

PL-14/0053  
5-2-14 3/3

Aprobado *provisionalmente* por acuerdo del Pleno en sesión ordinaria de 19 de diciembre de 2013.

El Secretario General del Pleno en funciones,



Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas.

## MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE RESERVA DE SUELO DOTACIONAL UNIVERSIDAD DE ALICANTE



UNIVERSIDAD DE ALICANTE  
OFICINA TÉCNICA

**SUPERVISADO**



GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 21 JUL 2014



Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



## **CAPÍTULO II: MEMORIA JUSTIFICATIVA**



## ÍNDICE

### CAPÍTULO II: MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### 2.1 OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN

#### 2.2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

##### 2.2.1 AMBITO

##### 2.2.2 ORDENACIÓN INTERIOR

##### 2.2.3 CONDICIONES DE USO

##### 2.2.4 CONDICIONES DE VOLUMEN Y OCUPACIÓN

##### 2.2.5 CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

##### 2.2.6 CONDICIONES DE MOVILIDAD. DOTACIÓN ESTACIONAMIENTOS

##### 2.2.7 CUADRO DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

#### 2.3 COMPARATIVO NORMATIVA MODIFICADA

##### 2.3.1 USOS PERMITIDOS

##### 2.3.2 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

##### 2.3.3 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

##### 2.3.4 FICHA PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

##### 2.3.5 PLANOS DE ORDENACIÓN





## CAPÍTULO 2: MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1 OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN

Los objetivos de la modificación son los siguientes:

- a) Facilitar la implantación de Institutos de Investigación y Desarrollo en el desarrollo de un Parque Tecnológico Universitario.
- b) Integrar las edificaciones existentes mediante el ajuste de las condiciones actuales de edificabilidad y trazado viario.
- c) Adecuar los costes de implantación a las necesidades reales de la actual demanda Universitaria.
- d) Adecuar el trazado viario interior para permitir su continuidad en una futura ampliación del ámbito del Parque Tecnológico Universitario.
- e) Facilitar la tramitación de la modificación del Plan Especial manteniendo o en su caso reduciendo puntualmente la delimitación del mismo.

### 2.2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

#### 2.2.1 Ámbito

Se mantiene el ámbito del Plan Especial Vigente, eliminando exclusivamente la superficie afectada por las 3 rotondas que estaban previstas y que la presente modificación elimina (ver apartado 2.2.2).

De esta forma se reduce la superficie de 159.738,85 m<sup>2</sup> a 158.614 m<sup>2</sup>, en ningún caso se afecta suelo exterior al ámbito del Plan Especial Vigente.

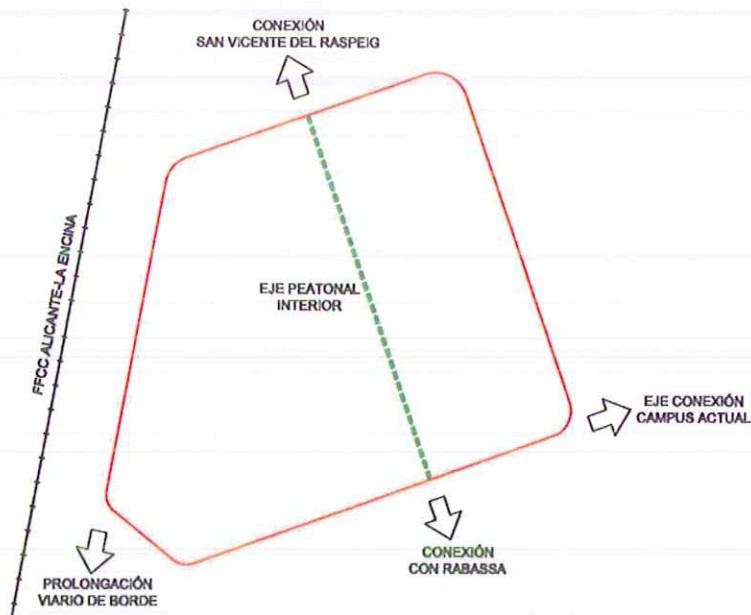




### 2.2.2 Ordenación interior

Se mantiene la actual estructura de la ordenación interior compuesta por 3 parcelas de uso público docente, rodeadas de un anillo viario perimetral y con un eje central de carácter peatonal.

Esta estructura permite una posible expansión de la actuación hacia San Vicente del Raspeig, Rabassa y Campus actual de la UA.



Para disminuir los costes de implantación y de mantenimiento de los viales, se propone reducir las calzadas de la red rodada, creando un anillo de dos carriles con sentido único (ver plano 3B-M Red Viaria).

El anillo así formado, tiene una longitud de aproximadamente 1.300 m, muy inferior al existente en el campus actual de más de 3.000 m de longitud.

La sección propuesta es la misma que la del anillo existente en el campus actual: 2 carriles sin estacionamiento.

Esta sección soporta en la actualidad sin problemas el tráfico generado por la Universidad de Alicante con cerca de 30.000 alumnos. La distancia media entre accesos exteriores a este anillo es del orden de 1.000 m.

La implantación del sentido único de circulación, permite la prolongación de los viales laterales hacia el sur sin necesidad de las rotondas, que por tanto quedan suprimidas.

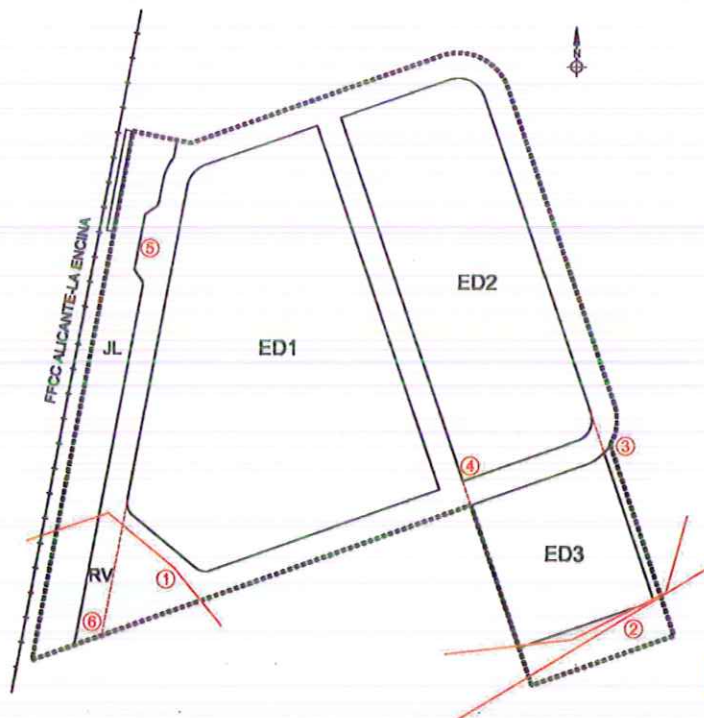
Los anchos se reducen de 30 m, 28 m y 24 m en el plan vigente a 20 m en el plan modificado. Se introduce un anillo para uso ciclista a base de una acera bici.





Para integrar las edificaciones e infraestructuras existentes y permitir el desarrollo de la actuación, es necesario modificar puntualmente el trazado interior del viario del Plan Especial en los siguientes aspectos (ver esquema adjunto).

1. La esquina sur oeste de la parcela ED1, se achafлана para no afectar el trazado de las conducciones de agua potable de ACUAMED.
2. El borde sur de la parcela ED3 se retranquea respecto al límite del Plan Especial para que las infraestructuras de transporte eléctrico y de fecales que actualmente discurren por el interior de la parcela queden bajo viario.
3. El borde este de la parcela ED3 se retranquea del respecto al límite del Plan Especial para que el viario situado al este de la parcela S2 pueda prolongarse hacia el sur.
4. El viario transversal norte-sur se desplaza hacia el oeste para posibilitar su prolongación hacia el sur sin afectan a la parcela ED3.
5. Para facilitar el intercambio modal, el viario perimetral oeste situado junto al andén ferroviario, se amplía para permitir la ubicación de una dársena para autobuses fuera de la calzada principal.
6. Para permitir la prolongación del vial perimetral oeste hacia el sur, se proyecta una bolsa de aparcamientos exterior al actual anillo perimetral. Esta bolsa de aparcamiento junto al aparcamiento en cordón en la calle, dará servicio a la zona verde proyectada.





### 2.2.3 Condiciones de uso

La normativa actual establece como uso permitido el Equipamiento Público Docente.

Las necesidades actuales de crecimiento de la Universidad, orientadas hacia el Parque Tecnológico precisan clarificar la compatibilidad de usos con el general propuesto a fin de evitar posibles problemas en la autorización de usos y especialmente en la necesidad de permitir la tolerancia de uso industrial asociado al Tecnológico, con la finalidad de disponer del espacio para desarrollar y plasmar los resultados de la investigación realizada a una escala adecuada y compatible.

Se plantean como usos compatibles los siguientes:

- RD Recreativo Deportivo
- AT Asistencial
- AD Administrativo Institucional
- ID Infraestructuras Servicio Urbano
- TI Tecnológico o Investigación con compatibilidad Industrial.

A este respecto hay que señalar que en la documentación del Plan Especial vigente, en el punto nº 1, Memoria Descriptiva y Justificativa del Plan Especial se cita entre otros usos la actividad industrial ligada a las empresas que se implanten en su ámbito y en el punto nº 2, Situación y Necesidades Actuales indica que en su ámbito, existen varios edificios de la Universidad, que se integrarán en el Plan Especial, con un destino equiparable al de un Parque Científico.

### 2.2.4 Condiciones de volumen y ocupación

Se trata de adecuar las condiciones urbanísticas a las necesidades reales, tanto de las edificaciones existentes como de las nuevas que pudieran realizarse al amparo de la modificación que se propone.

La normativa actual establece unas condiciones de implantación de la edificación con suficiente edificabilidad y ocupación, válidas para determinadas edificaciones pero no adecuadas para otro tipo de nave o taller en los que se realiza la aplicación práctica de la investigación, para los que es necesario contar puntualmente con una mayor ocupación en planta.

Se plantea pues aumentar la ocupación hasta el 65% de la parcela neta en las parcelas, con modificación de las condiciones de retranqueo que por otra parte pueden considerarse ficticias ya que salvo la alineación de vial, el resto del terreno pertenece a la Universidad y tan solo a efectos de cumplimiento de las condiciones de edificabilidad son notables los linderos interiores.



## **2.2.5 Condiciones de Urbanización**

Dado que la totalidad del Plan abarca suelo de titularidad de la Universidad, se cumple con lo dispuesto en el Artículo 11 de la Ley Urbanística Valenciana sobre los requisitos de Urbanización con la ejecución de las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la actuación con su entorno.

Para las parcelas que resulten interiores al vial rodado perimetral, se establecerá el acceso de vehículos que exige la normativa actual y la conexión de las infraestructuras correspondientes.

En el proyecto de Urbanización se describirá la programación de las infraestructuras, su compatibilidad en el tiempo con las existentes y su suficiencia.

## **2.2.6 Condiciones de movilidad. Dotación estacionamientos**

La normativa del Plan General de Alicante establece en su art. 102 Condiciones particulares para los equipamientos y en su apartado 4 que: "Los centros públicos de educación deberán cumplir los programas de necesidades establecidas en normativa sectorial autonómicas".

En la actualidad, para los usos previstos en el Plan Especial, no existe una regulación sectorial autonómica para el establecimiento de las condiciones de movilidad en general y para la fijación de la dotación de plazas de aparcamiento en particular.

La Universidad de Alicante dispone, en desarrollo de la Agenda 21, de un Plan de Movilidad Sostenible (octubre del 2011), donde se establecen las condiciones de movilidad del recinto universitario y sus posibles ampliaciones. Este será el documento que se aplicará como normativa sectorial para el establecimiento de las condiciones de movilidad del presente Plan Especial.

Algunos de los objetivos del citado PMS de la UA son:

- Fomentar el uso racional del vehículo privado.
- Definir estrategias a favor del transporte público.
- Fomentar y mejorar la movilidad en modos no motorizados.

El establecimiento de medidas para compartir el vehículo (Autocolega), el establecimiento de la lanzadera UNIBUS entre el campus y el apeadero ferroviario así como la implantación del Bicisanvi en San Vicente del Raspeig y el PIC en Alicante forman parte del desarrollo del citado PMS.

Otras posibles medidas para desarrollar el PMS serían el establecimiento de aparcamientos disuasorios exteriores al recinto y la implantación de un sistema interior de transporte público no contaminante.





En la ordenación prevista en la modificación del Plan Especial, se siguen estas recomendaciones estableciendo: a.- un anillo de acera-bici, b.- dársenas de autobuses junto al apeadero ferroviario para fomentar el intercambio modal.

Además, para cumplir las directrices del PMS de la UA, es necesario limitar el peso de los desplazamientos que se realizan en vehículo privado con origen o destino al ámbito del Plan Especial.

Para ello se ha acotado el número de aparcamientos (sin aparcamiento no hay movimiento) previstos en el interior del sector.

Según datos del PMS de la UA, en el año 2010 el reparto modal del campus era el siguiente:

- Coche 54%
- Moto 30%
- Bicicleta 4%
- TPC 30%
- A pie 9%

lo que supone (para una población de 32.854 usuarios y una ocupación de 1,27 p/veh) un flujo de vehículos equivalente a :

$$0,54 \times 32.854 / 1.27 = 13.969 \text{ v/d}$$

El objetivo para el año 2016 es rebajar el flujo a 7.837 v/d, por lo que es necesario rebajar el uso del vehículo privado al 36% y aumentar el índice de ocupación a 1,5 personas/vehículo.

Para los usos previstos en el Plan Especial, considerando el estándar habitual de 5 viajes generados por 100 m<sup>2</sup> construidos, el máximo número de viajes atraídos por el sector será entonces de:

$$5 \times (209.370/100) \times 0,36 / 1,5 = 2.512 \text{ veh/d}$$

Considerando una rotación de 2,2 veh/plaza, el número total de plazas necesarias será de 1.142.

Se proyecta una bolsa de aparcamiento de 4.500 m<sup>2</sup> y un aparcamiento en cordón de 150 ml en vía pública. El número de plazas de aparcamiento en vía pública se estima en  $4.500/20 + 150/5 = 255$  plazas, por lo que el total de plazas de aparcamiento necesarios en el interior de las parcelas es 887 plazas.





En la actualidad el campus de la UA en San Vicente del Raspeig dispone de 3.528 plazas para una comunidad de usuarios de 32.854 personas, lo que supone una plaza por cada 10 usuarios.

El Plan Especial para una hipotética comunidad máxima de usuarios de 10.468 personas prevé 1.142 plazas de estacionamiento lo que se supone una plaza por cada 9 usuarios.

### 2.2.7 Cuadro de superficies y aprovechamientos

Las superficies según usos del Plan Especial vigente y modificado son las siguientes:

Uso	Superficie			
	Plan Especial		Modificación	
Red Viaria	41.693,65 m <sup>2</sup>	26,1 %	41.300 m <sup>2</sup>	26,1 %
Espacio Libre:	12.599,80 m <sup>2</sup>	7,9 %	12.611 m <sup>2</sup>	7,9 %
Parcelas susceptibles edificación:	105.445,40 m <sup>2</sup>	66,0 %	104.703 m <sup>2</sup>	66,0 %
<b>Total</b>	<b>159.738,85 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>	<b>158.614 (1) m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

(1) La reducción del ámbito viene derivada de la supresión de las 3 rotondas previstas.

La modificación no incrementa la edificabilidad vigente, sino la reduce en proporción a la reducción de la superficie del Plan Especial.

De esta forma la edificabilidad máxima del Plan Especial Vigente es de:

$$105.445,40 \text{ m}^2 \times 2 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ s} = 210.890,80 \text{ m}^2 \text{ t}$$

lo que supone un coeficiente de eficacia bruto de:

$$\frac{210.890,80}{159.738,85} = 1,32 \text{ m}^2 \text{ t}/\text{m}^2 \text{ s}$$





Manteniendo este parámetro la edificabilidad máxima del Plan Especial modificado será:

$$1,32 \times 158.614 = 209.370 \text{ m}^2\text{t}$$

Parcela	Superficie	Edificabilidad neta	Edificación
ED1	56.520,00 m <sup>2</sup> s	2 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	113.040 m <sup>2</sup> t
ED2	34.508,00 m <sup>2</sup> s	2 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	69.014 m <sup>2</sup> t
ED3	13.675,00 m <sup>2</sup> s	2 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	27.316 m <sup>2</sup> t
Total	104.703,00 m <sup>2</sup> s		209.370 m <sup>2</sup> t

## 2.3 COMPARATIVO NORMATIVA MODIFICADA

### 2.3.1 Usos permitidos (art. 5)

(Contenido según planeamiento vigente)

Los usos permitidos son los correspondientes a los equipamientos públicos, es decir usos comunitarios de exigencia colectiva, en suelo de titularidad pública.

El destino global del suelo es el Educativo-Cultural (ED), que comprende los Centros Docentes, de Investigación, Bibliotecas, Museos y otros servicios con análoga finalidad.

Como usos complementarios se admiten aquellos que, en conjunción con el uso global, supongan mejora de las prestaciones de los mismos.

(Contenido de la modificación propuesta)

Los usos permitidos son los correspondientes a los equipamientos públicos

El destino global del suelo es el Educativo-Cultural (ED), que comprende los Centros Docentes, de Investigación, Bibliotecas, Museos y otros servicios con análoga finalidad.





Como usos complementarios se admiten aquellos que, en conjunción con el uso global, supongan mejora de las prestaciones de los mismos.

*Como usos compatibles se admiten los siguientes:*

*Recreativo Deportivo.*

*Asistencial.*

*Administrativo Institucional.*

*Infraestructura Servicio Urbano.*

*Tecnológico o de investigación con permisibilidad de uso industrial asociado.*

### **2.3.2 Condiciones de la edificación (art. 6)**

(Contenido según planeamiento vigente)

- a. Sistema de ordenación.  
El sistema de ordenación de la edificación es el definido en el Reglamento de Zonas como Edificación aislada, caracterizado porque las unidades de edificación han de disponerse separados de los lindes de parcela.
- b. Tipología.  
Bloque exento con parcela libre de edificación aneja.
- c. Parcela.  
Se considera parcela la porción de suelo destinada a cada edificación deducidos los espacios viarios de comunicación interna.
- d. Edificabilidad.  
Edificabilidad neta máxima por parcela:  $2 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .
- e. Ocupación superficial.  
Se permite una ocupación superficial máxima sobre y bajo rasante del 50 por ciento de la superficie de parcela neta.
- f. Retranqueos.  
A alineaciones de parcela: 5 metros.
- g. Número máximo de plantas.  
Sobre rasante: 4.  
Bajo rasante: 2.
- h. Altura de coronación del edificio: máxima 16 m.



(Contenido de la modificación propuesta)

- a. Sistema de ordenación.  
El sistema de ordenación de la edificación es el definido en el Reglamento de Zonas como Edificación aislada, caracterizado porque las unidades de edificación han de disponerse separados de los lindes de parcela.
- b. Tipología.  
Bloque exento con parcela libre de edificación aneja.
- c. Parcela.  
Se considera parcela la porción de suelo destinada a cada edificación deducidos los espacios viarios de comunicación interna.
- d. Edificabilidad.  
Edificabilidad neta máxima por parcela:  $2 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .
- e. *Ocupación superficial.*  
*Se permite una ocupación superficial máxima sobre y bajo rasante del 65% sobre la superficie de parcela neta.*
- f. *Retranqueos.*  
*A alineaciones de vial: 3 metros.*  
*Entre edificaciones: Semisuma de las alturas de las fachadas enfrentadas*
- g. Número máximo de plantas.  
Sobre rasante: 4.  
Bajo rasante: 2.
- h. Altura de coronación del edificio: máxima 16 m.

**2.3.3 Dotación de aparcamientos (art. 9)**

(Contenido según planeamiento vigente)

Se preverá una plaza de aparcamiento por cada  $100 \text{ m}^2$  construidos.

(Contenido de la modificación propuesta)

*La dotación de aparcamientos en el interior de las manzanas, fuera de vía pública, será de 900 plazas. Se computará de forma global para el conjunto de las 3 manzanas.*





### 2.3.4 Ficha de planeamiento y gestión

(Contenido según planeamiento vigente)

SUPERFICIE TOTAL (Equipamiento Docente Red Primaria): **159.738,85 m<sup>2</sup>**

Red viaria comunicación interior	41.693,65 m <sup>2</sup>
Zona verde de protección	12.599,80 m <sup>2</sup>
Parcelas susceptibles edificación	105.445,40 m <sup>2</sup>

Red viaria de conexión a la red general 10.673,45 m<sup>2</sup>

Sistema de ordenación:	Edificación aislada.
Tipología edificatoria:	Bloque exento.
Uso global:	Equipamiento Público Docente.

Edificabilidad: edificación neta máxima por parcela de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Ocupación superficial: Ocupación máxima sobre y bajo rasante del 50% de la superficie de parcela neta.

(Contenido de la modificación propuesta)

SUPERFICIE TOTAL (Equipamiento Docente Red Primaria): **158.614 m<sup>2</sup>**

Red viaria comunicación interior y Reserva para Infraestructuras	41.300 m <sup>2</sup>
Zona verde de protección	12.611 m <sup>2</sup>
Parcelas susceptibles edificación	104.703 m <sup>2</sup>

Red viaria de conexión a la red general 10.673,45 m<sup>2</sup>

Sistema de ordenación:	Edificación aislada.
Tipología edificatoria:	Bloque exento.
Uso global:	Equipamiento Público Docente.

Edificabilidad: edificación neta máxima por parcela de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.





### 2.3.5 Planos de Ordenación

Se modifica el ancho de los viarios previstos que reducen su sección a 20 m al pasar de cuatro a dos carriles de circulación rodada.

Se suprimen las rotondas externas al no ser necesarias en una ordenación del tráfico en sentido único.

Se suprime el vial rodado interior, al no ser necesario para dar accesibilidad a las parcelas edificables. De cualquier forma está previsto su uso peatonal para tráficos puntuales de servicio y mantenimiento.

Se ajustan los bordes de las parcelas edificables para permitir la prolongación de los viarios, no afectar a infraestructuras existentes y cumplir los parámetros de retranqueo.

Se introduce un anillo perimetral para uso ciclista y una dársena de autobuses para facilitar el intercambio modal con el andén ferroviario actualmente existente.

Alicante, Mayo de 2013



Fdo.: Mauricio Úbeda Müller  
Ing. Caminos, Canales y Puertos



Fdo.: Vicente Bolufer Pascual  
Arquitecto