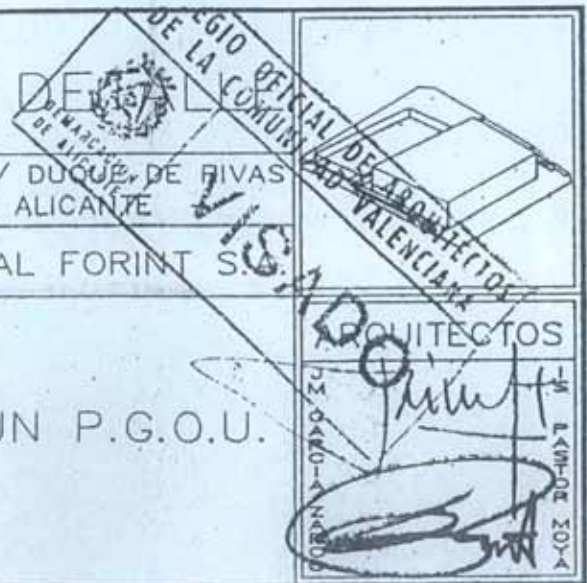


**APROBADO  
DEFINITIVAMENTE**

PROYECTO	ESTUDIO DE DEGRADACIÓN	
SITUACION	AVDA. CONCHA ESPINA, C/ DUQUE DE RIVAS Y C/ ANDALUCIA - ALICANTE	
PROMOTOR	ASOCIACION CULTURAL FORINT S.L.	
PLANO Nº	1 PLANO DE :	
FECHA	7-92 SITUACION SEGUN P.G.O.U.	
ESCALA :		
REFEREN.	7991	

ESTUDIO DE DETALLE  
DE LA PARCELA SITA ENTRE  
LAS CALLES ANDALUCÍA, CONCHA ESPINA Y AVDA. DUQUE DE RIVAS  
DE ALICANTE

ARQUITECTOS:

D. JOSE MARIA GARCIA ZARCO  
D. ISMAEL PASTOR MOYA

1. ANTECEDENTES

1.1. PETICIONARIO

El presente Estudio de Detalle, se redacta a petición de la Mercantil A.C.FORINT S.A., con C.I.F. nº A-03452488, y domicilio en Alicante, C/ Andalucía, representada por Dña. María Josefa Ortuño Aguilar, con D.N.I. nº 74.164.086, y domicilio en Alicante, C/ Andalucía, parvulario Angel de la Guarda.

1.2. SITUACION

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle, se encuentra situada en la ciudad de Alicante, entre las calles Andalucía, Concha Espina y Avda. Duque de Rivas, en zona de vivienda unifamiliar, CLAVE VU, GRADO 1, NIVEL A, según plano de situación adjunto. Presenta un desnivel ascendente Norte-Sur de 4,28 m., medido entre las calles Andalucía y Concha Espina.

1.3. NECESIDAD

La mercantil A.C.FORINT S.A., tiene el propósito de realizar, sobre la parcela descrita anteriormente, una edificación destinada a uso dotacional, consistente en un Centro Docente de 20 unidades para un total de 540 puntos escolares. Del total de 20 unidades, 12 se destinarán a Educación Primaria y las 8 restantes a Educación Secundaria Obligatoria.

El Real Decreto 1004/1991, de 14 de Junio, (BOE 26 de Junio de 1991), establece los requisitos mínimos de los Centros que impartan enseñanzas en régimen general no universitarios, disponiendo en su articulado las instalaciones y superficies mínimas que deben tener este tipo de Centro.

La Orden de 4 de Noviembre de 1.991 (BOE 12 de Noviembre de 1.991), aprueba los Programas de Necesidades para la redacción de los proyectos de construcción de Centros de Educación Infantil, Educación Primaria, Educación Infantil y Primaria, Educación Secundaria Obligatoria y Educación Secundaria Completa.

Deducidas las superficies útiles necesarias para cada una de las dependencias de que consta este tipo de Centro, resulta una superficie útil total superior a la edificabilidad que el P.G.O.U. de Alicante, establece en el Capítulo 8, art. 153, Condiciones de volumen, por el que la edificabilidad máxima permitida computada en superficie útil es de 0,375 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

De todo lo expuesto, surge la necesidad de redactar este documento, de forma que se adecúen las condiciones de edificabilidad a las necesidades del Proyecto.

#### 1.4. FUNDAMENTO

La redacción del presente Estudio de Detalle se fundamenta en el P.G.O.U. de Alicante, que en sus Normas, Capítulo 38: Condiciones de los usos dotacionales, art. 100 sobre condiciones generales de los usos dotacionarios establece:

"1. Las edificaciones destinadas a usos dotacionales cumplirán las determinaciones de ordenación de la edificación de la zona en que se encuentren; si se emplazan en áreas no incluidas en zonas de normativa específica, observarán las condiciones de la zona de Edificación Abierta, Grado 2 (EA 2). Si tales condiciones resultaran contraproducentes con las necesarias para el correcto funcionamiento del uso dotacional, podrán variarse mediante Estudio de Detalle, cumpliendo los siguientes requisitos:

a) No sobrepasará la edificabilidad máxima que le corresponda según la zona en que se enclave, salvo que tal edificabilidad no estuviera asignada por coeficiente, la altura de la edificación no excederá de la máxima total permitida en la zona, incluidos áticos; los elementos simbólicos y análogos podrán disponerse libremente.  
b) Se acondicionarán, a cuenta del titular del edificio destinado a usos dotacionales, las medianerías que resulten vistas en los edificios colindantes.

2. La sustitución de los usos dotacionales en parcelas o edificios destinados a los mismos, podrá realizarse en las siguientes condiciones:

a) Si la parcela está calificada para destinarse a un uso dotacional con carácter exclusivo, tal uso podrá sustituirse, sin necesidad de modificación del planeamiento, por cualquier otro uso dotacional que esté dentro del mismo grupo, según las clasificaciones que se detallan más adelante.

b) Si la parcela no está calificada para uso dotacional, éste podrá sustituirse por cualquiera de los usos admisibles en la zona."

Por lo que en nuestro caso que nos ocupa se podría alcanzar una edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> útil.

## 2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle tiene por objeto la Ordenación de volúmenes y definición de alineaciones en la parcela descrita en el punto 1.2., cumpliendo las condiciones que para la zona de vivienda unifamiliar CLAVE VU1a, establece el Capítulo 8º del P.G.O.U. de Alicante, excepto en lo que hace referencia a la edificabilidad, para lo que adoptaremos un valor no superior a 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> útil, justificado en el punto 1.4.

Para ello, basándonos en el Real Decreto 1004/1991 y la Orden de 4 de Noviembre de 1.991, deduciremos la superficie útil necesaria para la creación del Centro Docente, obteniendo un volumen, que cumpliendo las condiciones del art. 153, Capítulo 8º, en cuanto a retranqueos, ocupación y altura máxima, sea capaz de contener la edificación sin que se sobrepase la edificabilidad en superficie útil de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Ubicaremos sobre la parcela, un área de movimiento sobre la que pueda apoyar un sólido capaz, sin que llegue a coaccionar los criterios de diseño del posterior proyecto de edificación.

Dada la exigencia de crear plazas de aparcamiento para los edificios destinados a equipamientos, que el P.G.O.U. de Alicante, establece en su Capítulo 5º, art. 102, el Estudio de Detalle resolverá la ubicación de estas plazas en planta sótano principalmente, de forma que se pueda obtener un espacio libre de parcela de 3 m<sup>2</sup>. por puesto escolar.

## 3. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

### 3.1. DATOS DE PARTIDA

#### 3.1.1. Parcela Bruta

La superficie actual de la parcela, medida entre sus cerramientos es de 4.791,26 m<sup>2</sup>.

#### 3.1.2. Parcela Neta.

La superficie de la parcela, deducida de las alineaciones oficiales, es de 4.623,26 m<sup>2</sup>.

#### 3.1.3. Superficie de Cesión.

Es la diferencia de superficie de parcela bruta y neta, resultando 168 m<sup>2</sup>.

#### 3.1.4. Zona.

Vivienda unifamiliar (VU), grado 1, nivel "a".

#### 3.1.5. Retranqueos.

La fachada de la edificación se retranqueará de la alineación exterior una distancia mínima de 10,00 m., siendo a los restantes linderos de 5,00 m.

3.1.6. Ocupación máxima.

25% de la superficie de la parcela.

3.1.7. Edificabilidad máxima.

Según los criterios establecidos en el art. 54.2, será no superior a 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, según art. 100.

3.1.8. Altura máxima.

Será de 3 plantas y 10 m., permitiéndose una planta sótano.

3.2. CALCULO DE EDIFICABILIDAD

Según Real Decreto 1004/1991 y Orden de 4 de Noviembre de 1.991, la superficie útil necesaria para un Centro Docente de 20 unidades, distribuido en 12 unidades, de Educación Primaria y 8 de Educación Secundaria Obligatoria es de 3.236,00 m<sup>2</sup>, según se detalla en cuadro de superficies adjunto.

Esto supone una edificabilidad de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, inferior a 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3.3. AREA DE MOVIMIENTO Y SOLIDO CAPAZ.

Una vez ubicada la pista polideportiva al aire libre, obligatoria para centros docentes, de dimensiones 44,00 m. x 22,00 m., en el espacio restante de parcela, definiremos un área de movimiento de superficie de 1534,64 m<sup>2</sup>, que cumpliendo retranqueos a alineaciones y linderos, es suficiente para soportar un sólido capaz de incluir una edificación que cumple las siguientes condiciones:

- La ocupación total, definida según los criterios del art. 53, no excederá de 1155,81 m<sup>2</sup>, equivalente a una ocupación directa del 25%. Sobre el resto de parcela se podrán disponer las construcciones o instalaciones definidas en el art. 53.3.
- La edificabilidad máxima definida según los criterios del art. 54, no será superior a 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> útil, equivalente a 3.236,00 m<sup>2</sup>.
- La altura máxima de la edificación medida según los criterios del art. 55, no será superior a 3 plantas ó 10,00 m.

3.4. OBLIGATORIEDAD DE APARCAMIENTO

Dada la obligatoriedad de crear plazas de aparcamiento tanto para autobuses como para coches, impuesta en las normas del P.G.O.U. de Alicante en su art.102, las plazas para coches se dispondrán en sótano preferentemente, bajo la pista polideportiva, de forma que se libere la

# CUADRO DE SUPERFICIES UTILES

X	SUPERF. EXIGIBLES SEGUN REAL DECRETO 1004/1991			SUPERF. EXIGIBLES SEGUN ORDEN DE 4 DE NOVIEMBRE DE 1991		
	m <sup>2</sup>	X	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	X	m <sup>2</sup>
AULA E.P.	37.50	X12	37.50	45.00	X12	540.00
AULA E.S.O.	45.00	X8	360.00	50.00	X8	400.00
AULAS PEQUEÑO GRUPO	20.00	X4	80.00	20.00	X4	80.00
SALA DE USO POLIVALENTE	100.00	X1	100.00	120.00	X1	120.00
BIBLIOTECA	90.00	X1	90.00	50.00	X1	50.00
GIMNASIO, VEST. Y ALMACEN	480.00	X1	480.00	480.00	X1	480.00
LABORATORIO	60.00	X1	60.00	60.00	X1	60.00
AULAS INFORMATICA, MUSICA Y PLASTICA	45.00	X3	45.00	60.00	X2	120.00
AULA TALLER	100.00	X1	100.00	100.00	X1	100.00
DESPACHO DIRECCION	-----	X1	-----	20.00	X1	20.00
DESPACHO JEFE DE ESTUDIOS	-----	X1	-----	15.00	X1	15.00
SECRETARIA Y ARCHIVO	-----	X1	-----	50.00	X1	50.00
DESPACHO ORIENTACION	-----	X1	-----	15.00	X1	15.00
SALA DE PROFESORES	30.00	X1	30.00	50.00	X1	50.00
TUTORIAS	-----	X3	-----	10.00	X3	30.00
ASOCIACIONES DE ALUMNOS ASOCIACIONES DE PADRES	-----	X2	-----	15.00	X2	30.00
ASEOS ALUMNOS, Y SERV. HIGIENICO-SANITARIOS	-----	X1	-----	171.00	X1	171.00
ASEOS PROFESORES Y GUARDARROPA	-----	X1	-----	18.00	X1	18.00
ASEOS Y VESTUARIOS PERSONAL NO DOCENTE	-----	X1	-----	10.00	X1	10.00
CONSERJERIA Y REPROGRAFIA	-----	X1	-----	10.00	X1	10.00
COCINA MAS ANEXOS	-----	X1	-----	60.00	X1	60.00
INSTALACIONES	-----	X1	-----	20.00	X1	20.00
ALMACEN GENERAL	-----	X1	-----	20.00	X1	20.00
CUARTO DE BASURAS	-----	X1	-----	4.00	X1	4.00
<b>2483.00</b>						
CIRCULACIONES HORIZONTALES Y VERTICALES .... 753.00m <sup>2</sup> (30%)						
TOTAL SUPERFICIE UTIL ..... 3236.00m <sup>2</sup>						

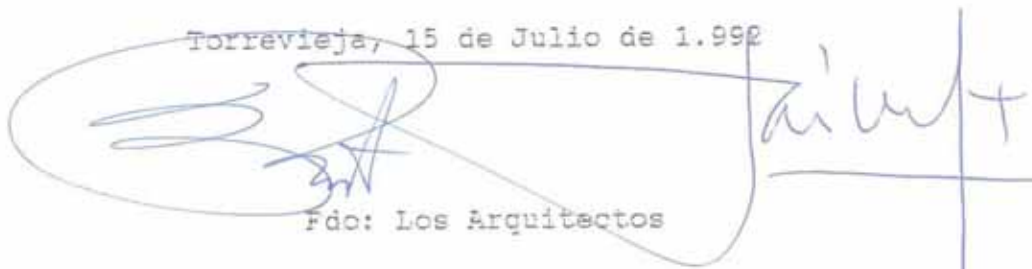
mayor superficie posible de construcciones subterráneas, consiguiendo un mayor espacio para jardinería y zonas de ocio. Las plazas de aparcamiento para autobuses, se ubicarán al descubierto en el interior de la parcela.

4. RESUMEN DE RESULTADOS.

Superficie neta de parcela.....	4623,26 m2.
Edificabilidad (sup. útil).....	0,7 m2.m2.
Edificabilidad total (sup. útil).....	3236,00 m2.
Ocupación directa.....	25 %.
Ocupación total.....	1155,81 m2.
Retranqueo alineaciones exteriores.....	10,00 m.
Retranqueo a restantes linderos.....	5,00 m.
Area de movimiento.....	1534,64 m2.
Altura máxima.....	3 pl. ó 10 m.
Sólido capaz.....	15346,40 m3.
Aparcamiento coches.....	3227,90/100 = 33 plazas.
Aparcamiento autobuses.....	540/250 = 3 plazas.
Espacio libre mínimo.....	1620,00 m2.

Con todo ello, no sobrepasamos los valores que establecen las Normas de P.G.O.U. de Alicante, por lo que consideramos viable el presente Estudio de Detalle.

Torre Vieja, 15 de Julio de 1.992



Fdo: Los Arquitectos

Aprobado definitivamente por  
el Pleno del Excmo. Ayunta-  
miento en sesión de 05 MAR. 1993



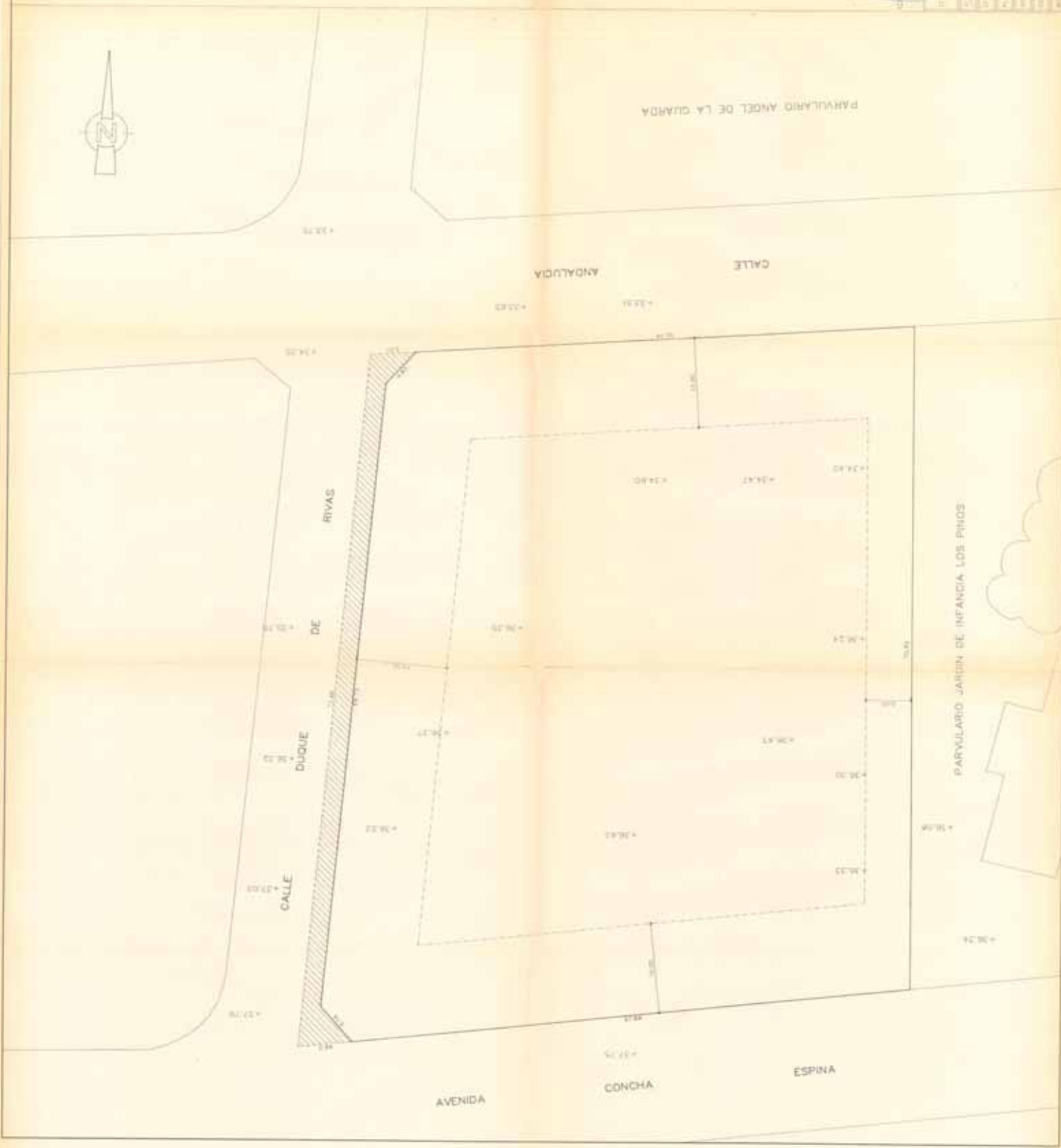
EL SECRETARIO GENERAL.







- LIMITE DE PARCELA
- ALIENACION SIN PLANO
- - - LINEA DE RETORNO
- ▨ SUPERFICIE LEGON



SUPERFICIE PARCELA BRUTA = 479,28m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE CONSTR. = 182,28m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE PARCELA NETA = 4823,28m<sup>2</sup>  
 Aprobado delimitación por  
 el Pleno del Excmo. Ayunta-  
 miento en sesión de 05. Mar. 1993



PROYECTO	EL SECRETARIO GENERAL
SITUACION	PROYECTO DE ORDENACION URBANA
REGULACION	ASOCIACION CULTURAL FOR
PLANO	2
PARCELA	2-32
ESCALA	1/2500
FECHA	7/93



SECCION A-A'

GALLE DUQUE DE RIVAS

AVENIDA

CONCHA

ESPIÑA

ANALLUCA

CALE

PARVULARIO ANGEL DE LA GUARDA

PARVULARIO JARDIN DE INFANCIA LOS PINOS



RESUMEN DE RESULTADOS -

SUPERFICIE NETA DE PAREDA	4823.26m <sup>2</sup>
ESPECIFICIDAD (m <sup>2</sup> /UO)	0.7m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
OCUPACION TOTAL (SIN UO)	2226.00m <sup>2</sup>
OCUPACION DIRECTA	208
OCUPACION TOTAL	1133.81m <sup>2</sup>
REMANEJO ADERECIONES EXTERIORES	10.00m <sup>3</sup>
REMANEJO ADERECIONES INTERIORES	3.00m <sup>3</sup>
AREA DE MOVIMIENTO	3.14m <sup>2</sup>
ALTIMA MAXIMA	15.54m/4.43
COLODO CAPAZ	3227.00m <sup>2</sup> = 37 personas
APARCAMIENTO AUTOMOBILES	547.00m <sup>2</sup> = 3 personas

Aprobado definitivamente por  
 el Pleno del Excmo. Ayuntamiento  
 de Valencia en sesión de 05 MAR 1983

**VISADO**

INSTITUTO VALENCIANO DE INVESTIGACIONES Y ESTADÍSTICA

SITUACION: El proyecto consta de 05 planos de planta y 01 sección.

PROMOTOR: ASOCIACION CULTURAL JOHN S.A.

ARQUITECTO: J. J. J. J.

PROYECTO: 3 PLANOS DE 1

FECHA: 7-82 ORDENACION DE VOLUMENES

ESCALA: 1/200

HOJA: 7 DE 9