EXCMO AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANA DELIMITADA POR CALLES PLUS ULTRA, MONFORTE DEL CID, GARBINET Y PINOSO.

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 16 MAR. 200

SECRETARIO GENERAL,

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

EL ARQUITECTO MUNICIPAL: MANUEL BELTRA MARTINEZ

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
URBANISMO

ESTUDIO DETALLE EN MANZANA DELIMITADA POR CALLES PLUS ULTRA, MONFORTE DEL CID, GARBINET Y PINOSO.

D. TECNICO DE PLANEAMIENTO. OFICINA DEL PLAN GENERAL. SERVICIO DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE.

Modelo A-0051

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
URBANISMO

MEMORIA

D. TECNICO DE PLANEAMIENTO. OFICINA DEL PLAN GENERAL. SERVICIO DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE.

Modelo A-0051

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
URBANISMO

INDICE

I. MEMORIA.

1.- ANTECEDENTES.

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

2.1. AMBITO Y SITUACION.

2.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

2.3. JUSTIFICACION LEGAL PARA LA FORMULACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

2.4. CONDICIONES QUE MODIFICA EL ESTUDIO DE DETALLE.

II. PLANOS.

Nº 1.- CALIFICACION SEGUN PGMO. Escalas 1/2.000 y 1/5.000

Nº 2.- ESTADO ACTUAL Y APLICACIÓN NORMATIVA SEGÚN PGMO. Escala: 1/500

Nº 3.- NORMATIVA PROPUESTA. Escala: 1/500

Nº 4.- ESTUDIO VOLUMETRICO. Escalas: 1/300 y 1/1.000

1.- ANTECEDENTES.

La manzana comprendida entre las calles Plus Ultra, Monforte del Cid, Garbinet y Pinoso, figura en los planos de Clasificación Pormenorizada del vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana dividida en tres partes con calificaciones distintas: Equipamiento Docente, Equipamiento Religioso y Renovación de Periferias (clave RP), de grado 2 y nivel "a". A su vez, se encuentra ubicada en una zona calificada como RP 2 a según el plano de Calificación Global.

Ocupando parte del área calificada como Equipamiento Docente, en concreto una parcela de 1.896 m2, se encuentra el Colegio Público "9 d'Octubre", cuyo edificio principal fué construido en la década de los 30, habiendo mantenido desde entonces el uso escolar.

Ante la inexistencia de otros centros escolares públicos en su entorno, las autoridades educativas se han planteado la necesidad y conveniencia de optimizar el funcionamiento del centro actual, dentro de las escasas posibilidades que la insuficiente parcela actual permite, dotándole de una serie de espacios absolutamente necesarios para un adecuado desarrollo docente. Ello hace imprescindible la realización de una serie de obras que complementen las instalaciones actuales, fundamentalmente mediante la construcción de un gimnasio, con su correspondiente dotación de vestuarios, una nueva aula y una pequeña sala destinada a las asociaciones de padres de alumnos.

Habida cuenta de la implantación exenta del edificio histórico en el interior de la parcela, la escasa dimensión de la misma y la existencia de edificaciones muy precarias adosadas a la medianera norte, las posibilidades reales de actuación se limitan, básicamente, a la sustitución de estas últimas por las nuevas construcciones con los usos anteriormente descritos.

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

Ante la necesidad de abordar las obras citadas y no siendo adecuadas las determinaciones de ordenación establecidas para la zona en que se halle enclavado el colegio citado, se hace necesario acudir a las disposiciones del artículo 100 de las Normas Urbanísticas del PGMO que regula las condiciones generales de los usos dotacionales, y redactar el presente Estudio de Detalle que viabilice las referidas obras.

2.1. AMBITO Y SITUACION.

El ámbito del presente estudio de detalle abarca la manzana completa sita entre las calles Plus Ultra, Monforte del Cid, Garbinet y Pinoso, ubicada en suelo urbano, con una superficie de 6.228 m2, aunque en realidad las modificaciones de

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE URBANISMO

ordenación volumétrica afectan únicamente a la parcela que ocupa el colegio público "9 d'Octubre", calificada como equipamiento docente, clave E/D, con una superficie de 1.896 m2.

2.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El objeto del presente Estudio de Detalle es modificar las condiciones de volumen establecidas para la zona calificada como Renovación de Periferias (clave RP), grado 2, nivel a, por el vigente PGMO, que no resultan adecuadas para el correcto funcionamiento del uso docente actual por las necesidades descritas anteriormente, atendiendo a lo establecido por el artículo 100 de las Normas Urbanísticas del PGMO.

2.3. JUSTIFICACION LEGAL PARA LA FORMULACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

a) Tanto el objeto, como los supuestos y el ámbito del presente Estudio de Detalle son los contemplados en los artículos 26 de la LRAU y 100 del Reglamento de planeamiento de la Comunidad Valenciana.

b) Además, el supuesto concreto está, además, contemplado en el artículo 100 de las Normas Urbanísticas del PGMO que establece lo siguiente:

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 encuentra. 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. No obstante, si tal edificabilidad asignada no llegase a 1 m2/m2 útil, sí podrá incrementarse hasta los siguientes límites: en zonas de Edificación Abierta (EA) hasta 1 m2/m2; en zonas de Vivienda Unifamiliar (VU) hasta 0'75 m2/m2; y en zonas de Segunda Residencia (SR) hasta 0'25 m2/m2 (todas ellas expresadas en m2/m2 útiles). Asimismo podrá incrementarse hasta un 50% la edificabilidad resultante de la aplicación de la normativa en las zonas de Conservación de

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE URBANISMO

Periferias (CP) y en la de Núcleos Periféricos Grado 2 (NP2).

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.

2.4. CONDICIONES QUE MODIFICA EL ESTUDIO DE DETALLE.

Se modifican exclusivamente aquellas condiciones de volúmen que impiden las obras de adaptación, pero respetando la edificabilidad máxima que le corresponde por la zona en que se encuentra, de acuerdo con el citado artículo 100 de las NN. UU. del PGMO.

Las condiciones de volúmen para Renovación de Periferias grado 2 (RP 2ª) son las siguientes según el artículo 129 de las Normas Urbanísticas del PGMO:

- Edificación se dispone sobre alineaciones exterior.
- Fondo edificable máximo:
  - Planta baja : Totalidad parcela.
  - Planta pisos: - Retranqueo del testero ½ H.
    - Máximo 15 m.
- Número máximo de plantas:
  - Calles 9 m : 4 + ático.
  - Calles 22 m: 6 + ático.
- Alturas máximas:
  - Calles 9 m : 10,40 m
  - Calles 22 m: 16,00 m

Las nuevas condiciones de volúmen que se proponen, exclusivamente para esta parcela de equipamiento docente público, son:

- Se mantiene el edificio histórico existente.

- Se define una banda edificable de 8 m de profundidad máxima en la medianera con los restantes equipamientos de la manzana, además de una conexión con el cuerpo central del edificio histórico.
- El número máximo de plantas será de 2, reduciéndose a 1 planta en una banda de 3 m paralela a la medianera con la edificación residencial de la manzana.
- La altura máxima será de 7,00 m en el área de 2 plantas y de 3,50 m en la de 1 planta.
- Las medianeras que resulten vistas deberán acondicionarse a cuenta del titular de acuerdo con el artículo 100.1 c) de las Normas Urbanísticas del PGMO.

En los planos integrantes del presente Estudio de Detalle se grafían las nuevas condiciones de volúmen.

Como se puede observar, la modificación afecta exclusivamente a la ordenación volumétrica en el lindero con las dos restantes parcelas dotacionales, ya ocupada por edificaciones que se demolerán para ser sustituidas por las nuevas. Además, estos edificios dotacionales privados también tienen una implantación histórica diferente a la que establece el PGMO para la zona que nos ocupa.

Por otro lado, la relación de la edificación propuesta con la banda de edificación residencial del lado oeste de la manzana, se establece manteniendo solamente la altura de planta baja en una banda de 3 m con el objeto de evitar la aparición de medianeras en el límite de la propiedad, logrando una adecuada continuidad edificatoria en el patio de la referida unidad residencial.

Alicante, Noviembre de 1999

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo.: Manuel Beltrá Martínez

Sometido a exposición pública por Decreto N.º 2183 de fecha 10 DIC. 1999
EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 16 MAR. 2000

EL SECRETARIO GENERAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE URBANISMO

PLANOS

CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO
ESCALA: 1/5.000

CALIFICACION PORMENORIZADA
ESCALA: 1/2000

ALINEACIONES
ESCALA: 1/2.000

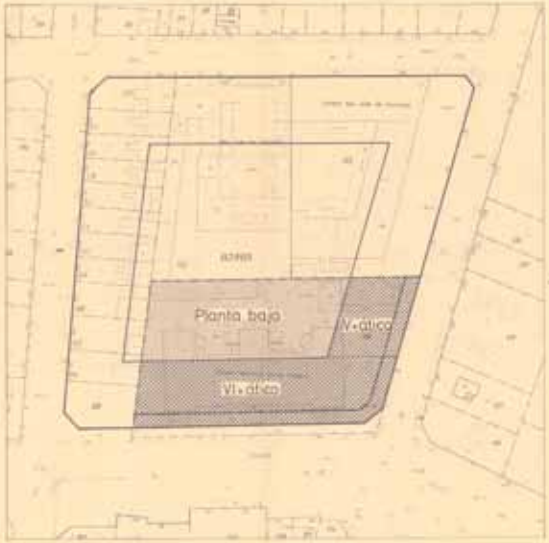
EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

CALIFICACION SEGUN P.G.M.O.U.

1

Superficie total manzana
6.227,79 m²

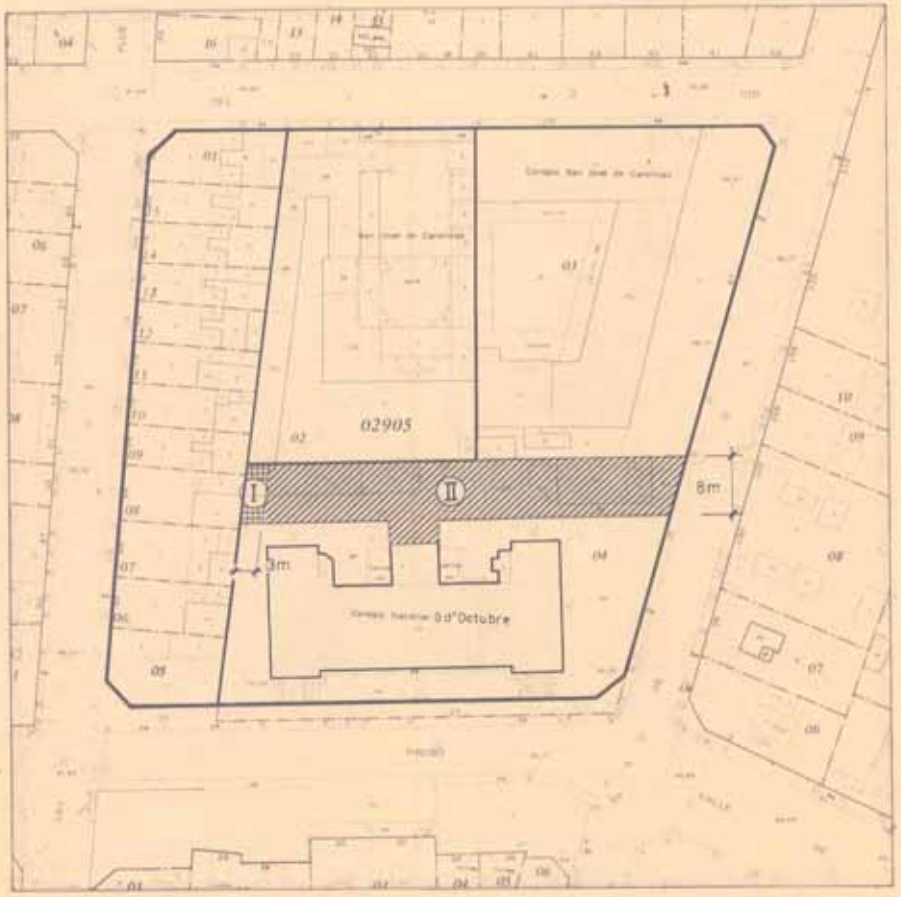
Superficie colegio 9 d'Octubre
1.895,88 m²



EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

ESTADO ACTUAL Y APLICACION NORMAL

2



(II) NUMERO MAXIMO DE PLANTAS

AREA EDIFICABLE

EDIFICIO QUE SE CONSERVA

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANA DELIMITADA POR CALLES PLUS ULTRA, VONFORTE DEL CID, GARBINET Y PINOSO.

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 16 MAR 2000

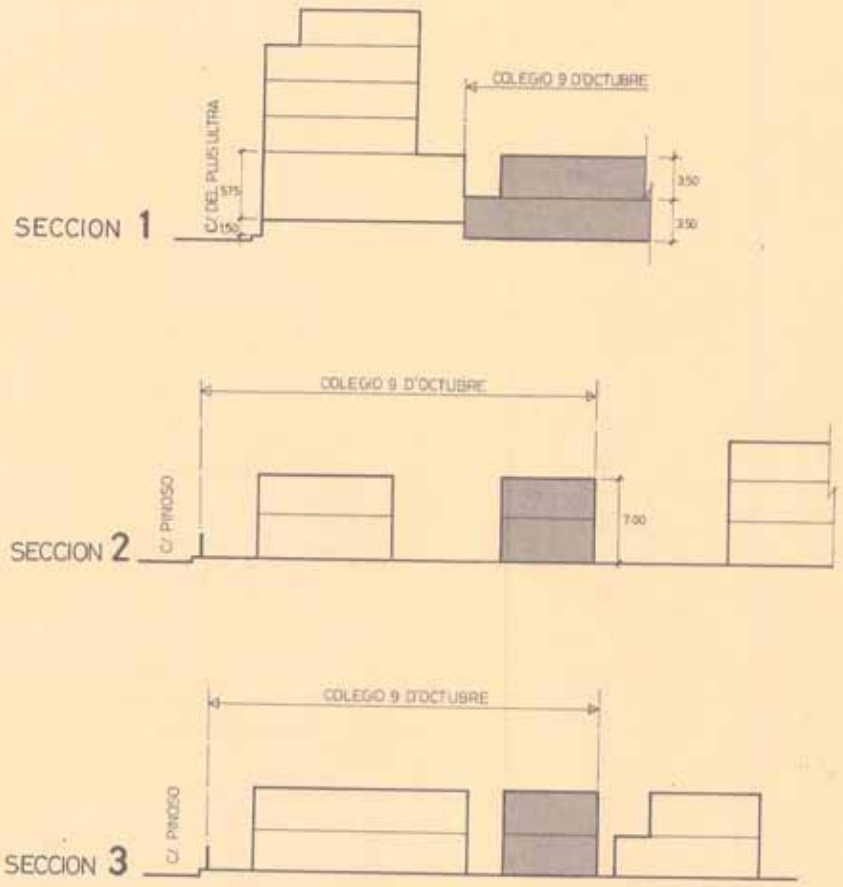
EL ARQUITECTO MUNICIPAL

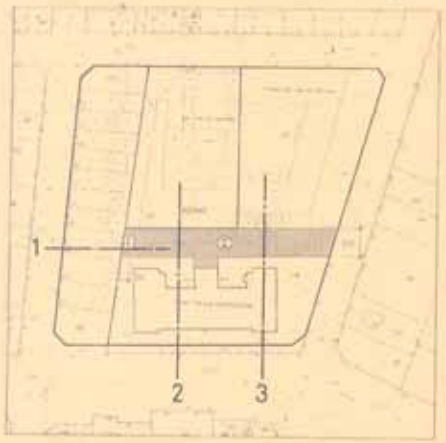
EL SECRETARIO GENERAL

NORMATIVA PROPUESTA

PLANO Nº 3

DIBUJO: V.ESPAÑO. | REF.AR.PL. | NOVIEMBRE 1.999 | ESCALA: 1/500





EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANA DE MATADA POR CALLES PLUS ULTRA, MONFORTE DEL CID, CARBINET Y PINOSO.

EL ARQUITECTO

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 16 MAR. 2000

ESTUDIO VOLUMETRICO

EL SECRETARIO GENERAL

PLANO Nº 4

DIBUJO: V.ESPAÑOL	REF.AR.PL.	NOVIEMBRE 1.999	ESCALAS: 1/300 1/1.000