



000001
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

ESTUDIO DE DETALLE:
"MANZANA ENTRE CALLES PARDO GIMENO,
SAN AGATÁNGELO, FOGLIETTI Y CAPITÁN DEMA."



SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
Departamento Técnico de Planeamiento
MANUEL BELTRÁ MARTÍNEZ. ARQUITECTO MUNICIPAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



ESTUDIO DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
DE LAS PARCELAS DE USO DOTACIONAL PUBLICO EN
MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES PARDO GIMENO,
SAN AGANTANGELO, FOGLIETTI Y CAPITAN DEMA.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



MEMORIA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



I. MEMORIA

1. ANTECEDENTES
2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.
 - 2.1. AMBITO Y SITUACIÓN.
 - 2.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
 - 2.3. JUSTIFICACIÓN LEGAL PARA LA FORMULACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.
 - 2.4. CONDICIONES QUE MODIFICA EL ESTUDIO DE DETALLE.

II. PLANOS

- I-1. SITUACIÓN Y AMBITO
- I-2. CALIFICACION PORMENORIZADA PGMO
- I-3. CALIFICACIÓN GLOBAL PGMO
- I-4. EDIFICABILIDADES MÁXIMAS.
- I-5. ANÁLISIS GRAFICO DE LOS VOLÚMENES.
- 0-1 DISPOSICION EN LAS PARCELAS Y ALTURA MÁXIMA.
- 0-2. ANÁLISIS GRAFICO DE LOS VOLÚMENES PROPUESTOS.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



1. ANTECEDENTES.

La manzana comprendida entre las calles Pardo Gimeno, San Agatangelo, Foglietti y Capitán Dema, figura en los planos de Calificación Pormenorizada del vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana dividida en dos partes que tienen calificaciones urbanísticas distintas: aproximadamente la mitad sur de la misma figura como Equipamiento Asistencial, mientras que la mitad norte está calificada como Renovación de Periferias (clave RP), de grado 1 y nivel "a". A su vez, se encuentra ubicada en una zona calificada como RP 1a según el plano de Calificación Global del PGMO, en el que, además, figura la parcela de equipamiento como sistema general.

En otro orden de cosas, la parte de la manzana calificada como equipamiento está dividida en dos parcelas con titularidades diferentes:

- a) **Parcela nº 1**, de 640 m² de superficie, cedida mediante Decreto 22/2002, de 26 de Febrero, del Gobierno Valenciano, al Ayuntamiento de Alicante, para la construcción de un equipamiento de uso asistencial.
- b) **Parcela nº 2**, de 1.417'84 m² de superficie, propiedad de la Generalitat Valenciana, con destino a la construcción de un Centro de Salud por la Conselleria de Sanitat.

Las condiciones de ordenación establecidas por las Normas Urbanísticas del PGMO corresponden a la zona de Renovación de Periferias que están referidas, básicamente, al uso residencial predominante en la zona, fijándose una disposición perimetral de la edificación, alineada a vial, con fondo máximo edificable y patio de manzana, condiciones todas ellas que resultan inadecuadas para la construcción de edificios dotacionales compactos, sobre todo si se actúa sobre parcelas pasantes y, por tanto, con doble fachada a calles Capitán Dema y San Agatángelo, ya que la aplicación de la norma da como resultado la división del edificio, a partir de la planta baja, en dos volúmenes independientes.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

Ante la necesidad de abordar las obras de los equipamientos públicos citados y no siendo adecuadas las determinaciones de ordenación establecidas para la zona en que se hallan enclavadas las parcelas dotacionales que nos ocupan por las razones anteriormente expuestas, 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 para la ordenación de volúmenes, con objeto de viabilizar las obras de construcción del centro de salud y del equipamiento asistencial anteriormente referido.

2.1. AMBITO Y SITUACIÓN.

El ámbito del presente estudio de detalle abarca la totalidad de la manzana sita entre las calles Pardo Gimeno, San Agatangelo, Foglietti y Capitán Dema, ubicada en suelo urbano, según el PGMO vigente, con una superficie de 3.997'07 m², aunque en realidad las modificaciones de ordenación volumétrica afectan únicamente a las 2 parcelas de equipamiento ya citadas con una superficie total de 2.065'38 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 1, nivel a, por el vigente PGMO, por no resultar adecuadas para el correcto funcionamiento del uso dotacional futuro por las razones descritas anteriormente. El presente documento debe ajustarse a las determinaciones del artículo 100 de las Normas Urbanísticas del PGMO.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



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, este supuesto concreto que nos ocupa, está contemplado expresamente en el artículo 100 de las Normas Urbanísticas del PGMO vigente 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, si 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 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



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



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 volumen que impiden la construcción de edificios dotacionales con una adecuada funcionalidad, pero respetando en todo caso 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.

A. NORMATIVA ACTUAL

A modo de resumen las condiciones de volumen para la zona de Renovación de Periferias grado 1 (RP 1a), según el artículo 129 de las Normas Urbanísticas del PGMO, son las siguientes:

- La edificación se deberá disponer sobre las alineaciones exteriores.
- El fondo edificable máximo será:
 - Planta baja: la edificación puede ocupar la totalidad parcela.
 - Planta pisos: -Retranqueo del testero $\geq \frac{1}{2} H$.
- Fondo máximo de 15 m.
- Número máximo de plantas:
 - Calle de 9 m a menos de 12 m: 4+ático (PB+3+ático)
- Alturas máximas:
 - Calle de 9 m a menos de 12 m: 12'65 m (tomados desde "cota de referencia" situada a +1'50 m)



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



B. NORMATIVA PROPUESTA:

Las nuevas condiciones de volumen que se proponen, exclusivamente para las dos parcelas de equipamiento son las siguientes:

Criterios generales.

- La edificabilidad máxima sobre rasante de cada parcela será la correspondiente a la edificabilidad obtenida por aplicación de la normativa establecida por el Capítulo 4ª, Renovación de Periferias, de las NN. UU. del PGMO.
- Atendiendo al contenido del artículo 100.1.b) de las referidas normas, se define en el presente Estudio de Detalle (planos nº 0-1 y 0-2) un "volumen contenedor", en la acepción establecida por el artículo 73 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (Orden de 26 de Abril de 1999), que constituye la envolvente virtual en cuyo interior debe disponerse la edificación futura, que tendrá como límite la edificabilidad obtenida según el párrafo anterior.
- Las edificaciones cumplirán las siguientes determinaciones:

Parcela 1

a) Condiciones de volumen:

1. La edificabilidad máxima de la parcela será de 2.460 m²t, superficie que en ningún caso se podrá superar por aplicación de las restantes condiciones de volumen.
2. La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Los linderos serán, asimismo, alcanzados por la edificación.
3. La edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela, salvo los patios que fuesen exigibles por las condiciones generales de la edificación, que podrán disponerse libremente en el interior de la parcela.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



4. La altura de la edificación no sobrepasará en más de 1'00 m la altura máxima de la zona, establecida 12'65 m en el artículo 129.3 de las NN. UU. del PGOU, y tendrá cuatro plantas como máximo (PB+3).

Para la aplicación de estas condiciones, se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

- a) Sobre las alturas anteriores, se admitirá una planta más, retranqueada 3 m como mínimo del plano de fachada.
- b) La altura de las diferentes plantas será libre y estará en función de la normativa sectorial aplicable en función del uso a que se destinen los edificios.

b) Condiciones estéticas.

1. El cerramiento de la edificación en el lindero lateral con la parcela 2 que vaya a quedar visto, deberá tener tratamiento de fachada, pudiendo incluso abrirse, en una distancia de 15 m desde la alineación a calle San Agatángelo, huecos practicables recayentes al patio definido en la norma a).2 de la Parcela 2, sin sobrepasar con ningún elemento el referido lindero.
2. Sobre la alineación exterior podrán disponerse los elementos salientes regulados en el artículo 58 de las NN. UU. del PGOU, a partir de una altura mínima de 5,75 m.

c) Otras condiciones.

Para todo lo no regulado en las presentes normas será de aplicación las disposiciones de las NN. UU. del PGOU vigente.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



Parcela 2

a) Condiciones de volumen:

1. La edificabilidad máxima de la parcela será de 6.090 m², superficie que en ningún caso se podrá superar por aplicación de las restantes condiciones de volumen.
2. Los edificios se dispondrán sobre las alineaciones obligatorias definidas en el plano O-1, con unos fondos edificables máximos de 25 m en la alineación a calle Capitán Dema y 20 m en la alineación a calle Foglietti, pudiendo no configurar fachada en el resto de alineaciones.
3. La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la parcela, debiendo disponerse un patio de dimensiones mínimas 15 x 15 m en la fachada a la calle San Agatángelo, junto al lindero con la parcela 1, patio en el que se integrará el arbolado existente que resulte compatible con la edificación.
4. La altura de la edificación no sobrepasará en más de 1'00 m la altura máxima de la zona, establecida 12'65 m en el artículo 129.3 de las NN. UU. del PGOU, y tendrá cuatro plantas como máximo (PB+3).

Para la aplicación de estas condiciones, se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

- c) Sobre las alturas anteriores, se admitirá una planta más, retranqueada 3 m como mínimo de los planos de fachadas exteriores.
- d) La altura de las diferentes plantas será libre y estará en función de la normativa sectorial aplicable en función del uso a que se destinen los edificios.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



b) Condiciones estéticas.

1. Sobre la alineación exterior podrán disponerse los elementos salientes regulados en el artículo 58 de las NN. UU. del PGOU, a partir de una altura mínima de 5,75 m.

c) Otras condiciones.

Para todo lo no regulado en las presentes normas será de aplicación las disposiciones de las NN. UU. del PGOU vigente.

Alicante, Diciembre de 2002.

EL ARQTº JEFE DEL D.T. DE PLANEAMIENTO




Fdo.: Manuel Beltrá Martínez

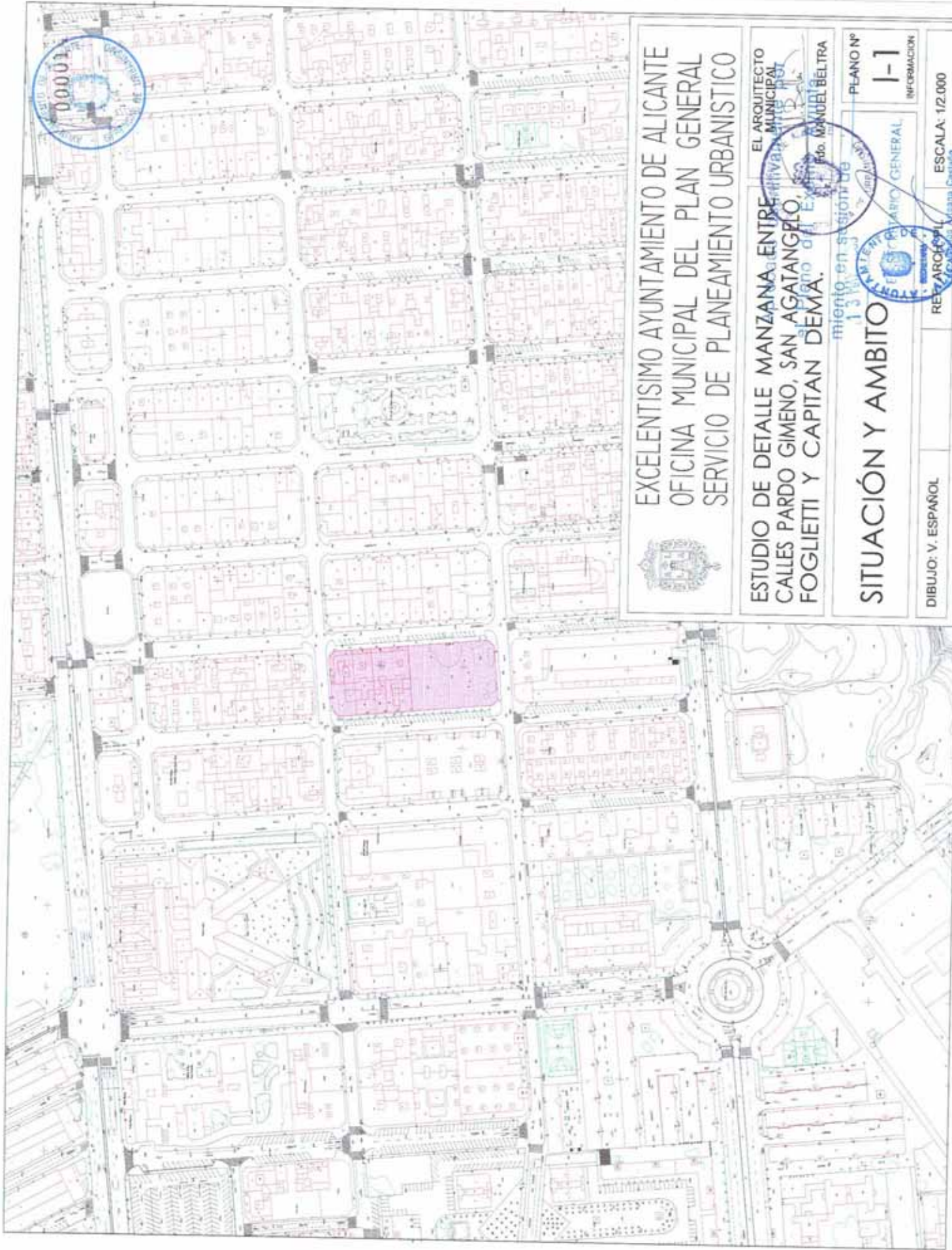


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



PLANOS



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

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA ENTRE CALLES PARDO GIMENO, SAN AGATANGLO, FOGLIETTI Y CAPITAN DEMA.
 EL ARQUITECTO MUNICIPAL MUNICIPAL MATEO BELTRA Fdo. MANUEL BELTRA

Plano de Edificación
 miento en sus sitio de
 13 metros y 30 centímetros



PLANO Nº
1-1
 INFORMACION

DIBUJO: V. ESPAÑOL

REZARCHEL
 ESCALA: 12.000



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

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA ENTRE
 CALLES PARDO GIMENO, SAN AGATANGELO
 FOGLIETTI Y CAPITAN DEMA.

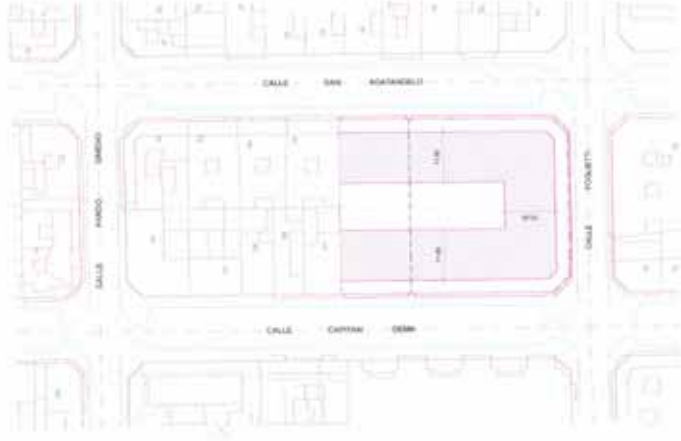
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA I-2

DIBUJO: V. ESPAÑOL
 ESCALA: 1:2.000

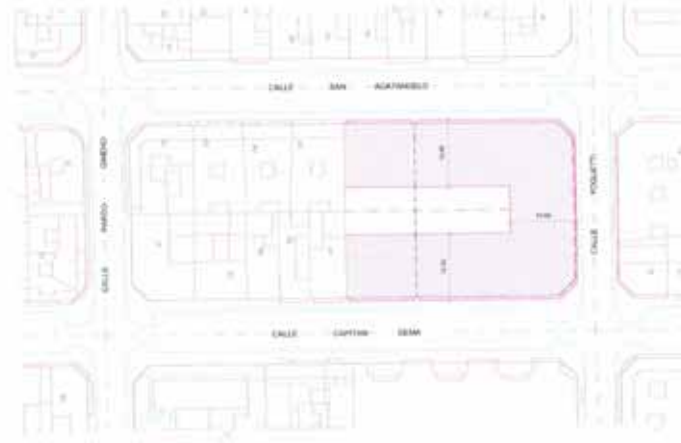


EL ARQUITECTO MUNICIPAL
 Fdo. MANUEL BELTRA

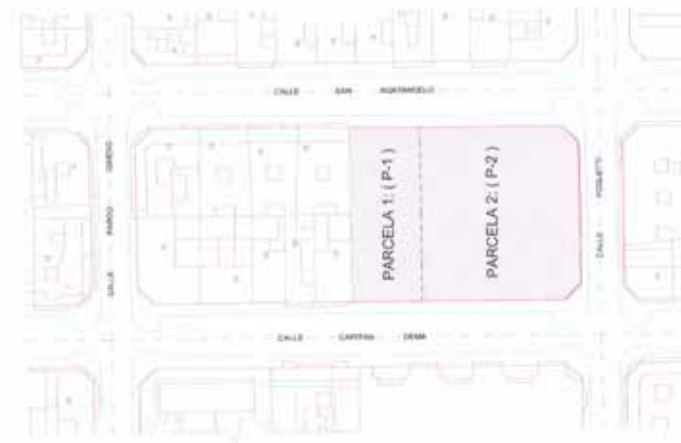
PLANONº



PLANTA ATICO



PLANTA PISOS 1, 2 Y 3



PLANTA BAJA

EDIFICABILIDADES MAXIMAS POR PARCELA:

Parcela	P.B.	P. Pisos	P. Atico	Total
PARCELA 1:	636,59 m ² L.	1.458,01 m ² L.	387,72 m ² L.	2.460,32 m ² L.
PARCELA 2:	1.417,84 m ² L.	3.790,20 m ² L.	882,38 m ² L.	6.090,42 m ² L.



EXCELENTISIMO ALCALDE
 OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA ENTRE
 CALLES PARDO GIVENO, SAN AGUSTIN,
 FOGLIETTI Y CAPITAN DE MA

EDIFICABILIDADES MAXIMAS

1-4

ESCALA 1:500



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



ESTUDIO DE DETALLE MANZANA ENTRE
CALLE PARDO GIMENO, SAN AGATANGELO,
FOGNETTI Y CAPITAN DEMA

ANALISIS GRAFICO
DE LOS VOLUMENES

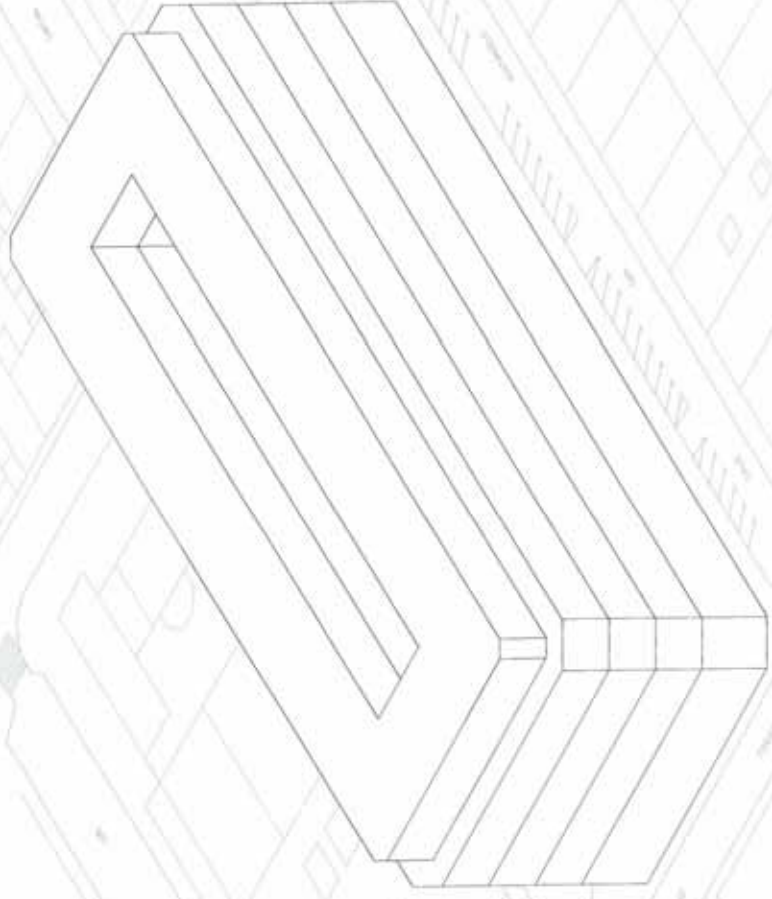
DIBUJO: V. ESPAÑOL

PLANO Nº

I-5

SECCIONES

INFORMACION





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



ESTUDIO DE DETALLE MANZANA ENTRE CALLES PARDOS GIMENO, SAN AGATANGELO, FOGLIETTI Y CAPITAN DEMA
AUTOR: MANUEL BELTRIA

ANALISIS GRAFICO DE LOS VOLUMENES PROPUUESTOS

DIBUJO: V. ESPAÑOL REF: MICKOL ESCALA: PLANO Nº GENERAL O-2 ORDINANCIA

