12. 01 2007 ENTRADA EXPLOTAR OK

GMU

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

ESTUDIO DETALLE MANZANA E-Z1 PLAN PARCIAL "LA CONDOMINA"

Aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 21 de noviembre de 2006.

El Secretario General del Pleno,

Carlos Arteaga Castaño.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE - SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO -

Alicante, Junio de 2006

INDICE

INDICE

I. MEMORIA

1. ANTECEDENTES.
   1.1. Determinaciones del planeamiento vigente.
   1.2. Destino parcial previsto para la manzana E-Z1.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.
   2.1. Ambito y situación.
   2.2. Objeto del Estudio de Detalle.
   2.3. Justificación legal para la formulación del Estudio de Detalle.
   2.4. Condiciones que modifica el Estudio de Detalle.
      A. Normativa actual.
      B. Normativa propuesta.

II. PLANOS

1. Situación. E 1:25.000
2. Ambito y planeamiento vigente. E 1:10.000
3. Calificación pormenorizada y normativa según Plan Parcial E 1:1.000
4. Propuesta de nueva normativa de aplicación. E 1:1.000
5. Propuesta ordenación de volúmenes parcela 1 (propuesta sin carácter normativo) E 1:1.000

GMU

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

MEMORIA

ESTUDIO DETALLE MANZANA E-Z1 PLAN PARCIAL "LA CONDOMINA"

1. ANTECEDENTES.

1.1. Determinaciones del planeamiento vigente.

El vigente Plan Parcial "La Condomina" fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 3 de Julio de 1996, conjuntamente con un Expediente de Homologación modificativo de la clasificación establecida por el Plan General.

Entre las determinaciones del referido Plan Parcial interesa destacar, a los efectos del presente Estudio de Detalle, que se realizan una serie de reservas de suelo con destino dotacional público, entre las que se encuentran diversas parcelas destinadas a equipamientos cuya calificación concreta es "Equipamiento y Servicios Urbanos" (identificadas con la clave E en el plano correspondiente). Se establece en el artículo V.7.2 de las Ordenanzas de dicho Plan que el uso dominante es el Docente con carácter genérico, aunque no obstante *"se permiten como usos complementarios y compatibles los usos de Servicios Urbanos y Equipamientos según la definición dada para estos en los Artículos 102 y 103 de las Normas Urbanísticas del PGMO".*

A su vez, el artículo V.7.3 establece las condiciones de edificación de estas zonas de equipamientos que, de forma general, adoptan el tipo de ordenación de las zonas residenciales colindantes, aunque con una edificabilidad específica, fijando para todas ellas un índice de edificabilidad máxima de 0´75 m^2/m^2.

También determina dicha artículo que, en todo lo no regulado en el Plan Parcial, le serán de aplicación las condiciones de los usos dotacionales establecidos por los artículos 100 a 102 del vigente PGMO.

1.2. Destino parcial previsto para la manzana E-Z1

Una de las referidas manzanas de Equipamientos y Servicios Urbanos es la denominada E-Z1 con fachada a la Vía Parque, (Avda. Locutor Vicente Hipólito) y delimitada por el norte por el lindero que le separa del suelo que ocupa el tranvía y ferrocarril de FGV, por el este por la C/ Enric Valor y por el oeste por camino que la separa de una zona verde del Plan Parcial I/5, Castillo de Ansaldo. Dicha manzana tiene registralmente una superficie de 22.340 m^2 y es de propiedad municipal en virtud del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 1 del Plan Parcial La Condomina, aprobado por el Ayuntamiento de Alicante el 19 de Mayo de 1997.

Mediante sendos Decretos de la Alcaldía-Presidencia de fechas 23 de Enero de 2002 y 6 de Mayo de 2003, se adscribió a la Concejalía de Seguridad Ciudadana, Tráfico y Transporte una parcela de 12.531 m^2 incluida en la referida manzana para destinarla a la Construcción del Parque Central de Bomberos "Ildefonso Prats" y del Cuartel de la Jefatura de la Policía Local.

El encargo de dicho proyecto se realizó al Departamento Técnico de Edificación del Ayuntamiento de Alicante mediante Resolución del Sr. Alcalde de 7 de Abril de 2003. Ponderado el programa y estudiadas las necesidades de ambos edificios por el equipo redactor, se ha concluido que las especiales necesidades de este tipo de edificaciones no permiten un ajuste estricto a los parámetros generales de la edificación establecidos para esta calificación concreta por el plan parcial ya que, como se ha dicho anteriormente, dichos parámetros se corresponden con la zona residencial de vivienda unifamiliar más próxima, en este caso, la zona "Residencial Unifamiliar" de grado 4 (clave RU4). En concreto, la limitación de la altura de cornisa, el índice de ocupación máxima e, incluso, los retranqueos de la edificación a los linderos plantean problemas para poder cumplir los requisitos funcionales de un edificio de servicio público como el que se pretende construir. Es por ello que se requiere un reajuste de alguno de estos parámetros pensados para definir una ordenación de viviendas unifamiliares, con el objeto de que pueda diseñarse un edificio con los condicionantes funcionales requeridos y cumpliendo un programa de necesidades

adecuado a la prestación de un servicio público esencial, todo ello con la mayor eficiencia posible.

Por tanto, y teniendo en cuenta que la normativa urbanística del PGMO vigente relativa a los usos dotaciones es de plena aplicación a este Plan Parcial por remisión expresa del articulado de sus Ordenanzas (artículos V.7.2 y V.7.3), y atendiendo la petición en tal sentido del Concejal de Seguridad Ciudadana, Tráfico y Transportes, el Gerente de Urbanismo mediante la Orden de Trabajo número OT2006000222, ha encargado a este Departamento Técnico de Planeamiento la redacción del presente Estudio de Detalle para la manzana E-Z1 del Plan Parcial La Condomina con el fin de adaptar las condiciones de edificación a las necesidades que requieren los equipamientos públicos que se pretenden construir en las mismas.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

Tal como se ha descrito en el apartado anterior, ante la necesidad de abordar las obras de los equipamientos públicos citados y no siendo adecuadas algunas de 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 Parque Central de Bomberos y del Cuartel de la Jefatura de la Policía Local, anteriormente citados.

2.1. AMBITO Y SITUACIÓN.

El ámbito del presente estudio de detalle abarca la totalidad de la manzana ubicada en el ámbito del Plan Parcial La Condomina sita entre las calles Enric valor, Avda. Locutor Vicente Hipólito, zona verde del PP I/5 y vía del ferrocarril de FGV, con una superficie de 22.340 m^2.

2.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El objeto del presente Estudio de Detalle es modificar alguna de las condiciones de edificación establecidas para la manzana E-Z1, calificada como Equipamientos y Servicios Urbanos (clave E), por no resultar adecuadas para el correcto funcionamiento del uso dotacional futuro al serle de aplicación las condiciones de posición de la edificación, ocupación y altura de la Zona Residencial Unifamiliar de grado 4 (RU4). El presente documento debe ajustarse a las determinaciones establecidas por el artículo 100 de las Normas Urbanísticas del PGMO, que regulan la redacción de Estudios de Detalle.

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 79 de la LUV y 191 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

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 limites: 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 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, (0'75 m^2/m^2) de acuerdo con el citado artículo 100 de las NN. UU. del PGMO.

A. NORMATIVA ACTUAL.

Según establece el artículo V.7.3 de las Ordenanzas del Plan Parcial La Condomina, las edificaciones de la zona E-Z1 cumplirán las condiciones de posición de la edificación, ocupación, altura, estética y de calidad e higiene correspondiente a la zona RU.4. Por otro lado, establece una edificabilidad específica para las todas las parcelas de Equipamientos y Servicios que es de 0'75 m^2/m^2, e indica, además, que le serán de aplicación las condiciones de los usos dotacionales de las Normas Urbanísticas del PGMO establecidas en sus artículos 100 a 102.

A modo de resumen las condiciones particulares para la zona RU.4 son las siguientes:

– *Posición de la edificación en la parcela.*

- Distancia a lindero frontal: 5´00 m.
- Distancia a resto de linderos: 3´00 m.
- Separación entre dos cuerpos de edificación independientes: 3´00 m.
- Las construcciones subterráneas podrán alcanzar linderos y alineación exterior.

– *Ocupación y altura.*

- Ocupación máxima de parcela: ≤ 50% superficie total.
- Altura máxima de la edificación: 3 plantas y 10´00 m.

B. NORMATIVA PROPUESTA:

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

– *Posición de la edificación en la parcela:*

- Distancia a linderos laterales: 5 m.
- Distancia a lindero con FGV: 8 m
- En los linderos exteriores, la edificación podrá disponerse sobre la alineación oficial.
- La planta sótano podrá alcanzar todos los linderos (lateral y frontales), excepto el lindero con FGV del que se retranqueará 8 m.

– *Ocupación y altura:*

- Ocupación máxima de parcela ≤ 60% de la superficie total.
- Altura máxima de la edificación: PB+III y 15 m. Además de esta regulación general, se permiten elementos singulares necesarios para la prestación del servicio, hasta 40 m. de altura, número libre de plantas y con una ocupación máxima del 5% de la superficie de la parcela.

– *Edificabilidad:*

- Se mantiene la edificabilidad máxima prevista en el Plan Parcial de 0´75 m^2/m^2.
  A efectos informativos, este parámetro supone una edificabilidad total de 9.398´25 m^2t en la parcela de 12.531 m^2 y de 7.356´75 m^2 t en la parcela 9.809 m^2, tal como se refleja en el plano 4˚ del presente Estudio de Detalle.

– Se mantienen el resto de condiciones establecidas por el Plan Parcial así como la aplicación supletoria de las disposiciones de las Normas Urbanísticas del PGMO vigente.

Alicante, Noviembre de 2006

EL ARQUITECTO MUNICIPAL JEFE
DEL D.T. DE PLANEAMIENTO

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE GERENCIA DE URBANISMO

Fdo.: Manuel Beltrá Martínez

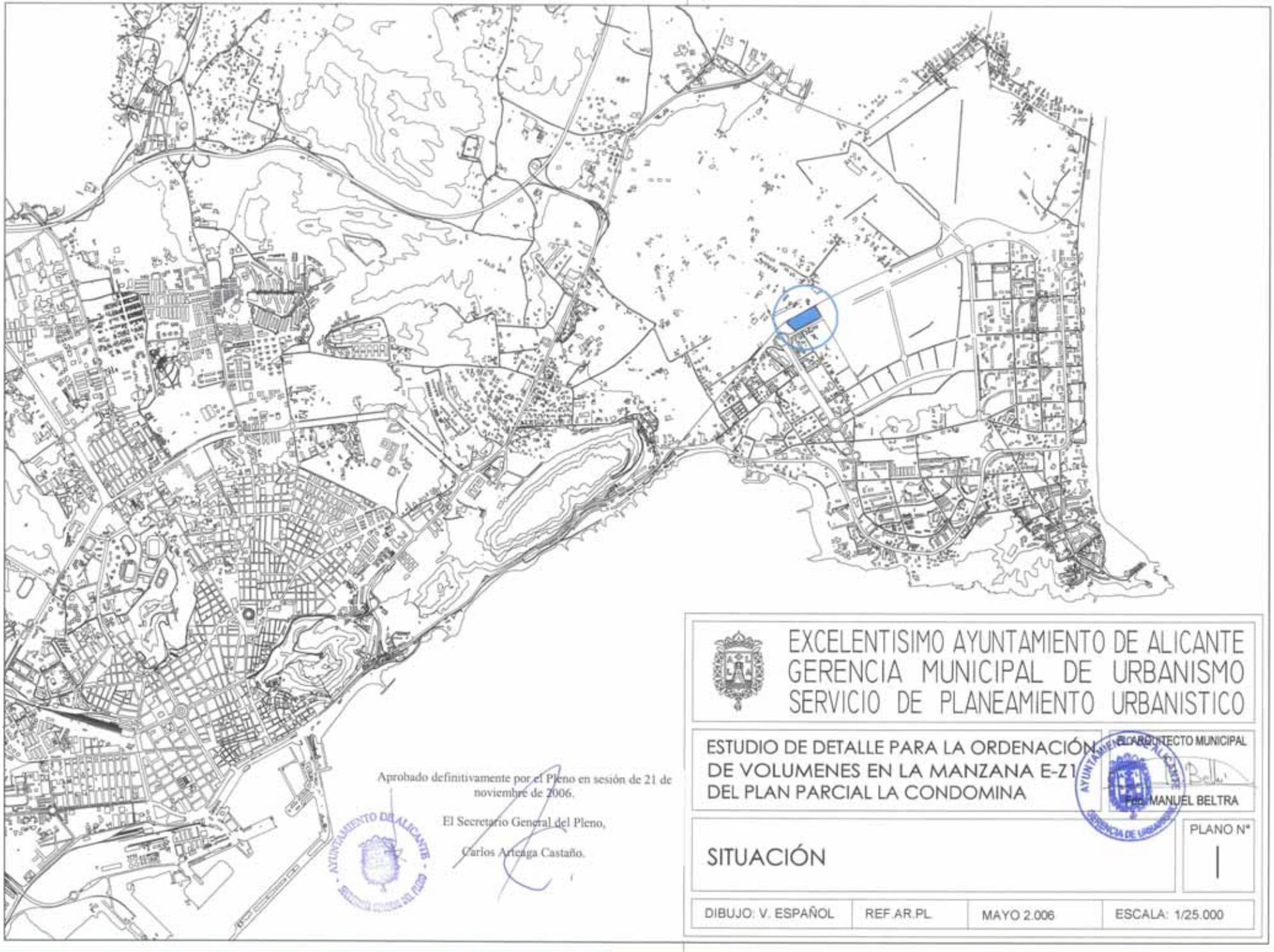
Aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 21 de noviembre de 2006.

El Secretario General del Pleno,

Carlos Arteaga Castaño.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PLANOS



Aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 21 de noviembre de 2006.

El Secretario General del Pleno,

Carlos Arteaga Castaño.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE - SECRETARIA GENERAL DEL PLENO

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLUMENES EN LA MANZANA E-Z1 DEL PLAN PARCIAL LA CONDOMINA

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo. MANUEL BELTRA

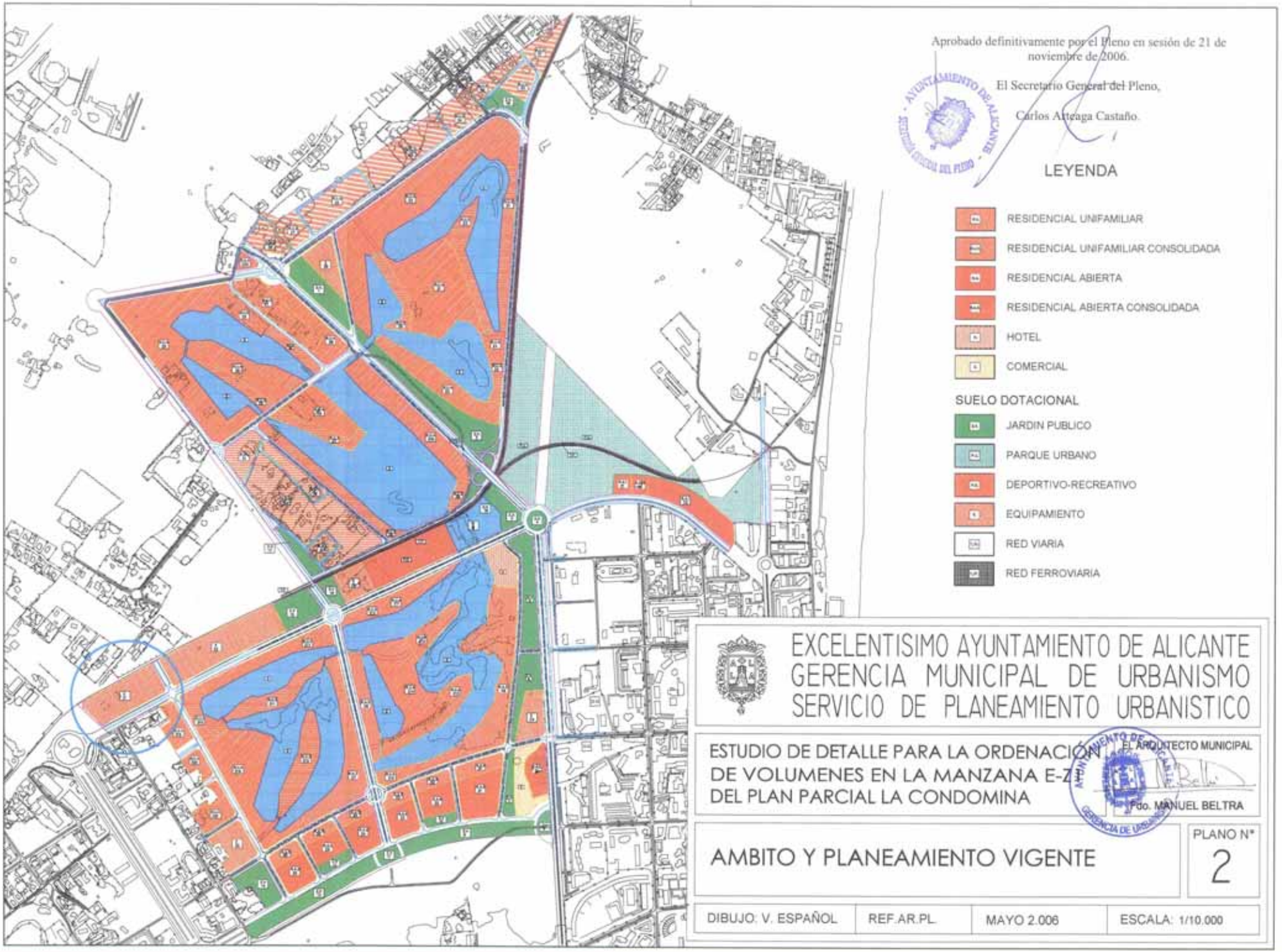
AYUNTAMIENTO DE ALICANTE - GERENCIA DE URBANISMO

SITUACIÓN

PLANO Nº

1

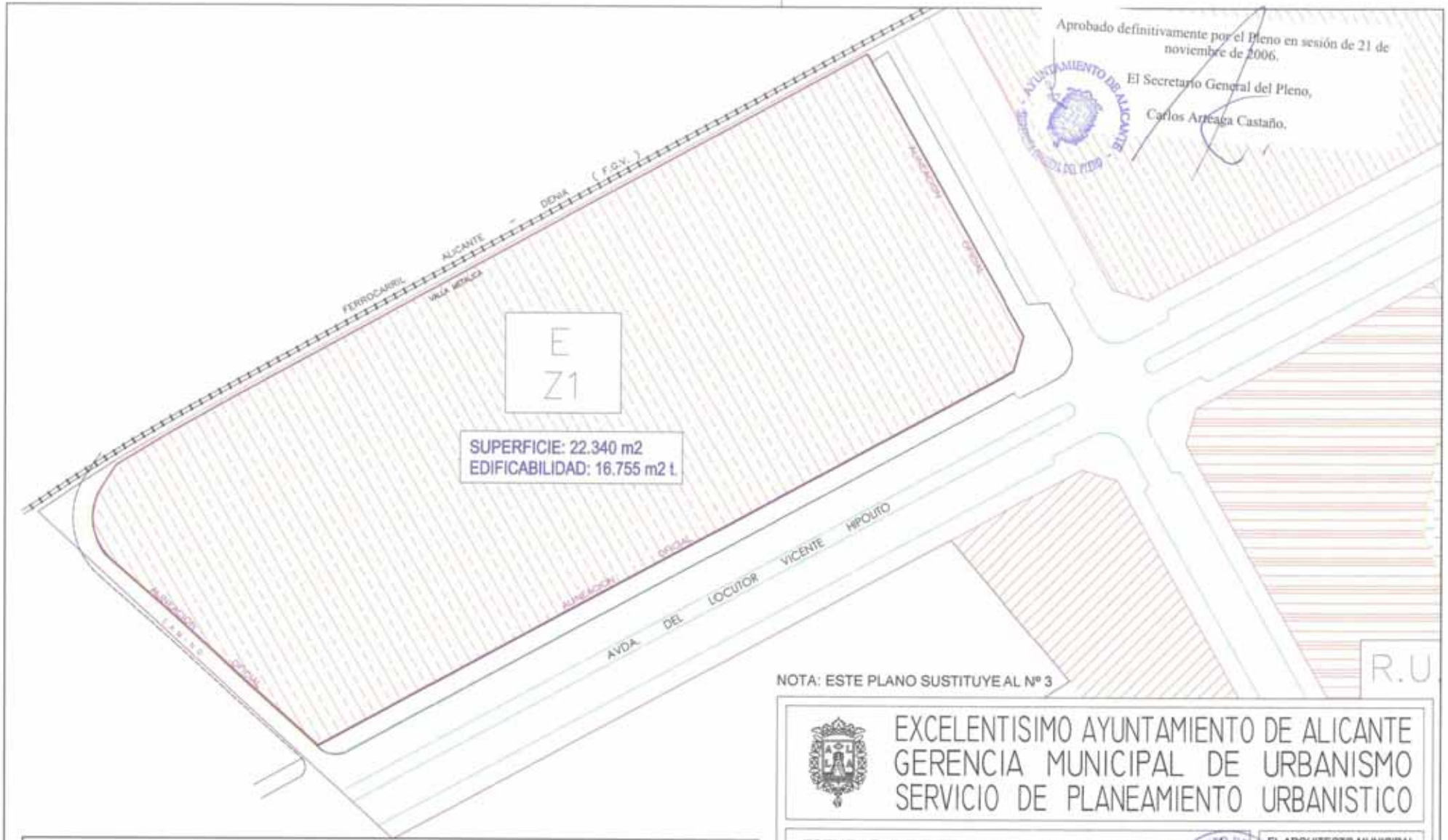
DIBUJO: V. ESPAÑOL	REF.AR.PL	MAYO 2.006	ESCALA: 1/25.000


Aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 21 de noviembre de 2006.
El Secretario General del Pleno,
Carlos Arteaga Castaño.
LEYENDA
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR CONSOLIDADA
RESIDENCIAL ABIERTA
RESIDENCIAL ABIERTA CONSOLIDADA
HOTEL
COMERCIAL
SUELO DOTACIONAL
JARDIN PUBLICO
PARQUE URBANO
DEPORTIVO-RECREATIVO
EQUIPAMIENTO
RED VIARIA
RED FERROVIARIA
EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO
ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLUMENES EN LA MANZANA E-Z DEL PLAN PARCIAL LA CONDOMINA
EL ARQUITECTO MUNICIPAL
Fdo. MANUEL BELTRA
AMBITO Y PLANEAMIENTO VIGENTE
PLANO Nº
2
DIBUJO: V. ESPAÑOL
REF.AR.PL
MAYO 2.006
ESCALA: 1/10.000

Aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 21 de noviembre de 2006.

El Secretario General del Pleno,

Carlos Arteaga Castaño.



NOTA: ESTE PLANO SUSTITUYE AL Nº 3

1 - CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

E: EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS: Uso predominante: Docente
Usos compatibles: Servicios urbanos (art.103 NNUU del P.G.M.O.)

2 - NORMATIVA EDIFICACIÓN:

Las condiciones de la edificación son la de la zona R.U.4, con regulación de edificabilidad especifica

PARCELACION:.....Superficie minima: 2.000 m2, Fachada minima: 25 m, Ø Circulo inscrito: 25 m.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:.....Retranqueos: Lindero frontal 5 m, resto linderos 3 m
Separación edificios en la misma parcela: 3 m
La planta sotano podrá alcanzar linderos y alineación exterior

OCUPACIÓN, ALTURA Y EDIFICABILIDAD: Altura PB + II y 10,00 m
Edificabilidad: 0,75 m2/m2

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLUMENES EN LA MANZANA E-Z1 DEL PLAN PARCIAL LA CONDOMINA

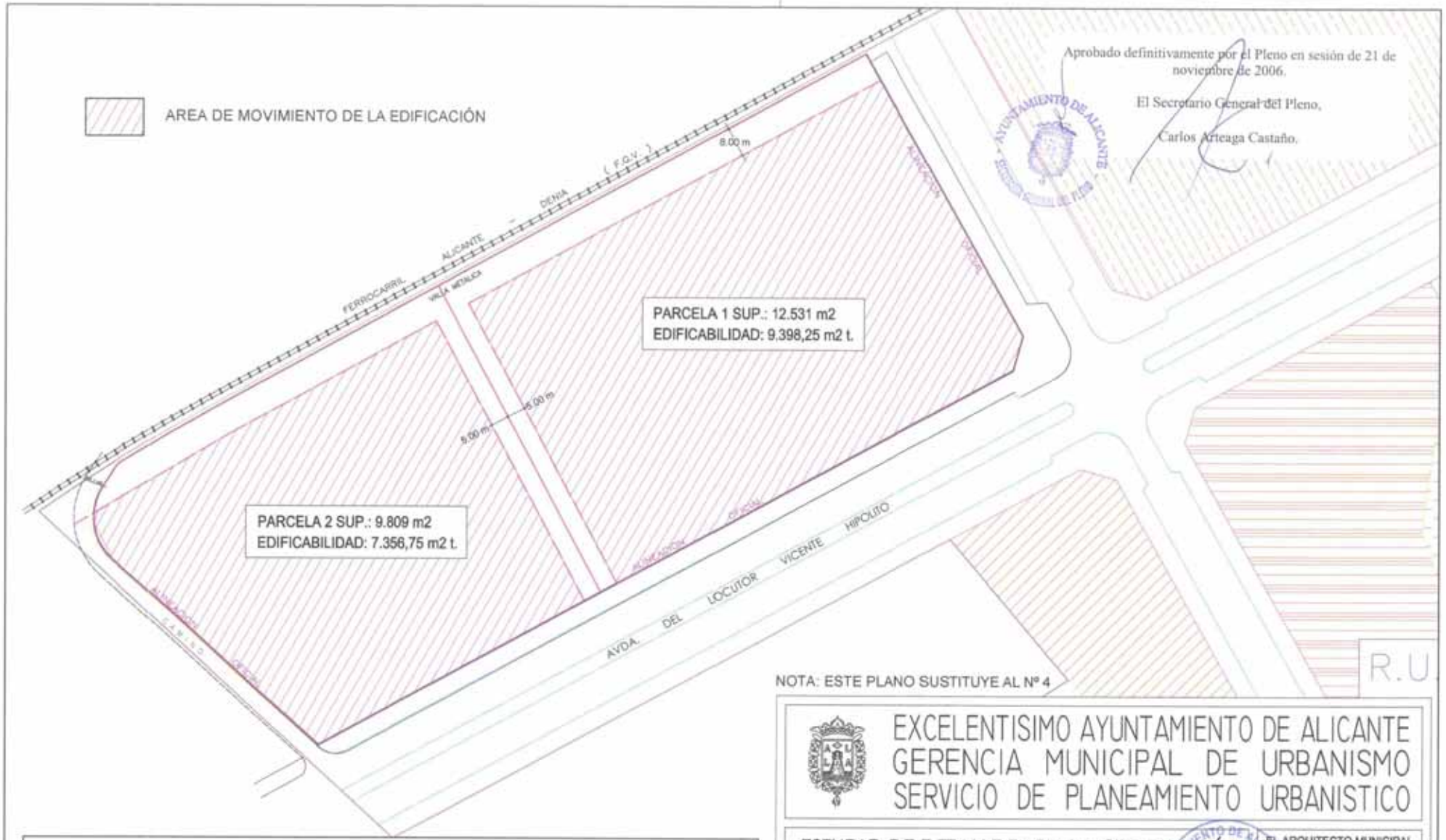
EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo. MANUEL BELTRA

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA Y NORMATIVA DE APLICACIÓN SEGÚN P.P.

PLANO Nº 3'

DIBUJO: V. ESPAÑOL	REF.AR.PL.	MAYO 2.006	ESCALA: 1/1.000



Aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 21 de noviembre de 2006.

El Secretario General del Pleno,

Carlos Arteaga Castaño.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

NOTA: ESTE PLANO SUSTITUYE AL Nº 4

1 - CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

E: EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS: Uso predominante: Docente
Usos compatibles: Servicios urbanos (art.103 NNUU del P.G.M.O.)

2 - NORMATIVA EDIFICACIÓN:

PARCELACION:.....Superficie minima: 2.000 m2, Fachada minima: 25 m, Ø Circulo inscrito: 25 m.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:..... Retranqueo a lindero F.G.V.: 8 m
Retranqueo a linderos laterales: 5 m
En los linderos exteriores, la edificación podrá disponerse sobre la alineación oficial
La planta sotano puede alcanzar todos los linderos, excepto el lindero con F.G.V. del que se retranques 8 m

OCUPACIÓN, ALTURA Y EDIFICABILIDAD: Altura: PB + III y 15m. Se permiten elementos singulares necesarios para la prestación del servicio, hasta 40 m de altura, nº libre de plantas y con ocupación máxima del 5% de la parcela
Edificabilidad: 0,75 m2/m2

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLUMENES EN LA MANZANA E-Z1 DEL PLAN PARCIAL LA CONDOMINA

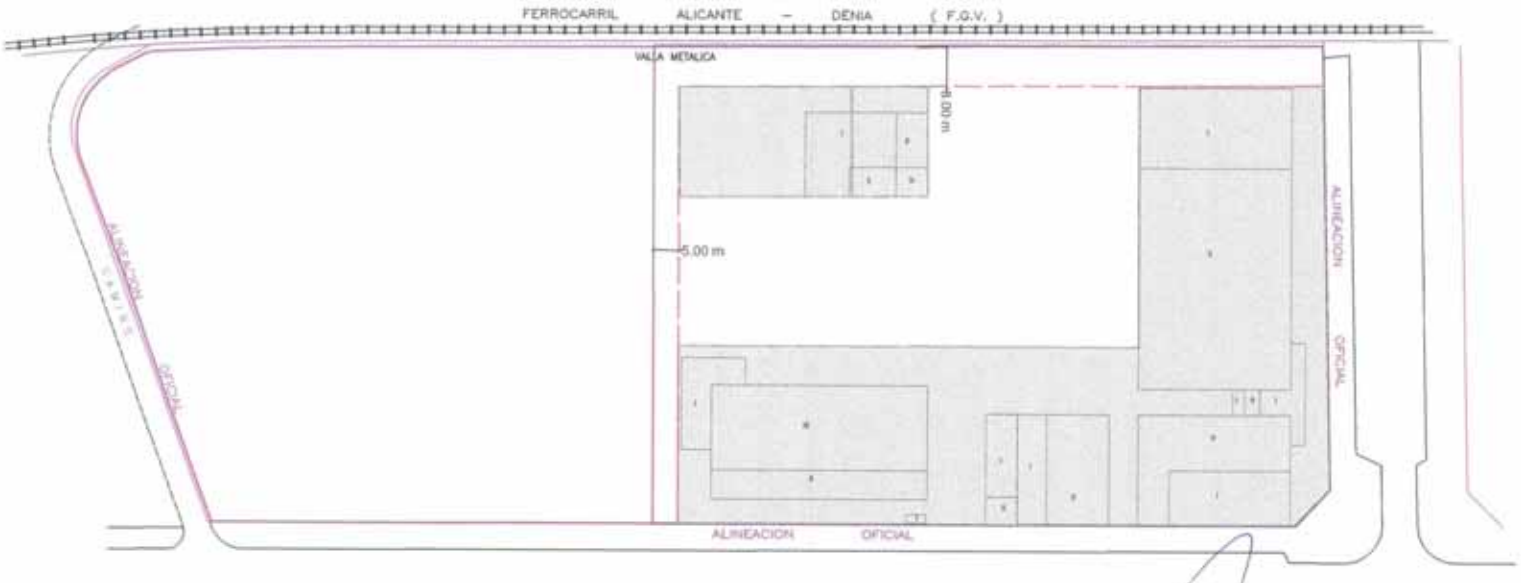
EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo. MANUEL BELTRA

PROPUESTA DE NUEVA NORMATIVA DE APLICACION

PLANO Nº 4'

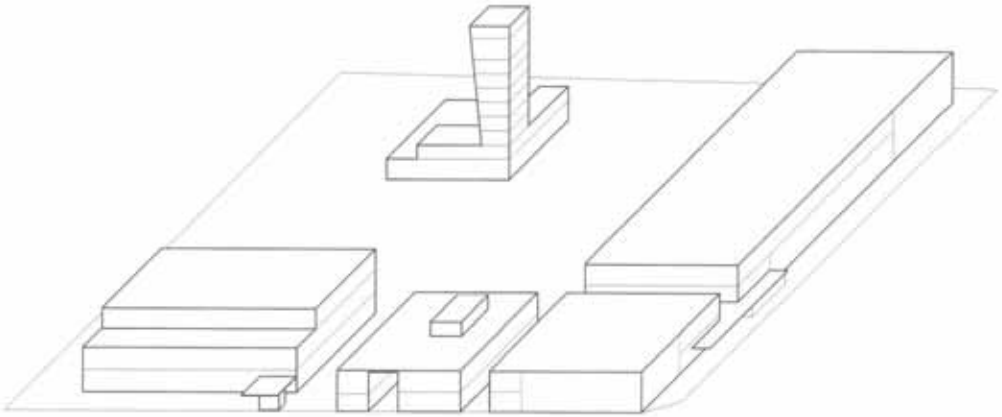
DIBUJO: V. ESPAÑOL	REF.AR.PL.	MAYO 2.006	ESCALA: 1/1.000



Aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 21 de noviembre de 2006.

El Secretario General del Pleno,

Carlos Arteaga Castaño.



NOTA: ESTE PLANO SUSTITUYE AL Nº 5

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLUMENES EN LA MANZANA E-Z1 DEL PLAN PARCIAL LA CONDOMINA

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo. MANUEL BELTRA

PROPUESTA DE ORDENACION VOLUMENES PARCELA 1 (Propuesta sin caracter normativo)

PLANO Nº 5'

DIBUJO: V. ESPAÑOL	REF.AR.PL	MAYO 2.006	ESCALA: 1/1.000