacción por parte de la Subsecretaría de Justicia de un PLAN DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURAS JUDICIALES, cuyo objetivo es dotar a los diferentes Partidos Judiciales de los necesarios inmuebles que den cobertura a los diferentes programas funcionales.

Los edificios que en la actualidad albergan los diferente órganos judiciales en Alicante reúnen una escasa superficie, son antiguos y están diseminados por diferentes zonas de la ciudad. Esto origina un sinfín de incomodidades a los ciudadanos y a la Administración de Justicia.

Alicante ha merecido dentro del Plan Director de Infraestructuras Judiciales un tratamiento especial. Es voluntad de la Generalitat Valenciana dotar a Alicante de una moderna y actual **Ciudad de la Justicia** que albergue en los alrededores del Palacio de Justicia de Benalúa, todos aquellos Órganos Judiciales que son necesarios para ordenar y cubrir las necesidades que este Partido Judicial demanda.



La primera fase de esta construcción es la Reforma y Ampliación de dos Pabellones anexos al Palacio de Justicia de Benalúa y la Obra de Nueva Planta de un edificio en la C/ Los Doscientos esquina a la C/ Pardo Gimeno, solar del que es objeto el presente Estudio de Detalle. Esta fase supondrá una inversión aproximada de mil setecientos millones de pesetas (1.700.000.000 Ptas).

La disposición por parte de la Generalidad Valenciana de suelo de titularidad propia y de adecuadas características en cuanto a zona, superficie y edificabilidad facilitará alcanzar este objetivo en el menor tiempo posible.

La edificación destinada a DOTACIÓN DE TITULARIDAD PÚBLICA recoge un programa de necesidades cuyas **distintas actividades sin duda condicionan la tipología y la morfología edificatoria**. El programa funcional abarca la construcción de 11 salas de vistas, 12 Juzgados y otras dependencias complementarias a estos usos principales.

3.- DATOS URBANÍSTICOS DEL SOLAR.

Según los planos de ORDENACIÓN URBANA del Municipio de Alicante, la manzana delimitada por las calles: Pardo Gimeno, Los Doscientos, Santa Maria Mazzarello y General Bonanza reciben la calificación de ENSANCHE (ES2A).

El solar que nos ocupa tiene una superficie de 1.935,50 m² lindando en su lado Norte con la calle Pardo Gimeno, en su lado Este con la C/ Los Doscientos y en sus lados Sur y Oeste es medianero con edificaciones existentes destinadas al uso de viviendas.

Su forma es sensiblemente rectangular salvo un pequeño chaflán a la esquina de las dos calles de 4,00 m de longitud.

Longitudes de fachada:

A la C/ Los Doscientos: 72,00 m.
A la C/ Pardo Gimeno: 28,00 m.

Según el Plan General Municipal de Ordenación de Alicante en su TÍTULO V: CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN DE LOS USOS EN SUELO URBANO y en el CAPÍTULO 3º: ENSANCHES (ES):

Uso predominante: Residencial (Art. 121)



Tipo de adecuación de la edificación: Manzana cerrada con patio de manzana
(Art. 121)

Patios abiertos a fachada: Sí (Art. 123)

Fondo edificable: 20 m uniforme para toda la manzana y con alineaciones interiores paralelas a las exteriores (Art. 123).

Ático: Sí

Retranqueo mínimo: 3.00 m.

SEGÚN EL Art. 123.3: *“Cuando por las condiciones preexistentes sea imposible la configuración de patio de manzana según las reglas del apartado anterior, podrá formularse un Estudio de Detalle con el objeto de modificar las alineaciones interiores. Dicho **Estudio de Detalle abarcará una manzana completa** y no podrá suponer aumento de la altura permitida ni de la ocupación del 85% de la superficie de la manzana, ni causar perjuicios a terceros.”*

Entreplantas: Sí según Art. 55.2.d

Cota de referencia de la planta baja: a 1'50 m de altura sobre la rasante de la acera.

4.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA: LEY 6/1994 DE 15 DE NOVIEMBRE (DOGV: 2394 DE 24-11-94).

Sección quinta, Artículo 26:

Caso de supuesto previsto por el Plan General Municipal de Ordenación de Alicante en su Art. 100.

El objeto del presente Estudio de Detalle es el previsto en el **Art. 26.2.B** de la LRAU: *“Reajustar la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente”*.



Art. 26.3: “ *Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar el aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan que reclame aprobarlos. Podrán crear los nuevos/viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por dicho Plan*”.

Art. 27.1.E: “*Los Estudios de Detalle contendrán un análisis gráfico de los volúmenes ordenados comprensivo de su ámbito mínimo y de su entorno*”.

5. CUMPLIMIENTO DEL ART. 123.3. DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ALICANTE.

La modificación de las alineaciones interiores del solar que nos ocupa, no implica que el patio de manzana resultante por ello represente una superficie inferior al 15% de la superficie de la manzana, justificación que se refleja ampliamente en la documentación gráfica adjunta.

Tampoco la modificación de volumen originada por esta ocupación afecta a terceros por tanto que debemos tener en cuenta que edificio medianeros con el solar que nos ocupa, de reciente construcción, ocupan igualmente la totalidad del solar en planta baja y su profundidad edificada es sensiblemente superior a los 20,00 M permitidos por el Plan General. La documentación gráfica resulta muy aclaratoria en este sentido.



6.- CUMPLIMIENTO ART. 100 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN ALICANTE Y ESTUDIO GRÁFICO COMPARATIVO Y JUSTIFICATIVO ENTRE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN ES2A Y LAS CONDICIONES PROPUESTAS EN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

Según el **Art. 100:** Condiciones generales de los usos dotacionales:

1. *Las edificaciones destinadas a usos dotacionales cumplirán, como norma general, las determinaciones de ordenación de la edificación de la zona en que se encuentran. Si no se hallan enclavadas en zonas con normativa específica, observarán las condiciones de la zona de Edificación Abierta, Grado 2 (EA2).*

Si las citadas condiciones no resultaran adecuadas a las necesarias para el correcto funcionamiento del uso dotacional, podrán variarse tales condiciones, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, atendiendo a los siguientes criterios.

- a) *No se sobrepasará la edificabilidad máxima que le corresponda según la zona y grado en que se haya de situar el equipamiento.*
- b) *Las obras de edificación destinadas a dotaciones de titularidad pública podrán adoptar libertad compositiva, haciendo abstracción de las condiciones de volumen establecidas en las Normas particulares de las zonas, salvo el relativo a la edificabilidad máxima, permitida para la zona y grado en que se emplacen, y ello sin perjuicio de las excepciones contempladas al respecto en el apartado anterior.*
- c) *Se acondicionarán, a cuenta del titular del edificio destinado a usos dotacionales, las medianerías que resulten vistas en los edificios colindantes como consecuencia de la sujeción a estas flexibilizaciones tipológicas.*



Nos encontramos en la zona ES2A en la que la edificabilidad no está dada por datos numéricos ya que este parámetro sólo puede definirse en este caso por una profundidad edificable y por un número de alturas dependiendo en cada solar de las propias características geométricas y de la ubicación del mismo, la mayor o menor superficie edificable permitida.

El caso que nos ocupa consiste en un solar que forma esquina a dos calles: Pardo Gimeno y C/ Los Doscientos, existiendo entre ambas calles una diferencia en la permisividad de alturas según el Plan General Municipal de Ordenación.

C/ Pardo Gimeno:

Ancho calle: 10.00 m: Alturas permitidas: Baja + entreplanta + 1ª + 2ª + Ático.

C/ Los Doscientos:

Ancho calle 15.00 m: Alturas permitidas: Baja + entreplanta + 1ª + 2ª + 3ª + Ático

Según el Art.123-6-g:

“ En parcelas en esquina, si las calles que la conforman tuvieran asignadas distintas alturas de cornisa, la mayor de éstas podrá continuarse por la calle de menor altura hasta 3,00 m. antes de la medianería, en una longitud no superior a la del fondo edificable que le corresponda a la manzana. El paramento resultante se tratará como fachada y se podrán abrir huecos en él”.

Así EN CUMPLIMIENTO DEL ART. 100:

1. La Generalidad Valenciana como ente público promotor del servicio público y titular del mismo se compromete al tratamiento de las medianeras que resulten vistas como consecuencia de esta flexibilidad tipológica.

Las condiciones de abstracción de volumen propuestas se detallan a continuación según los diferentes niveles de la edificación permitidos por el Plan General y propuestos desde el Estudio de Detalle, reflejando a la izquierda de los esquemas gráficos aclaratorios lo reflejado en el Plan General, en azul, y a la derecha, en verde, lo propuesto desde el Estudio de Detalle.

DEFINICIÓN PLAN GENERAL
Sup. Total Construida 7880.20 m²

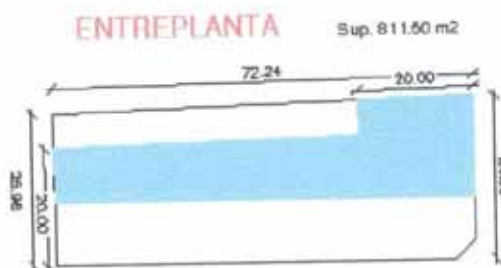


ESTUDIO DE DETALLE
Sup. Total Construida 7883.46 m²



En la Planta Baja proponemos edificar la totalidad del solar sin perjuicio de terceros ya que el patio de manzana resultante es superior al 15% de la superficie de la manzana y considerando que los edificios medianeros con el que nos ocupa, de reciente construcción, ya han ocupado igualmente la totalidad de sus solares.

DEFINICIÓN PLAN GENERAL
Sup. Total Construida 7880.20 m²



ESTUDIO DE DETALLE
Sup. Total Construida 7883.46 m²



La planta primera coincidirá con el nivel de la entreplanta que define el Plan General. Proponemos desde el Estudio de Detalle una Planta Primera que ocupa el 66% de la Planta Baja y que se encuentra totalmente vinculada a ella desarrollando su misma actividad totalmente dentro de su volumen útil.

La superficie edificada de entreplanta según el Plan General no es computable, mientras que sí lo es la de la primera planta según el Estudio de Detalle.

DEFINICIÓN PLAN GENERAL

Sup. Total Construida 7880.20 m²



ESTUDIO DE DETALLE

Sup. Total Construida 7853.46 m²



La Planta Segunda coincidirá con el nivel de la planta primera según la definición del Plan General. Para la superficie computable a efectos de edificabilidad desde el Plan General computamos los voladizos permitidos según las ordenanzas. Proponemos desde el Estudio de Detalle menor ocupación por cuanto es inferior la profundidad edificable propuesta y no existen voladizos.

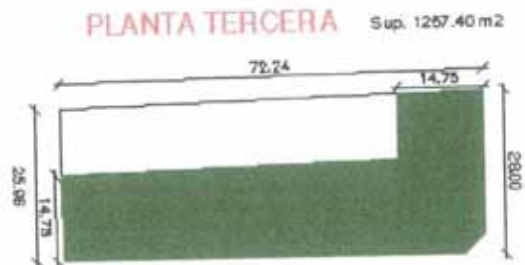
DEFINICIÓN PLAN GENERAL

Sup. Total Construida 7880.20 m²



ESTUDIO DE DETALLE

Sup. Total Construida 7853.46 m²



La Planta Tercera coincidirá con el nivel de la Planta Segunda según la definición del Plan General. Proponemos desde el Estudio de Detalle la misma ocupación que en la planta inferior.

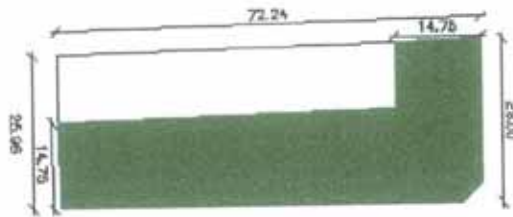
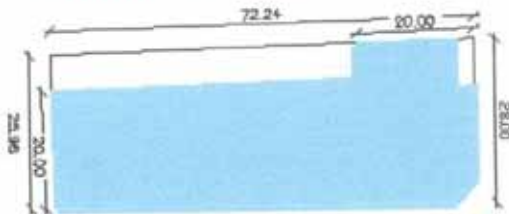


DEFINICIÓN PLAN GENERAL
Sup. Total Construida 7880.20 m²

ESTUDIO DE DETALLE
Sup. Total Construida 7863.46 m²

PLANTA TERCERA Sup. 1666.55 m²

PLANTA CUARTA Sup. 1267.40 m²



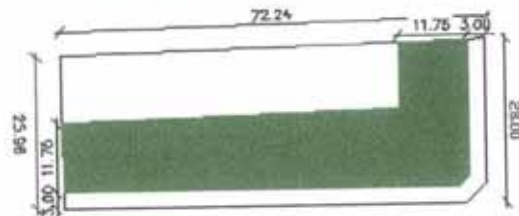
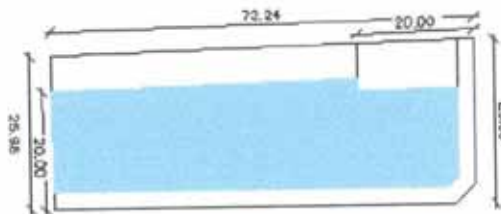
La última planta coincide con la planta de ático a la C/ Pardo Gimeno y con la planta tercera a la C/ Los Doscientos, proponiendo desde el Estudio de Detalle una edificabilidad menor.

DEFINICIÓN PLAN GENERAL
Sup. Total Construida 7880.20 m²

ESTUDIO DE DETALLE
Sup. Total Construida 7863.46 m²

PLANTA ATICO Sup. 1202.56 m²

PLANTA ATICO Sup. 964.70 m²



La planta de Ático coincide con la planta de Ático a la C/ Los Doscientos, proponiéndose desde este Estudio de Detalle una ocupación sensiblemente similar.

7. ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ALICANTE Y LA EDIFICABILIDAD PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE.

Este epígrafe resume numéricamente lo explicitado en el punto anterior.

	M2 CONSTRUÍDOS COMPUTABLES SOBRE RASANTE PERMITIDOS S/ P.G.M.O.A	M2 CONSTRUÍDOS SOBRE RASANTE PROPUESTOS S/ E.D.
PLANTA BAJA	1.623,00	1.935,50
ENTREPLANTA	0,00	1.191,05
PLANTA 1ª	1.694,00	1.257,40
PLANTA 2ª	1.694,00	1.257,40
PLANTA 3ª	1.666,65	1.257,40
ÁTICO	<u>1.202,55</u>	<u>964,70</u>
TOTAL	7.880,20	7.863,45

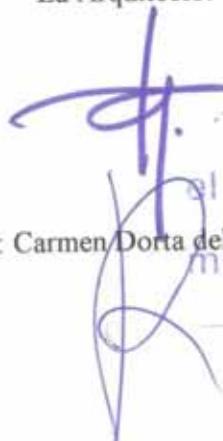
EDIFICABILIDAD P.G.M.O.A. > EDIFICABILIDAD PROPUESTA EN E.D.

8. CONCLUSIONES.

La memoria y la documentación gráfica presentada en el presente Estudio de Detalle justifican la adecuación propuesta para el correcto funcionamiento tipológico del edificio alterando las condiciones de volumen y no la edificabilidad máxima permitida.

Valencia, Diciembre de 1998

La Arquitecto:



Fdo: Carmen Dorta del Moral



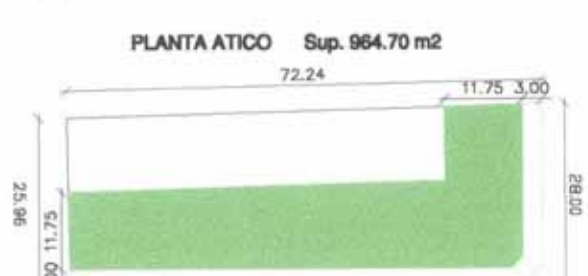
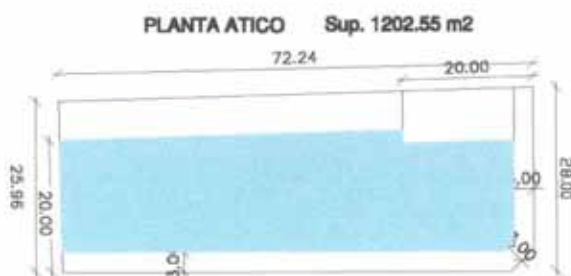
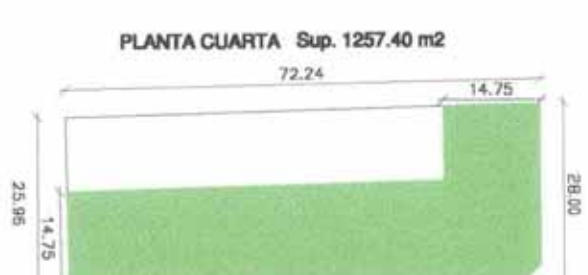
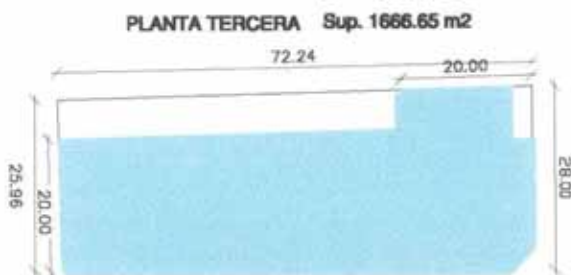
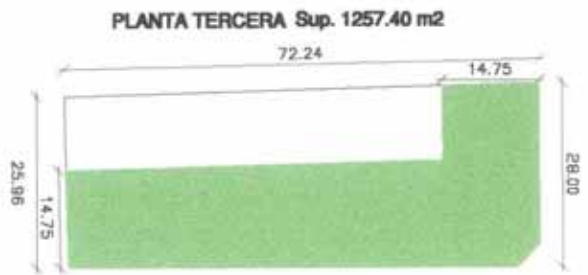
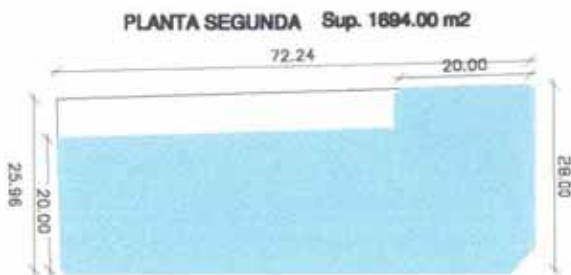
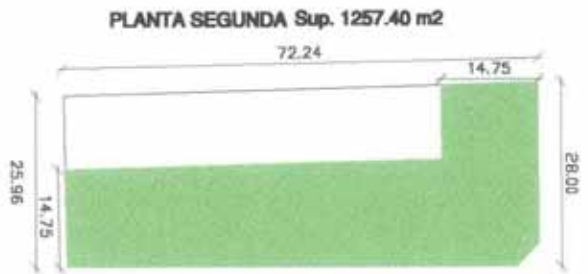
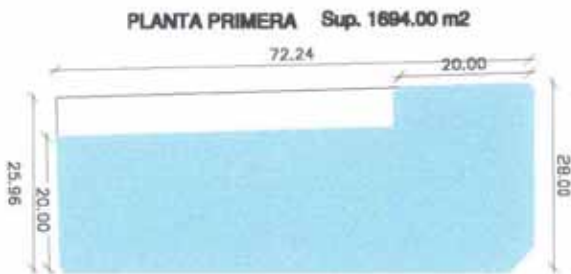
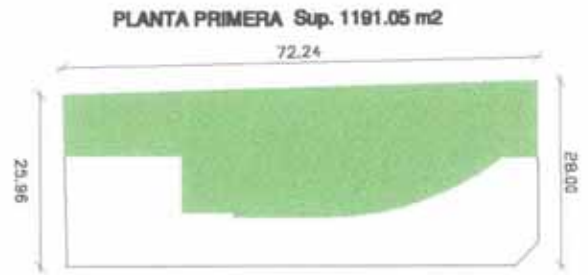
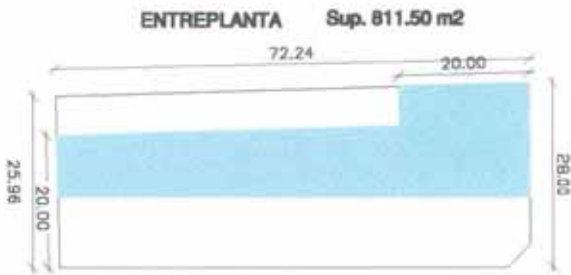
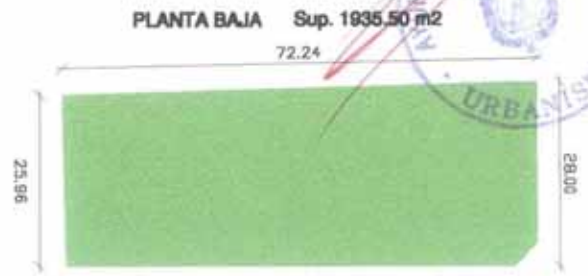
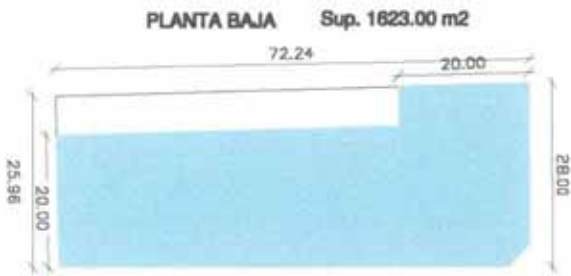
Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de _____

25 MAYO 1999

EL SECRETARIO GENERAL,

DEFINICIÓN PLAN GENERAL

PRESENTADO



Sup. Total 7880.20 m²

Diferencia 16.75 m²

Sup. Total 7863.45 m²



GENERALITAT
VALENCIANA
CONSELLERIA
BIENESTAR
SOCIAL

SUBSECRETARIA
DE
JUSTICIA

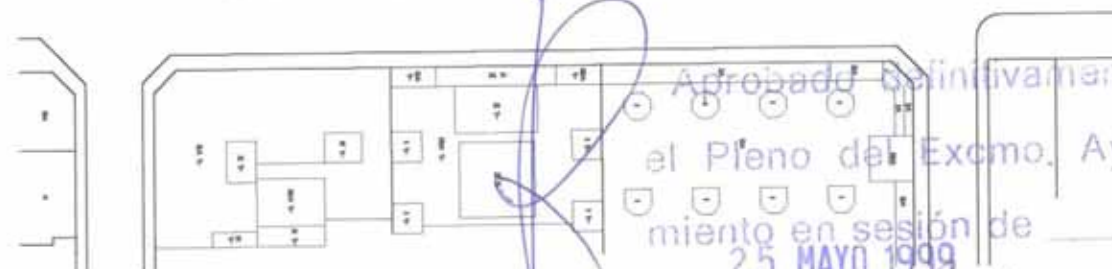
SERVICIO
DE
INFRAESTRUCTURAS
JUDICIALES



01134233A 01134233B 01134233C 01134233D



01134233A 01134233B 01134233C 01134233D



ESTUDIO DE DETALLE
EMPLAZAMIENTO : C/ PARDO CHENO,
ESQUINA C/ DOSCENTOS
ALICANTE

SLR GC MARCELA 10134 13 M2
SUB. PAGO DE MANZANA 3602,00 M2
SEGUN ORDENANZAS

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de
25 MAYO 1999

EL SECRETARIO GENERAL



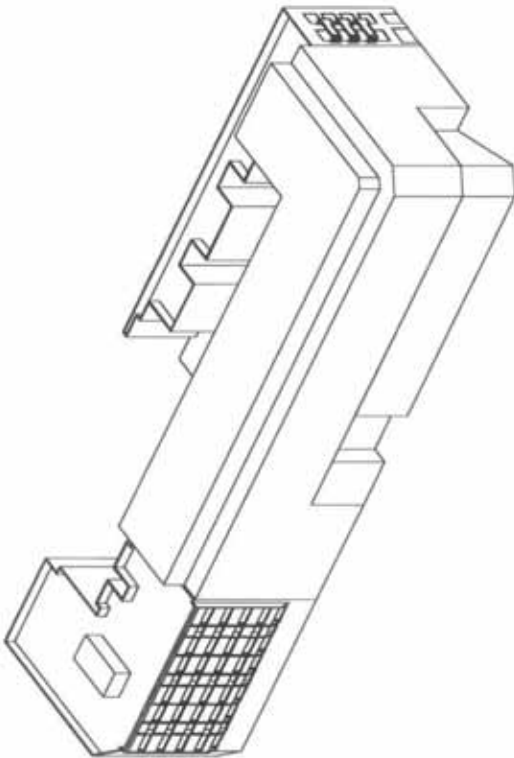
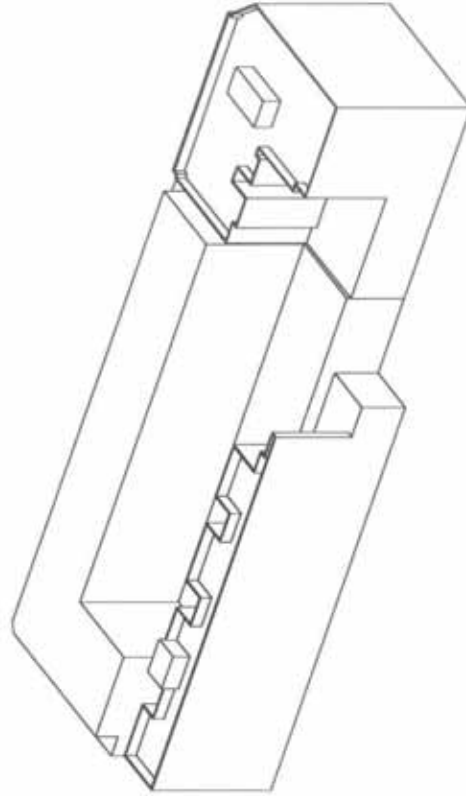
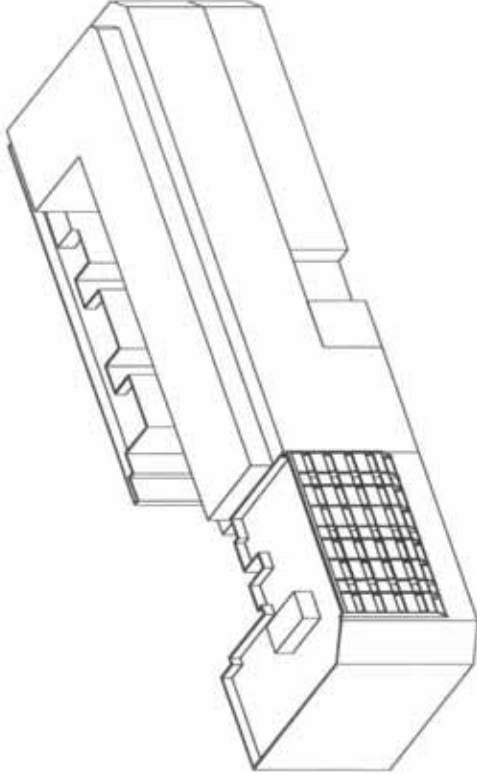
GENERALITAT
VALENCIANA
CONSELLERIA
BIENESTAR
SOCIAL

SUBSECRETARIA
DE
JUSTICIA

SERVICIO
DE
INFRAESTRUCTURAS
JUDICIALES



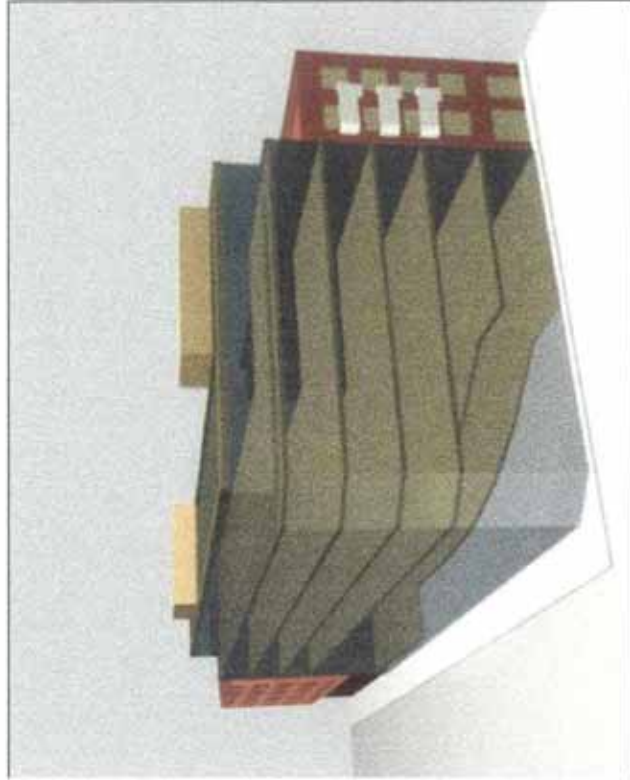
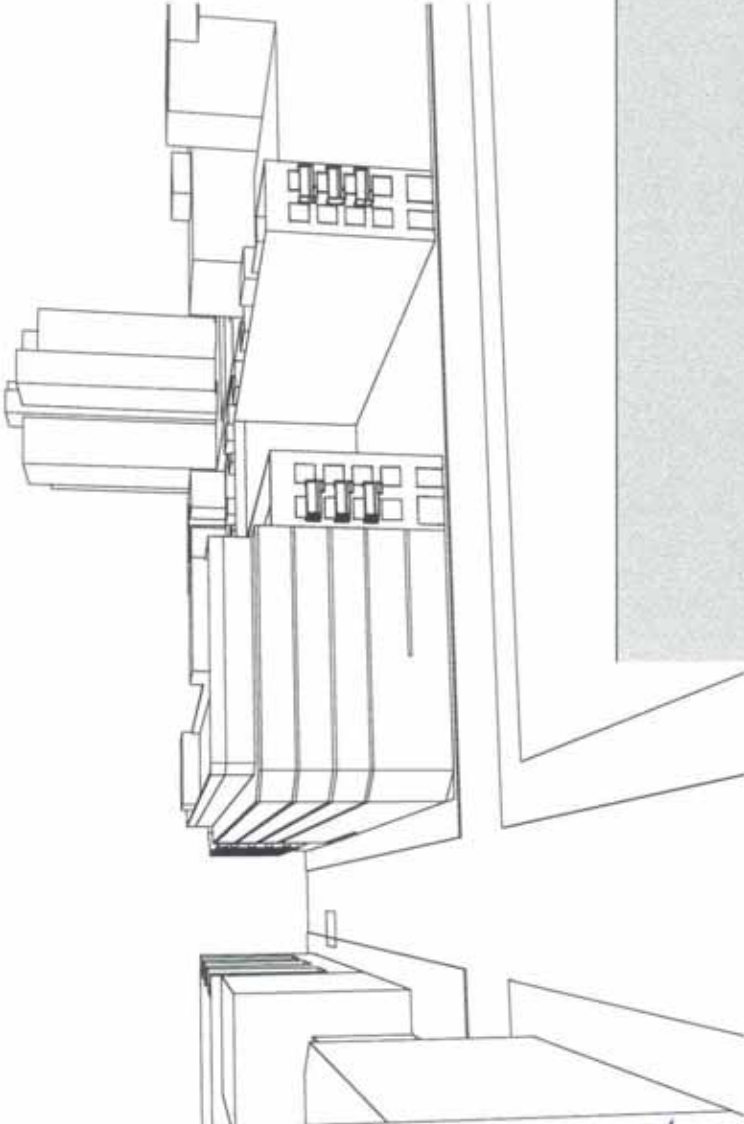
ANÁLISIS VOLUMÉTRICO
RELACION CON EDIFICIOS
MEDIANEROS



ESTUDIO DE DETALLE
EMPLAZAMIENTO : C/ PARDO GIMENO,
ESQUINA C/ DOSCIENTOS
ALICANTE

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de
25 MAYO 1995

EL SECRETARIO GENERAL,



ESTUDIO DE DETALLE
EMPLAZAMIENTO : C/ PARDO GIMENO,
ESQUINA C/ DOSCIENTOS
ALICANTE

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de _____
25 MAYO 1999

EL SECRETARIO GENERAL,





GENERALITAT
VALENCIANA
CONSELLERIA
BIENESTAR
SOCIAL

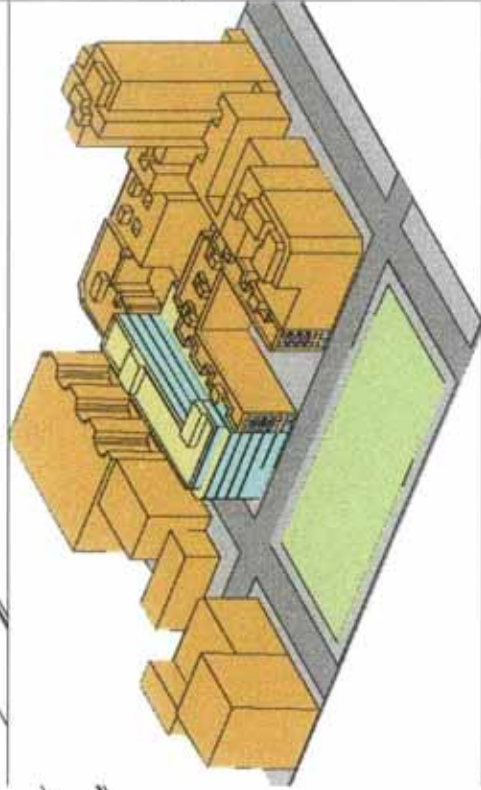
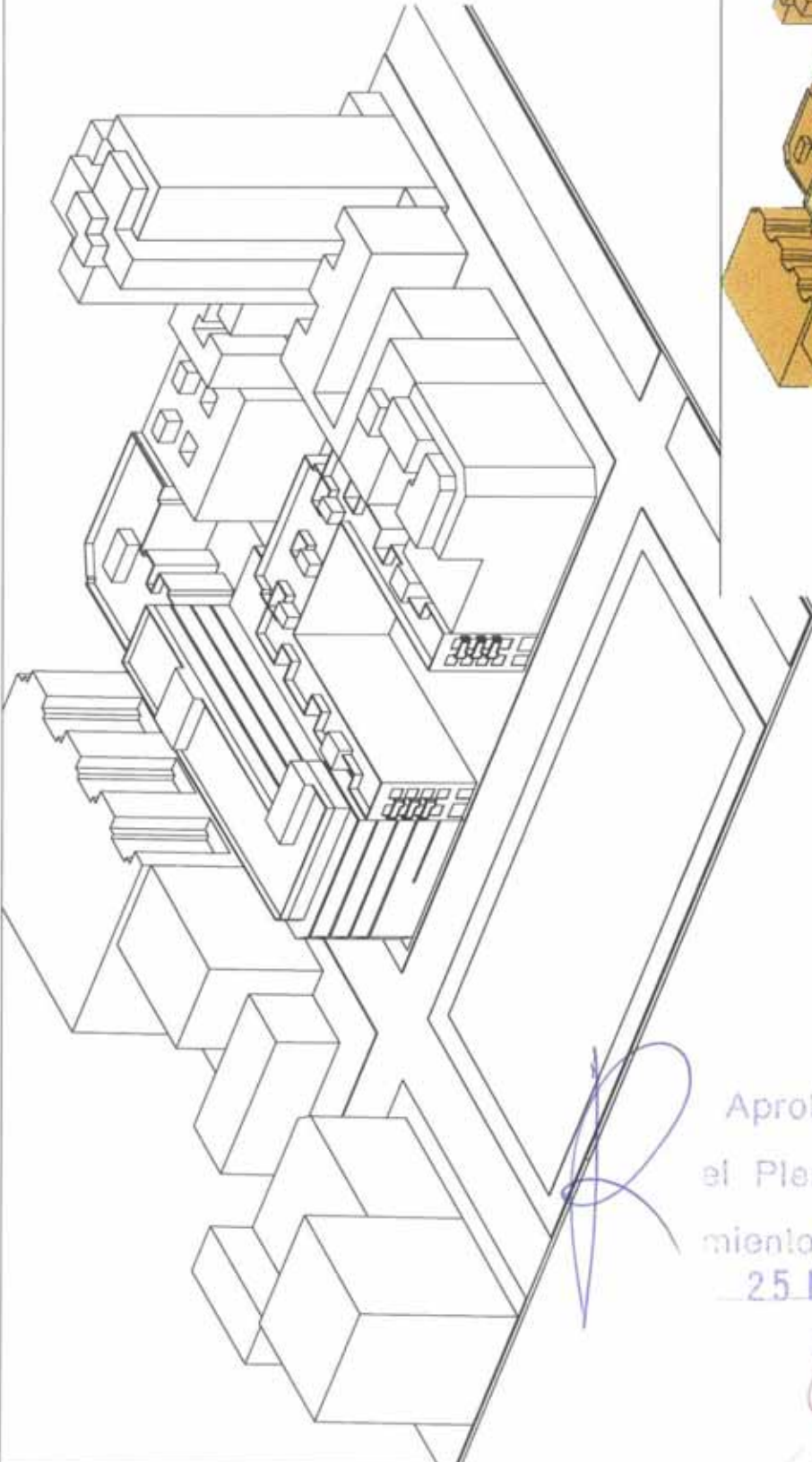
SUBSECRETARIA
DE
JUSTICIA

SERVICIO
DE
INFRAESTRUCTURAS
JUDICIALES

LA ARQUITECTURA



ANALISIS VOLUMETRICO
PERSPECTIVA
C/PARDO GIMENO



ESTUDIO DE DETALLE
EMPLAZAMIENTO : C/ PARDO GIMENO,
ESQUINA C/ DOSCENTOS
ALICANTE

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de
25 MAYO 1999

EL SECRETARIO GENERAL,



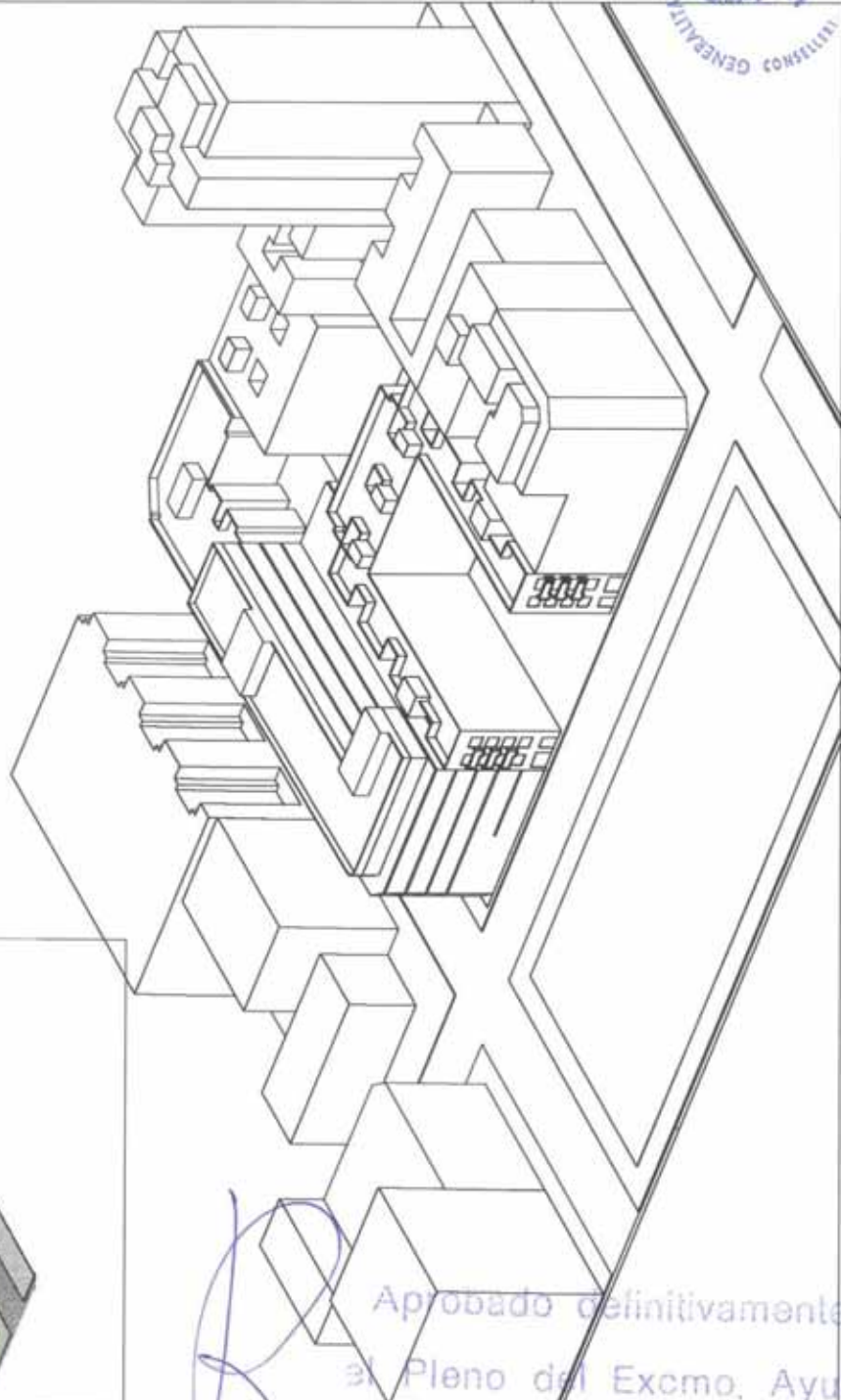
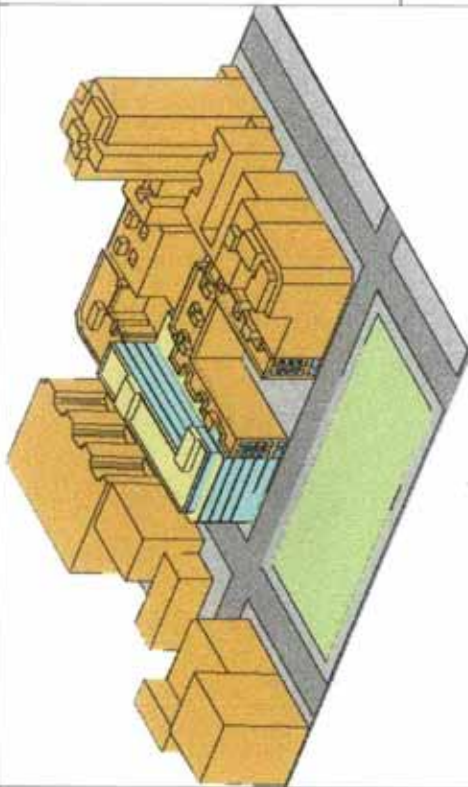
GENERALITAT
VALENCIANA
CONSELLERIA
BIENESTAR
SOCIAL

SUBSECRETARIA
DE
JUSTICIA

SERVICIO
DE
INFRAESTRUCTURAS
JUDICIALES



ANALISIS VOLUMETRICO
PERSPECTIVA
C/PARDO GIMENO



ESTUDIO DE DETALLE
EMPLAZAMIENTO : C/ PARDO GIMENO,
ESQUINA C/ DOSCENTOS
ALICANTE

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de
25 MAYO 1999

EL SECRETARIO GENERAL,



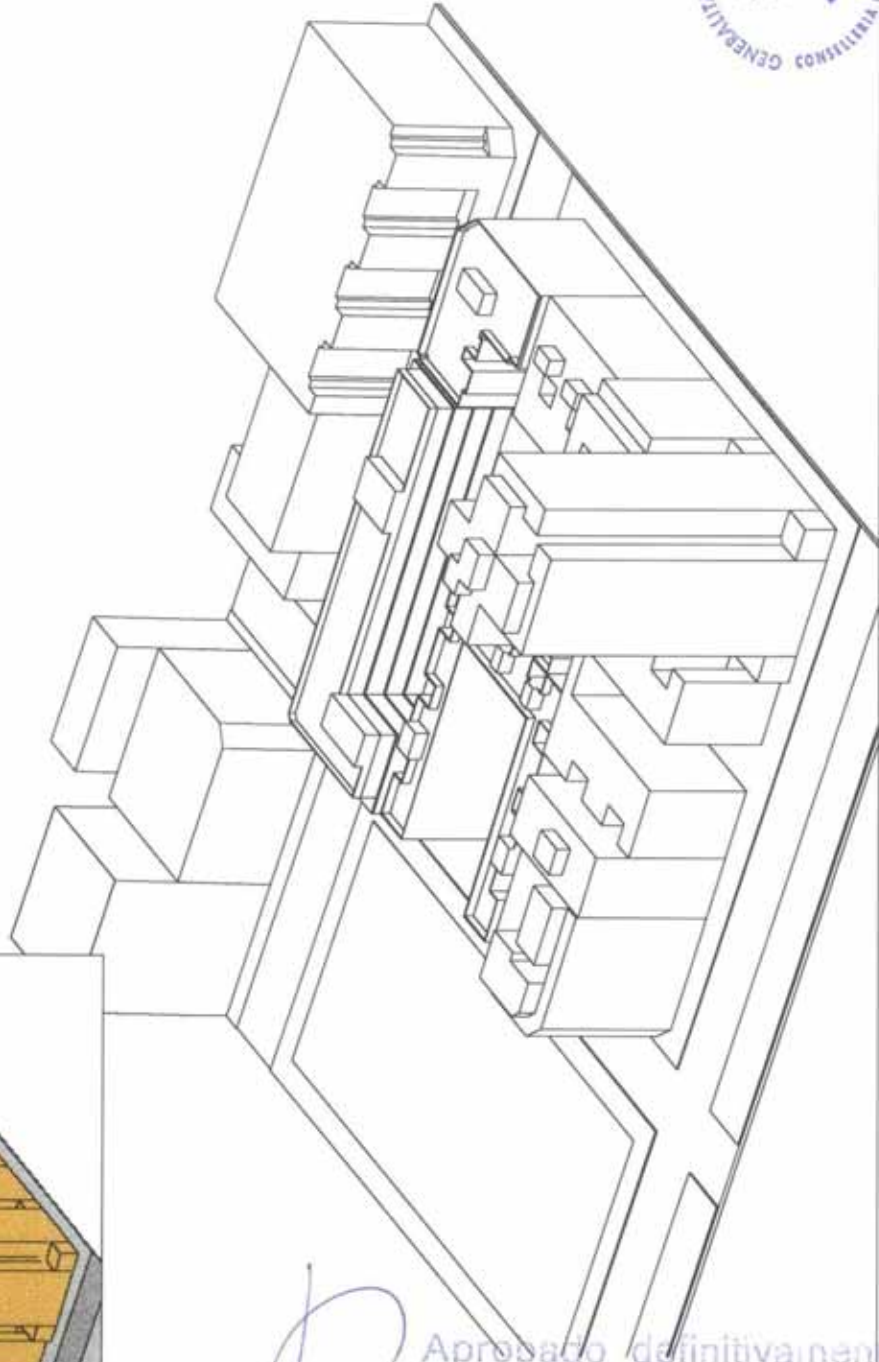
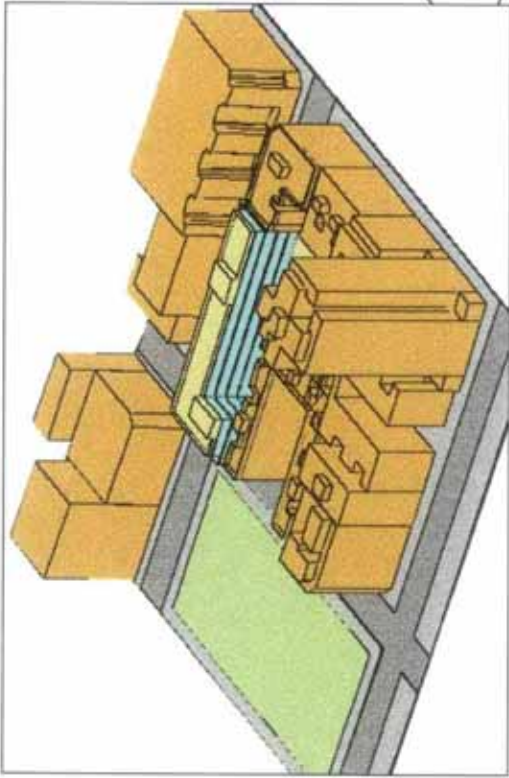
GENERALITAT
VALENCIANA
CONSELLERIA
BIENESTAR
SOCIAL

SUBSECRETARIA
DE
JUSTICIA

SERVICIO
DE
INFRAESTRUCTURAS
JUDICIALES



ANALISS VOLLMETRICO
PERSPECTIVA
C/ BONANZA



ESTUDIO DE DETALLE
EMPLAZAMIENTO : C/ PARDO GIMENO,
ESQUINA C/ DOSCENTOS
ALICANTE

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de
25 MAYO 1999

EL SECRETARIO GENERAL