

Aprobado por la Junta de Gobierno Local del
Excmo. Ayuntamiento de Alicante en sesión

de 03 ABR. 2006
El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

AR

Fdo.: Pedro Romero Ponce

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE LA MANZANA DEFINIDA
POR LAS CALLES FOGLIETTI, ISABEL LA CATÓLICA, CATEDRÁTICO SOLER Y
MORATÍN, EN ALICANTE.

PROMOTOR: G.I.S.E. (Gerencia de Infraestructuras de la Seguridad del Estado, del
Ministerio del Interior).

ARQUITECTO: Estudio de Arquitectura MH, S.L. nºCOAM: 50.293
Juan Ignacio Mera González, nº COAM: 7.043

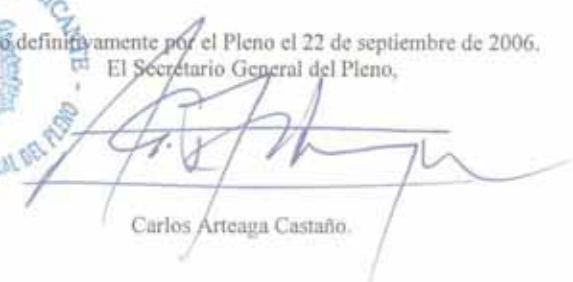


Dictaminado favorablemente por la Comisión de Urbanismo en su
sesión del día 15 de septiembre de 2006.
El Secretario de la Comisión,


Gonzalo Canet Fortea.



Aprobado definitivamente por el Pleno el 22 de septiembre de 2006,
El Secretario General del Pleno,


Carlos Arteaga Castaño.

INDICE:

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

- 1. ANTECEDENTES
- 2. PROPIEDAD
- 3. OBJETO
- 4. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA
- 5. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
- 6. NORMATIVA URBANISTICA

INDICE DE PLANOS

A0 - Plano de emplazamiento.	E 1/500
A1a- Plantas y secciones, propuesta Estudio de Detalle.	E 1/300
A1b- Plantas y secciones, según PPlan General.	E 1/300
A1c- Volumetría. Propuesta Estudio de detalle.	E 1/300
A2 - Planta propuesta, volumetría del Estudio de Detalle.	E 1/500

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

1.- ANTECEDENTES.

Por encargo de la Dirección General de Seguridad del Estado, se redacta el presente Estudio de Detalle, que afecta a la parcela comprendida entre las calles: Foglietti, Isabel la Católica y Moratín, en Alicante, con una superficie aproximada de parcela de 2142 m².

La manzana completa tiene forma rectangular de dimensiones 35.70 x 87.90 m. y esquinas achaflanadas. Las fachadas de mayor dimensión son las correspondientes a las calles Isabel la Católica y calle Moratín.

La manzana está definida en el Plan General de Ordenación Urbana como SU (Servicios Urbanos). Se encuentra situada en el casco urbano de la ciudad de Alicante, y está calificada por el P.G.M.O.A. como RP (Renovación de Periferias).

Esta manzana actualmente está ocupada por dos edificaciones diferenciadas: la Comisaría Provincial de Policía de Alicante, que ocupa una superficie de 2142 m² y un edificio de viviendas de propiedad privada, que ocupa una superficie de 1058 m².

La Comisaría limita al Norte con la calle Foglietti, al Este con la calle Moratín y al Oeste con la calle Isabel la Católica. Tiene tres plantas y un patio que se utiliza como aparcamiento de vehículos.

La edificación contigua, en su origen se destinó a uso residencial de los propios funcionarios empleados de Comisaría y sus familias, pero fue enajenada en su momento y actualmente es propiedad particular de uso residencial privado. Tiene cuatro alturas, y su construcción completa la manzana que nos ocupa ofreciendo fachadas a la avenida de Catedrático Soler, a la calle Moratín y a la calle Isabel la Católica. La tipología de esta edificación se reconoce como manzana cerrada con patio interior de manzana.

La parcela correspondiente al edificio de la Comisaría Provincial pretende ser edificada, demoliendo el edificio actual, por encargo asimismo de la Dirección General de la Policía, y a través de la Empresa de gestión SEGIPSA, destinándose al mismo uso que actualmente cumple, **Comisaría Provincial de Policía Nacional**.

El programa de necesidades para la Comisaría Provincial de Alicante constará de: Área de dirección (jefatura, inspección proval. de servicios, áreas comunes), Comisaría Distrito Centro (jefatura, M.G.O., M.A., MIP'S), Seguridad ciudadana (jefatura, grupo U.P.R., grupo conducciones, seguridad privada, TEDAX, sala 091), Brigada de Policía Judicial (jefatura, UDYCO, UDEV), Brigada provincial de extranjería y documentación (jefatura, UCRIF, UDEYE, documentación españoles), Brigada provincial de Policía Científica (jefatura, balística, documentoscopia, inspecciones oculares, fotografía y reseña, laboratorio químico, S.A.I.D., reseña detenidos, almacen, recuperador balística), Unidad de Gestión (jefatura, personal, habilitación, gestión económica, U.P.S., delegación de formación y perfeccionamiento, delegación de informática, delegación de armamento y tiro, delegación de telecomunicaciones, delegación de automoción, almacen para materiales, vesturarios, garajes), y, Brigada provincial de Información, además de vivienda para el Comisario Provincial.

Por tanto estos servicios vienen a resolver el estado en que se encuentran actualmente las dependencias de Comisaría, dotando a la ciudad de Alicante de un equipamiento esencial para su funcionamiento, adecuadamente organizado y bien situado, agrupando los servicios que ahora se encuentran dispersos y en malas condiciones en cuanto a carencias y calidad de las instalaciones.

2.- PROPIEDAD.

Ministerio del Interior, Dirección General de la Policía.

3.- OBJETO.

Este Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación de volúmenes de edificación de la parcela de referencia, de 2142m², definida por las calles Foglietti, Isabel la Católica y Moratín, en la provincia de Alicante.

La parcela tiene forma rectangular con dimensiones 35.70 x 61.00 m, las esquinas que dan a las calles, Foglietti con Isabel La Católica y Foglietti con Moratín son achaflanadas. (Todo ello se observa claramente en los planos que se adjuntan).

Las calles que definen la parcela presentan las dimensiones siguientes (ancho de calle):

Isabel la Católica:	15.00 m.
Foglietti:	10.00 m.
Moratín:	9.00 m.

4.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

El vigente P.G.O.U. de Alicante, califica la manzana completa como SU (Servicios Urbanos) incluyéndola dentro de la Definición general RP (Renovación de Periferias), grado "1" y nivel "A". Solo una parte de la totalidad de la manzana se destinará a la referida Comisaría. El tipo de ordenación es el de edificación cerrada, alineada a vial con patio central y profundidad edificable de 15 m.

EDIFICABILIDAD DE PARCELA SEGÚN PLAN GENERAL

Superficie aproximada de la manzana 3200 m².

Sup. aprox. parc. comisaría provincial de la Policía Nacional de Alicante	2142.00 m ²
Sup. Planta baja	2142.00m ²
Sup. Plantas pisos 1-2-3	3x1762.00 m ²
Sup. Planta Ático 1	1303.60m ²
Sup. Total	8731.60 m ²

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

El propósito expuesto en los puntos anteriores justifica la conveniencia y procedencia de tramitación del presente Estudio de Detalle amparándose en el artículo 100 del P.G.M.O. "Condiciones Generales de los Usos Dotacionales".

Dicho artículo, en su primer punto nos indica que las edificaciones destinadas a usos dotacionales cumplirán las determinaciones de ordenación de la edificación de la zona en que se encuentren. Y a continuación indica:

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

- a) *no 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".*

En nuestro caso, la denominación RP condiciona la edificación a una tipología edificatoria cerrada con alineación a viales y patio interior comunitario.

El uso que se pretende resulta de especial interés para la ciudad, ya que se trataría de la principal Comisaría de Policía de la Provincia, además por su condición de dotación urbana, y por las condiciones particulares específicas de este tipo de edificaciones, se requiere una tipología edificatoria que escapa a las consideraciones generales que establece el Plan General para las edificaciones más comunes. Debiendo desarrollarse en plantas sin escalonamientos, su altura interior debe de permitir la ejecución de las instalaciones que requiere este tipo de edificios manteniendo una altura libre razonable, es de especial interés centralizar el programa requerido en un solo edificio para un mejor servicio, y su relación con la edificación colindante debe de establecerse sobre los criterios de Seguridad que requiere un edificio de estas características.

Por todos los argumentos y condiciones expuestas, entendemos la conveniencia de redacción de este Estudio de Detalle, ya que así lo facilita el propio Plan General, para adecuar la edificación libremente a las condiciones propias del uso que nos ocupa.

De esta forma se propone una edificación que al amparo de las Normas Urbanísticas y del presente Estudio de Detalle, se organiza y estructura según los propios requerimientos del programa y del solar, variando las condiciones de volumen sin alterar la edificabilidad máxima permitida de la parcela en los siguientes puntos:

- Disposición libre de los patios en el interior de la parcela.
- Incremento de la altura máxima permitida.

6.- NORMATIVA URBANISTICA

- Condiciones de Volumen

- La edificabilidad máxima será de 8731 m2 construidos.
- La edificación dispondrá su fachada sobre alineación exterior, excepto en el frente a la calle Foglietti en la que guardará un retranqueo de 3.60 m a la alineación. Este se podrá ocupar con elementos de accesibilidad al edificio.
- Los patios se dispondrán en el interior de la parcela según se establece en el plano A2 del Estudio de Detalle. Los fondos edificables máximos son los que se reflejan en este mismo plano.
- El número máximo de plantas y las alturas máximas de edificación, que se medirán sobre la cota de referencia determinada de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 129.3 de las Normas Urbanísticas del PGMO, serán las siguientes:

C/ Foglietti

Baja + 3 Plantas. Altura máxima 14.70m

C/ Isabel La Católica

Baja + 3 Plantas. Altura máxima 14.70m .

Baja + 4 Plantas. Altura máxima 15.27m, 16.16 m y 16.44 m .

C/ Moratín

Baja + 3 Plantas. Altura máxima 14.70m .

Baja + 4 Plantas. Altura máxima 15.35m, 16.24m y 13.00m.

- Se proyecta una terraza en la edificación en su encuentro con el edificio colindante en la C/ Moratín, en la futura vivienda del comisario, para mejorar la transición con el edificio colindante
- Se recoge en plano A1a del Estudio de Detalle los tramos en que se ha dividido la fachada a efectos de la determinación de la cota de referencia conforme a las NNUU, sin modificar el criterio del Plan General para la zona definida como Renovación de Periferias, a una distancia de 1.50 m sobre la rasante.
- La altura libre mínima de planta baja y plantas de piso será de 2.80 m, admitiéndose hasta 2,60m en planta Sótano 0/Baja y las alturas de plantas de pisos de 3,80 m, admitiéndose hasta 3,60m en planta Sótano 0/Baja.

- Condiciones Estéticas

- Las medianerías se trataran con los mismos materiales y características que el resto de las fachadas.

- Uso

- Uso Dotacional, en la definición de Servicios Urbanos en la actividad de Seguridad: Comisaría de Policía.



Diciembre de 2005
 Juan Ignacio Mera González
 Arquitecto

Dictaminado favorablemente por la Comisión de Urbanismo en su sesión del día 15 de septiembre de 2006.
 El Secretario de la Comisión,



Gonzalo Canet Fortea.

Aprobado definitivamente por el Pleno el 22 de septiembre de 2006.
 El Secretario General del Pleno,



Carlos Arteaga Castaño.

