



**ESTUDIO DE DETALLE DE LAS
PARCELAS III-7, III-8 Y III-9
DEL PLAN PARCIAL DEL
POLIGONO DE BABEL
EN LA QUE SE PRETENDE
CONSTRUIR LA NUEVA SEDE DEL
ARCHIVO HISTORICO PROVINCIAL
DE ALICANTE**

.....
Este tema consta de 21.....
folios y 10..... planos, numerados
desde el 1..... al 31.....

FRANCISCO JAVIER GARCIA ALCAZAR **ARQUITECTO** *Aprobado por*

el Pleno del Excmo. **Ayunta-**

NOVIEMBRE 2002 *en sesión de* **13 MAY. 2003**



MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA
GERENCIA DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS
SUBDIRECCION GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS



1. ANTECEDENTES

Alicante cuenta con PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, aprobado definitivamente con fecha 27 de marzo de 1.987, y produciéndose la Publicación Normativa en el BOP, con fecha 14 de mayo de 1.987 y produciéndose la Publicación de Correcciones en el BOP, con fecha 16 de junio de 1.987.

El PLAN PARCIAL del Polígono de Babel de Alicante, donde se localiza la parcela objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE, desarrolla un Sector de Suelo Urbano del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, fue promovido por el INUR, siendo aprobado definitivamente el 24 de mayo de 1.974, y su modificación el 5 de diciembre de 1.980.

El sistema de actuación fue el de expropiación.

El PLAN PARCIAL se desarrolló casi completamente, y en la actualidad el Sector se halla prácticamente urbanizado y consolidado por la edificación.

Al tener su ordenación establecida según volumetría específica y sus aprovechamientos asignados pormenorizadamente parcela por parcela, es conveniente respetar tales determinaciones, si bien la tipología edificatoria es homologable con la de Edificación Abierta del Plan General.

La ordenación se incorpora a los planos del Plan General estableciéndose ciertas variaciones en áreas públicas dotacionales.

El presente ESTUDIO DE DETALLE, así como la actuación sobre parcelas pertenecientes al Sector desarrollado por el PLAN PARCIAL, así como los documentos urbanísticos de desarrollo, están sujetos a las determinaciones de la ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, denominada Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana, publicada en el D.O.G.V. número 2394, de 24 de noviembre de 1994.

El PLAN PARCIAL establece que la parcela objeto de actuación, denominada , III-7, III-8 Y III-9 DEL PLAN PARCIAL DEL POLIGONO DE BABEL, con una superficie de 4.375,00 m², se ordenará en base a un ESTUDIO DE DETALLE a desarrollar por el Propietario de la misma, en este caso la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte, motivo por el cual se redacta el presente DOCUMENTO.

La Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte, siendo propietaria de la parcela, ha convocado concurso para la redacción de Proyecto para la construcción de la Nueva Sede del Archivo Histórico Provincial de Alicante, dentro de cuyo contenido está la redacción del Estudio de Detalle, para cumplir los requisitos expuestos por el artículo 100 del P.G.O.U. de Alicante que dice:

" 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,"



DETERMINACIONES URBANÍSTICAS E INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL

Según el contenido de la Ficha NA / 7, Polígono de Babel, del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, regirán para este Sector las Ordenanzas del Plan Parcial Remodelado del Polígono de Babel, aprobado definitivamente el 5 de diciembre de 1980, en lo que se refiere al aprovechamiento edificable asignado a cada parcela. La tipología edificatoria será la establecida en el Plan General para el Grado 3 de Edificación Abierta.

La calificación pormenorizada, con variaciones respecto a las dotaciones establecidas en el Plan Parcial, se establece en los planos del Suelo Urbano del Plan General.

Deberá culminarse el proceso de gestión, formalizándose la cesión al Municipio de los suelos destinados a viario público y usos dotacionales, así como la recepción definitiva municipal de las obras de urbanización.

Las determinaciones que afectan a la parcela objeto de actuación, del PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALICANTE son las siguientes:

- Clasificación de los terrenos:
SUELO URBANO. (Plano 2B del P.G.O.U.)
- Clasificación de los usos:
Docente / Dotacional según informe de 5-7-2000
- Tipología de la edificación:
Edificio singular
- Parcela mínima:
1.000 m²
- Retranqueos:
1/2 h a eje de vial que de a fachada
1/3 h a linderos (mínimo 3,00 m.)
- Edificabilidad:
0,72 m² útiles / m²
- Altura máxima:
10 plantas.



2. ENCUADRE LEGAL

El presente ESTUDIO DE DETALLE se redacta de acuerdo:

- al **artículo 26** de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, Publicada en el D.O.G.V. número 2394, de 24 de noviembre de 1994,
- al **artículo 100** del Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del G.V., denominado Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, y su corrección de errores Decreto 674/1999,
- y al **artículo 6 d)** del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, aprobado definitivamente con fecha 27 de marzo de 1.987, y produciéndose la Publicación Normativa en el BOP, con fecha 14 de mayo de 1.987 y produciéndose la Publicación de Correcciones en el BOP, con fecha 16 de junio de 1.987.

3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ESTUDIO DE DETALLE, se desarrolla en base al **artículo 100** del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, que desarrolla las 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 $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ útil, sí podrá incrementarse hasta los siguientes límites: **en zonas de Edificación Abierta (EA) hasta $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$** ; en zonas de Vivienda Unifamiliar (VU) hasta $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$; y en zonas de Segunda Residencia (SR) hasta $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (todas ellas expresadas en m^2/m^2 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. 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.

DETERMINACIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE SEGÚN LA L.R.A.U.

El **artículo 26** de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, enuncia:

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por los Planes Generales, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.
2. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:
 - A) El señalamiento de alineaciones y rasantes.
 - B) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.
3. Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan que reclame elaborarlos. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por dicho Plan.

DETERMINACIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE SEGÚN EL R.P.C.V.

El **artículo 21** del Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, denominado Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, enuncia las directrices para formular Estudios de Detalle:

1. La Ordenación Estructural puede delimitar áreas que hayan o puedan ser objeto de ordenación mediante Estudio de Detalle.
2. Asimismo puede regular supuestos concretos, bien determinados, en los que sea posible la redacción de Estudios de Detalle con algún propósito específico. No serán admisibles regulaciones genéricas o meras reproducciones del tenor literal de normas legales o reglamentarias que hagan extensiva esta posibilidad sin propósito justificado.



3. El ámbito mínimo del Estudio de Detalle será la manzana o unidad urbana equivalente, entendiendo por tal las parcelas urbanas, privadas y contiguas, rodeadas íntegramente de viario público o espacio libre público.
4. La Ordenación Estructural debe fijar el uso y la edificabilidad máxima del ámbito afectado por el Estudio de Detalle, estableciendo mínimos de edificabilidad por manzana para asegurar un tratamiento coherente respecto de la ordenación prevista.
5. No se podrán transferir edificabilidades entre manzanas.
6. La Ordenación Estructural puede establecer otras prescripciones de obligado cumplimiento en la redacción del Estudio de Detalle, incluso referidas a la composición de volúmenes y forma de la edificación. Será preceptivo establecer estas normas para los Estudios de Detalle que incidan en áreas consolidadas.

El artículo 100 del Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, denominado Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, enuncia:

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por los Planes Generales, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.
2. No se permite aprobar Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos en que el Plan General, Plan Parcial o de Reforma Interior los haya previsto y regulado de modo expreso y pormenorizado.
3. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:
 - A) El señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan General o en el Parcial.
 - B) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente. Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo, aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan que reclame elaborarlos. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por dicho Plan.
4. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
5. Los Estudios de Detalle no pueden trasvasar edificabilidades entre manzanas.



CONTENIDO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE SEGÚN EL R.P.C.V.

El artículo 100 del Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, denominado Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, enuncia:

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

A) Planos de información:

- a) Plano de la ordenación pormenorizada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.
- b) Plano de la perspectiva de la manzana y su entorno visual.

B) Memoria justificativa:

- a) Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan que los reclame.
- b) Si modifica la disposición de volúmenes se efectuará un estudio comparativo de la edificabilidad propia de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle.

C) Planos de ordenación:

- a) Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior.
- b) Análisis gráfico de los volúmenes ordenados comprensivo de su ámbito mínimo y su entorno.

LINDEROS DE LA PARCELA OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Los linderos de la manzana para la que se realiza el estudio de Detalle son los siguientes:

- Al Norte limita con la calle Hermanos Machado.
- Al Sur limita con la calle de Ausias March.
- Al Oeste limita con la calle Guillén de Castro.
- Al Este limita con el solar colindante.

4. INICIATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE

La iniciativa del ESTUDIO DE DETALLE corresponde a la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte, para dar respuesta a los requerimientos necesarios para la redacción de Proyecto para la construcción de la Nueva Sede del Archivo Histórico Provincial de Alicante, que fue convocado, mediante concurso público el 19 de Julio de 2002.



5. EQUIPO REDACTOR

El presente ESTUDIO DE DETALLE lo redacta el arquitecto D. Francisco Javier García Alcázar, para dar cumplimiento a lo solicitado en el Pliego de Condiciones del citado Concurso para la Redacción del Proyecto para la construcción de la Nueva Sede del Archivo Histórico Provincial de Alicante.

6. ESTADO ACTUAL

CARACTERÍSTICAS DEL EMPLAZAMIENTO

La Parcela para la que se realiza el ESTUDIO DE DETALLE, es rectangular, tiene una superficie total de 4.375,00 m² y se localiza en el Plan Parcial de Babel de Alicante, delimitada por las calles Hermanos Machado, Guillén de Castro y Ausias March, (PLANO N° 2B- HOJA J-8 – SUELO URBANO: CALIFICACIÓN PORMENORIZADA)

EXISTENCIA DE EDIFICACIONES Y OTROS VUELOS

No existen edificaciones ni construcciones de otro tipo.

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

El PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente, fija los siguientes parámetros:

- Clasificación de los terrenos:
SUELO URBANO. (Plano 2B del P.G.O.U.)
- Clasificación de los usos:
Docente / Dotacional según informe de 5-7-2000
- Tipología de la edificación:
Edificación Abierta o Aislada (Edificio singular)
- Parcela mínima:
1.000 m²
- Retranqueos:
1/2 h a eje de vial que de a fachada
1/3 h a linderos (mínimo 3,00 m.)
- Ocupación:
50 %
- Edificabilidad:
0,72 m² útiles / m²
- Altura máxima:
10 plantas.



7. ANÁLISIS DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

De acuerdo al artículo 26 de la L.R.A.U., el ESTUDIO DE DETALLE comprende una unidad urbanística completa, sin alterar la calificación del Suelo, y tiene por objeto la definición de las alineaciones y rasantes, así como la ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del Plan General.

El ESTUDIO DE DETALLE considera la posibilidad contemplada en el artículo 100.1 del Plan General de Ordenación urbana de incrementar la edificabilidad inicialmente prevista de $0,72 \text{ m}^2 \text{ útiles} / \text{m}^2$ hasta $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$, ya que las condiciones iniciales de edificabilidad en zonas de Edificación Abierta (EA), no resultan adecuadas a los requerimientos y a las condiciones necesarias para el correcto funcionamiento del uso dotacional considerado, para el uso de Archivo Histórico provincial, cuyo programa obligatorio requiere una superficie mínima que no puede obtenerse con la edificabilidad de $0,72 \text{ m}^2 \text{ útiles} / \text{m}^2$ y sin embargo, si podría realizarse con $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Los retranqueos, alturas, alineaciones y rasantes de la edificación a proyectar se referirán por tanto a la alineación de manzana contemplada en el Plan General, articulando los volúmenes mediante las zonas verdes y de aparcamiento de cada una de ellas que sirven de viario interior a la ordenación del conjunto.

ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

- Clasificación de los terrenos:
SUELO URBANO. (Plano 2B del P.G.O.U.)
- Clasificación de los usos:
Docente / Dotacional según informe de 5-7-2000
- Tipología de la edificación:
Edificación Abierta o Aislada (Edificio singular)
- Parcela mínima:
 1.000 m^2
- Retranqueos:
1/2 h a eje de vial que de a fachada
1/3 h a linderos (mínimo 3,00 m.)
- Ocupación:
50 %
- Edificabilidad:
 $1,00 \text{ m}^2 \text{ útiles} / \text{m}^2$
- Altura máxima:
6 plantas ó 30 metros.
- Plazas de aparcamiento:
1 plaza / 100 m^2



ALINEACIONES

Al tratarse de una parcela prevista para Edificación Abierta o Aislada, y estar previsto proyectar sobre la misma un Edificio de Carácter singular, destinado a Archivo Histórico, se tendrán en cuenta las alineaciones oficiales definidas por el P.G.O.U. facilitadas por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Alicante (Plano S-6), con los retranqueos establecidos y permitidos por el mismo.

RASANTES

Por estar desarrollado completamente este Sector, y encontrarse urbanizado, las rasantes oficiales serán las existentes, que no se modifican en el presente Estudio de Detalle.

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Son de aplicación las Ordenanzas Generales y Particulares recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, y referidas en el Plan Parcial de Babel. En todo caso se recogen en el Anexo los criterios de aplicación vigentes desarrollados en el Planeamiento de referencia.

ORDENANZAS GENERALES

PARCELA MÍNIMA

La Parcela mínima queda definida según lo especificado en el artículo 51 del Plan General.

Será la que se establece en las Ordenanzas Urbanísticas de PLAN GENERAL, esto es, 1.000 m², que obviamente es superada por las medidas del solar.

OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SOLAR

La ocupación máxima del solar es la resultante de aplicar los retranqueos definidos por el Plan General en los artículos 53 y 141, en este caso **Ocupación indirecta**: se determina mediante el señalamiento de elementos de referencia planimétricos como linderos, alineaciones y retranqueos (1/2 h a eje de vial que de a fachada y 1/3 h a linderos con un mínimo de 3 metros), que en cualquier caso no superará el 50%.

Como norma general, el espacio libre de parcela se destinará a jardinería, aparcamientos y zonas de ocio y no podrá ser objeto de construcciones o instalaciones, salvo las siguientes:

- a) Construcciones subterráneas. Podrán ocupar la totalidad de la parcela.
- b) Locales para albergar instalaciones técnicas propias de las dotaciones de la edificación.
- c) Elementos constructivos propios de las instalaciones deportivas y de ocio.



- d) Cubrición de aparcamientos de superficie con elementos ligeros no cerrados.
- e) Excepcionalmente, se permitirá en planta baja, en los espacios libres de parcela, la instalación elementos ligeros y mobiliario adecuado al uso proyectado, sin cómputos de ocupación.
- f) Se permite también la ocupación de los espacios libres de parcela por los elementos salientes de las edificaciones admitidos expresamente para estos casos en las presentes Normas Urbanísticas.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La Altura de la Edificación queda definida según lo especificado en los artículos 55 y 141 del Plan General. Corresponde a la altura de la edificación, la distancia medida desde la rasante de la acera, hasta el nivel inferior del forjado del techo de la última planta. La altura indicada para cada zona en metros, solamente podrá ser rebasada por las cajas de escalera, depósitos de agua y otros elementos, como zonas de instalaciones auxiliares, etc. La altura libre de plantas será la establecida por el Plan General Municipal de Ordenación Urbana.

Podrán construirse semisótanos, siempre que no se sobrepase la altura máxima permitida por el nivel inferior del forjado de la planta baja, según lo establecido por el Plan General Municipal de Ordenación Urbana. Cualquier otro uso no incluido podrá catalogarse por similitud de función con alguno de los relacionados. La altura máxima de la edificación es la fijada en el Plan Parcial y en el informe de los Servicios Técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, de fecha 5 de Julio de 2000.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad se determinará por la aplicación a la superficie neta de parcela o área edificable, así como lo señalado en las Ordenanzas de Zonas del PLAN PARCIAL de este ámbito. La edificabilidad máxima permisible es la fijada en el Plan General, dentro de los artículos 54 y 141, modificada según el presente Estudio de Detalle en base al artículo 100.1 y será de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

CONDICIONES HIGIÉNICAS

Las edificaciones deberán ajustarse en general a las disposiciones vigentes en la materia, en particular al artículo 143 del P.G.O.U. de Alicante. Se permitirán las chimeneas de ventilación con las condiciones fijadas en dichas disposiciones. Las dimensiones mínimas de patios serán las establecidas en el P.G.O.U. de Alicante. Las chimeneas de ventilación y humos serán obligatorias. Deberán llegar por encima de la parte más alta de la cubierta, incluida la caja de ascensores, torretas de escaleras, etc., según las ordenanzas específicas.



CONDICIONES ESTÉTICAS Y MEDIOAMBIENTALES

Las edificaciones deberán ajustarse en general a las disposiciones vigentes en la materia, en particular a los artículos 56 a 61, y 143 del P.G.O.U. de Alicante
Se aplicará una composición estética libre, de conformidad con lo dispuesto en la Norma correspondiente, sin embargo, será preceptivo que las diferentes propuestas de actuación se ajusten a lo establecido por las directrices medioambientales y de protección paisajística del entorno.

La Corporación Municipal exigirá que todas las construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestos en uso, y el Organismo correspondiente podrá condicionar la concesión de la Licencia Urbanística de primera ocupación al cumplimiento de estas exigencias.

TIPOLOGIA

Las edificaciones deberán ajustarse en general a las disposiciones vigentes en la materia, en particular a los artículos 52 y 139 del P.G.O.U. de Alicante
El tipo de ordenación de la edificación es el de edificación abierta en su variedad aislada.

CONDICIONES DE SALUBRIDAD

Las edificaciones deberán ajustarse en general a las disposiciones vigentes en la materia, en particular a los artículos 67 a 71 del P.G.O.U. de Alicante

CONDICIONES DE CALIDAD Y CONFORT

Las edificaciones deberán ajustarse en general a las disposiciones vigentes en la materia, en particular a los artículos 72 a 86 del P.G.O.U. de Alicante

ORDENANZAS PARTICULARES

Las Normas de aplicación son las indicadas en el apartado 7 de este documento, dentro del epígrafe "Ordenación de Volúmenes" que figuran en la página nº 8, teniendo las NN.UU. del P.G.O.U. de Alicante, carácter de normativa supletoria para todo lo no regulado en la citada normativa particular.



8. TRAMITACIÓN

Una vez redactados los Estudios de Detalle, el Excmo. Ayuntamiento de Alicante lo someterá a información pública, mediante anuncio en el Diario Oficial de la Generalitat y mediante edicto publicado en un diario de información general editado en la Comunidad Valenciana, advirtiendo de la posibilidad de formular alegaciones.

Corresponde al Ayuntamiento-Pleno aprobar definitivamente los Estudios de Detalle, siempre que cuenten con Cédula de Urbanización o cuando ésta sea innecesaria según lo dispuesto en los artículos 31 y 33.8 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

También corresponde al Ayuntamiento en Pleno aprobar los Estudios de Detalle, sin Cédula de Urbanización, y en cualquier caso en Municipios de más de 5.000 habitantes.

El acuerdo aprobatorio municipal puede imponer las condiciones que estime más oportunas para el Plan o Programa, pero éstos no entrarán en vigor, ni procederá publicar su aprobación, ni legitimarán la ejecución de obras, en tanto no se expida la correspondiente Cédula, cuando ésta sea legalmente exigible.

El procedimiento y el plazo de aprobación definitiva será el establecido por el artículo 52 y concordantes de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, siempre comenzando a computar desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente para su otorgamiento.

Alicante, a 30 de Noviembre de 2002

Fdo.: Francisco Javier Garcia Alcazar
ARQUITECTO

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de 13 MAY. 2003



SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Carlos Artalejo Gestaño



ANEXOS



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

SERVICIO DE URBANISMO
Y MEDIO AMBIENTE



ASUNTO: Usos y parámetros de edificabilidad de una parcela de uso docente en el Polígono de Babel.

INFORME:

La parcela en cuestión, sita con fachada a las calles Ausias March, Hermanos Machado y Guillén de Castro, está calificada en el vigente PGOU como uso docente.

Las posibilidades de variación a otro uso dotacional, según el artículo 100.2 de las Normas Urbanísticas, requerirla tramitar una modificación de planeamiento. No obstante, la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística -norma posterior y de mayor rango que el PGOU- establece en su artículo 58.4 unas posibilidades de sustitución de usos dotacionales que permiten evitar el largo procedimiento que supone una modificación de planeamiento.

En efecto, además de unificar los usos culturales y docentes, el mencionado precepto establece que será posible la sustitución del uso dotacional previsto en el Plan por otro igualmente dotacional público destinado a otra Administración Pública, cuando medie acuerdo entre las Administraciones interesadas.

En el presente caso, como los destinos actual (docente) y futuro (cultural) se encuentran dentro del mismo grupo de equipamientos establecido en la LRAU y en su Reglamento de Planeamiento (Educativo-cultural), la posibilidad de asignar la referida parcela al uso cultural (Archivo Provincial, bajo la titularidad del Ministerio de Cultura) sólo requerirá acuerdo de las Administraciones interesadas: Ministerio de Cultura, Dirección General de Arquitectura y Vivienda (como ente al que se ha adscrito la gestión de la parcela) y Ayuntamiento.

Por lo que respecta a los parámetros de edificabilidad, el artículo 100.1 de las normas Urbanísticas del PGOU establece como criterio general que a los edificios dotacionales se aplicarán las condiciones de la zona de ordenanzas de que se trate, pudiendo no obstante flexibilizar esas condiciones mediante Estudio de Detalle.

En este caso la parcela que nos ocupa se encuentra en Zona de Edificación Abierta grado 3, cuyos parámetros principales son:



- Parcela mínima: 1.000 m²
- Retranqueos: 1/2 h a eje de vial a que dé fachada
1/3 h a linderos (mínimo 3'00 m.)
- Edificabilidad: 0'72 m² útiles/m²
- Altura máxima: 10 plantas

Es todo cuanto tiene el honor de informar.

Alicante, 5 de julio de 2000
EL JEFE DEL SERVICIO

Fdo.: José Luis Ortuño Castañeda.



EXCMO. AYUNTAMIENTO ALICANTE



NA / 7

POLIGONO DE BABEL

1. IDENTIFICACION

Se trata de un sector de Suelo Urbano cuyo Plan Parcial fue promovido por el INUR, aprobado definitivamente el 24 de mayo de 1974, y su modificación el 5 de diciembre de 1980. El sistema de actuación fue el de expropiación.

En la actualidad se halla prácticamente urbanizado y consolidado por la edificación.

Al tener su ordenación establecida según volumetría específica y sus aprovechamientos asignados pormenorizadamente parcela por parcela, es conveniente respetar tales determinaciones, si bien la tipología edificatoria es homologable con la de Edificación Abierta del Plan General.

La ordenación se incorpora a los planos del Plan General estableciéndose ciertas variaciones en áreas públicas dotacionales.

2. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL

Regirán las Ordenanzas del Plan Parcial Remodelado del Polígono de Babel, aprobado definitivamente el 5 de diciembre de 1980, en lo que se refiere al aprovechamiento edificable asignado a cada parcela. La tipología edificatoria será la establecida en el Plan General para el Grado 3 de Edificación Abierta.

La calificación pormenorizada -con variaciones respecto a las dotaciones establecidas en el Plan Parcial- se establece en los planos del Suelo Urbano del Plan General.

Deberá culminarse el proceso de gestión, formalizándose la cesión al Municipio de los suelos destinados a viario público y usos dotacionales, así como la recepción definitiva municipal de las obras de urbanización.



EXCMO. AYUNTAMIENTO ALICANTE



1. SIGNIFICADO Y ALCANCE

En el presente Anejo que constituye un documento complementario de las Normas Urbanísticas y de la Memoria del Plan General, se contienen, en general, los criterios de aplicación a las áreas no incluidas dentro del Suelo Urbano Ordenado -al que se aplican las condiciones particulares de zonas contenidas en el Título y de las Normas Urbanísticas- ni del Suelo No Urbanizable -cuyo régimen viene establecido en el Capítulo 7 del Título II de las referidas Normas-. Una segunda parte de este Anejo, constituida por el Capítulo 8, tiene un carácter distinto y trata de la descripción de los datos básicos de las Unidades de Actuación delimitadas en el Suelo Urbano Ordenado.

Por lo tanto se establece en este documento el régimen aplicable a las áreas en que el Plan General respeta la normativa o el planeamiento anterior -con indicación, en su caso, de las pequeñas variaciones necesarias-, así como los criterios para la redacción de los instrumentos de desarrollo de este Plan General en las diversas áreas y clases de suelo.

Un esquema de lo que se acaba de expresar, referido a las diferentes clases de suelo, sería:

a) Suelo Urbano:

- Régimen para las Areas de Planeamiento Anterior (APA)
- Régimen para las Areas de Normativa Anterior (NA)
- Criterios para redacción del Planeamiento Diferido (APD)

b) Suelo Urbanizable Programado:

- Régimen para el planeamiento en ejecución (PE/APA)
- Criterios para la redacción de Planes Parciales (PP)

c) Suelo Urbanizable No Programado:

- Criterios para la redacción de los Programas. de Actuación Urbanística (PAU)

d) En cualquier clase de suelo:

- Criterios para la redacción de los Planes Especiales que desarrollen ámbitos de Operaciones Integradas (OI)



2. CONDICIONES PARA EL PLANEAMIENTO ANTERIOR EN SUELO URBANO QUE SE RESPETA.

En este Capítulo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19.2 y 3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se hace referencia a los ámbitos de Suelo Urbano que han sido objeto de algún instrumento de planeamiento cuyas determinaciones espeta el Plan General, ya sea integralmente (en cuyo caso se denominan Areas de Planeamiento Anterior, Clave APA en los planos de Calificación y Clasificación de Suelo), ya sea en aspectos parciales como normativa, ordenación puntual o régimen de gestión (denominadas Areas de Normativa Anterior, Clave NA en el Plano de Clasificación de Suelo).

Los instrumentos cuyas determinaciones se respetan íntegramente -sin perjuicio de alguna matización puntual que se especifica más adelante- son los planes de protección, cuyas especiales características los hacen difícilmente homologables con las denominaciones y regulaciones asignadas por el Plan General.

Los ámbitos de Suelo Urbano en los que se realiza alguna remisión a normativa o régimen anteriores, comprenden dos tipos diferenciados: por una parte, zonas que cuentan con planeamiento parcial aprobado y básicamente ejecutado, pero en los que aún subsisten determinaciones (sobre todo en orden a asignaciones volumétricas específicas, no homogéneas para todo su ámbito) que deben respetarse para culminar el proceso de gestión respectivo. Por otra parte, se incluyen también entre las Areas de Normativa anterior una serie de ordenaciones volumétricas específicas contenidas en Estudios de Detalle aprobados que aún no han materializado la totalidad de sus contenidos respectivos.

Hay que aclarar en este momento, para evitar confusiones, el método de representación gráfica que se ha seguido para plasmar estas áreas en los planos del Plan General:

Las Areas de Planeamiento anterior aparecen con, la Clave APA seguida de un número de identificación, tanto en el Plano de Calificación como en el de Clasificación.

Las Areas de Normativa Anterior aparecen con la Clave NA seguida de un número de identificación en el Plano de Clasificación; en el Plano de Calificación aparecen tan sólo las áreas en las que prevalecen determinaciones relativas a la calificación (ordenaciones volumétricas específicas), y no aparecen el resto (zonas en las que prevalecen



EXCMO. AYUNTAMIENTO ALICANTE



determinaciones de gestión o de asignaciones de aprovechamientos específicos) por haberse podido homologar sus características edificatorias con las correspondientes a las de zonas del Plan General (así por ejemplo, el Polígono de Babel aparece en el Plano de Calificación con la Clave correspondiente al Grado 3 de Edificación Abierta, mientras que en el de Clasificación aparece con la Clave NA, que significa el respeto a los aprovechamientos conferidos por el Plan Parcial correspondiente singularizadamente a cada una de las parcelas edificables del mismo).

Hay que señalar también que en cualquiera de los ámbitos incluidos en este Capítulo (APA y NA) son de aplicación a los usos dotacionales, existentes o previstos, las reglas establecidas en los artículos 100, 101 y 102 de las Normas Urbanísticas de este Plan General en lo que respecta a condiciones de edificabilidad y sustitución de tales usos.

La relación de las áreas a que se ha hecho referencia, con su número de identificación respectivo, es la siguiente:

a) Áreas de Planeamiento Anterior

- APA/1 Plan Especial del Casco Antiguo
- APA/2 Plan Especial del Raval Roig
- APA/3 Plan Especial de la Isla de Tabarca
- APA/4 Plan Especial de Edificios Protegibles

b) Áreas de Normativa Anterior

- NA/1 Estudio de Detalle del Polígono Cros
- NA/2 Estudio de Detalle en parcelas 5 y E del Sector III del Polígono de Babel
- NA/3 Estudio de Detalle de la Manzana 1 del Plan Parcial " Princesa Mercedes "
- NA/4 Polígono 2 Zona Especial y
- NA/6 Proyecto de Normalización de Fincas en Primer Polígono de la Playa de San Juan
- NA/7 Plan Parcial Polígono de Babel



MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA
 GERENCIA DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS
 SUBDIRECCION GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

ARQUITECTO COORDINADOR
 GOMEZ LÓPEZ BABO

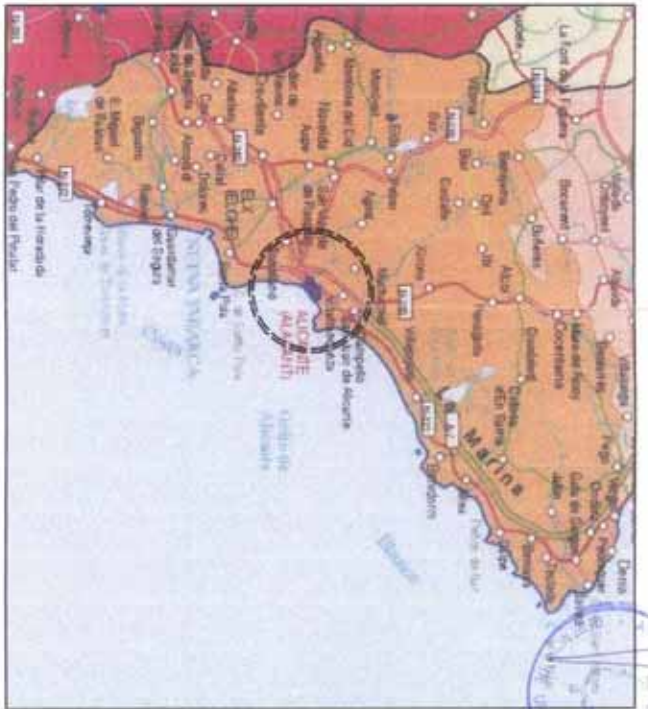
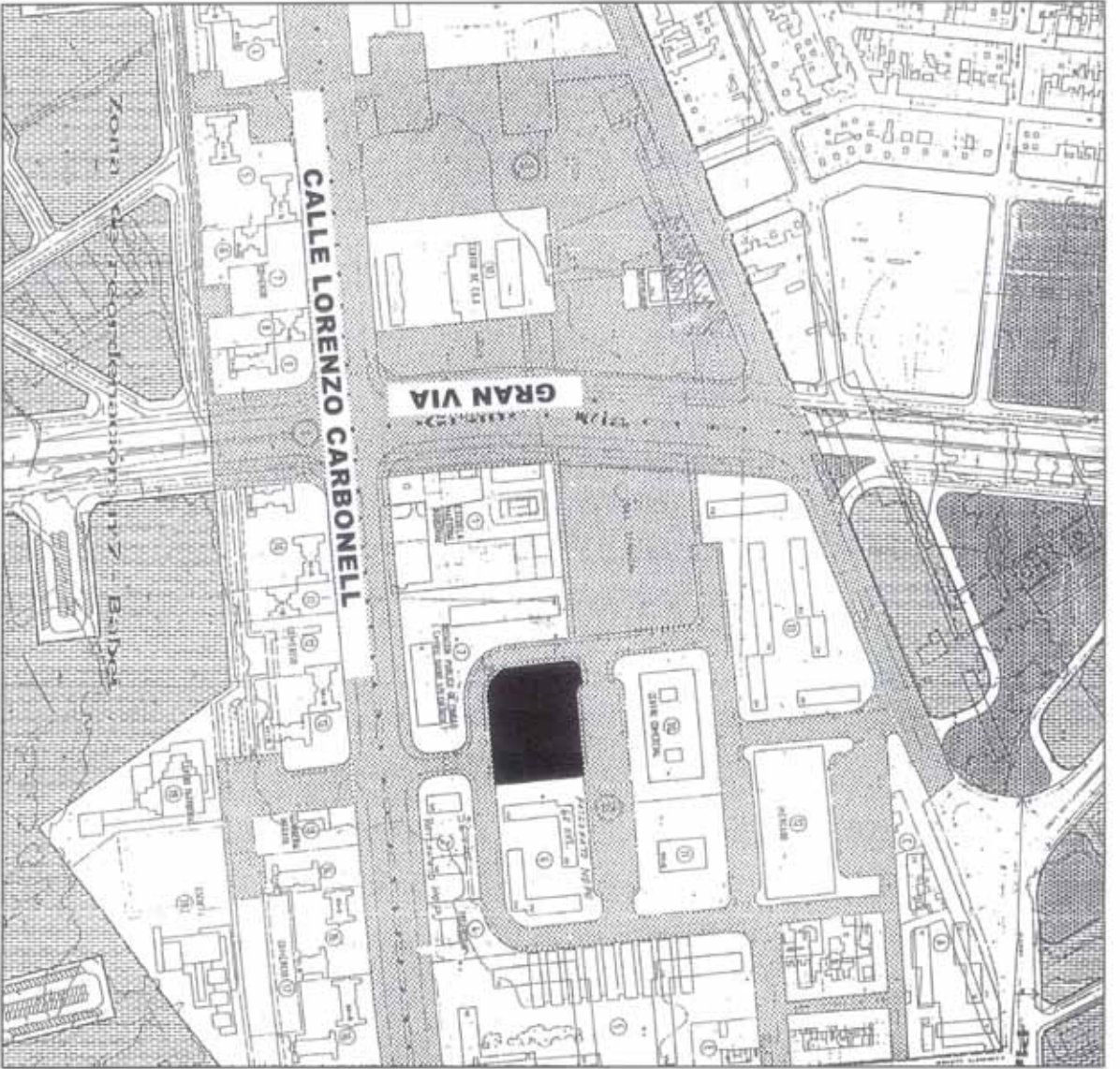
ARQUITECTO
 FERRER GARCIA ALONSO

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA II-7, II-8, II-9 DEL
 PLAN PARCIAL DEL POLICENO DE BARRIO DE ALCANTARTE

SITUACION Y ENPLAZAMIENTO

S.1

ESCALA
 5/1
 OCTUBRE-2002





MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA
 GERENCIA DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS
 SUBDIRECCION GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

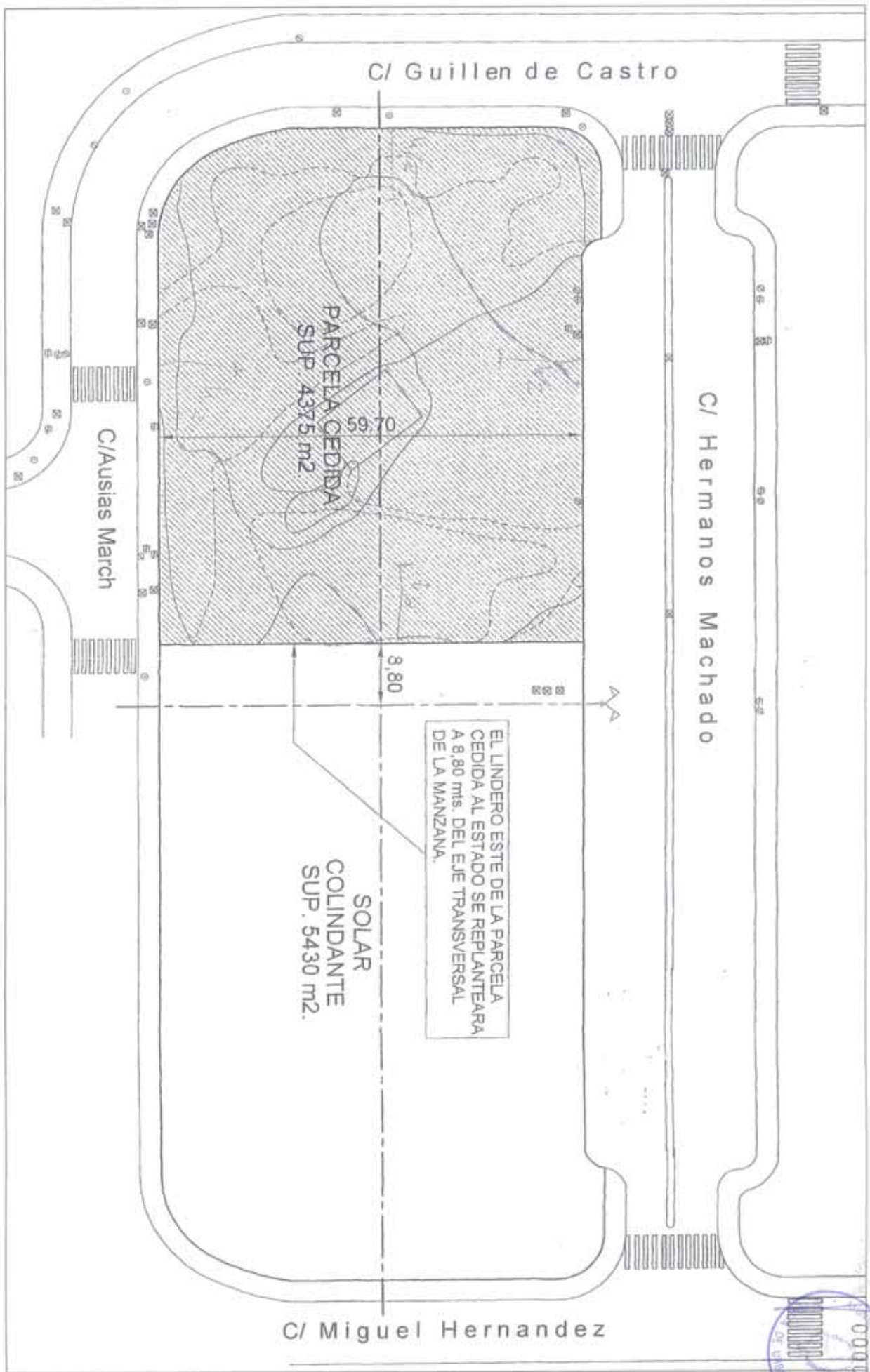
Arquitecto coordinador
 DIEGO LUIS BARRO

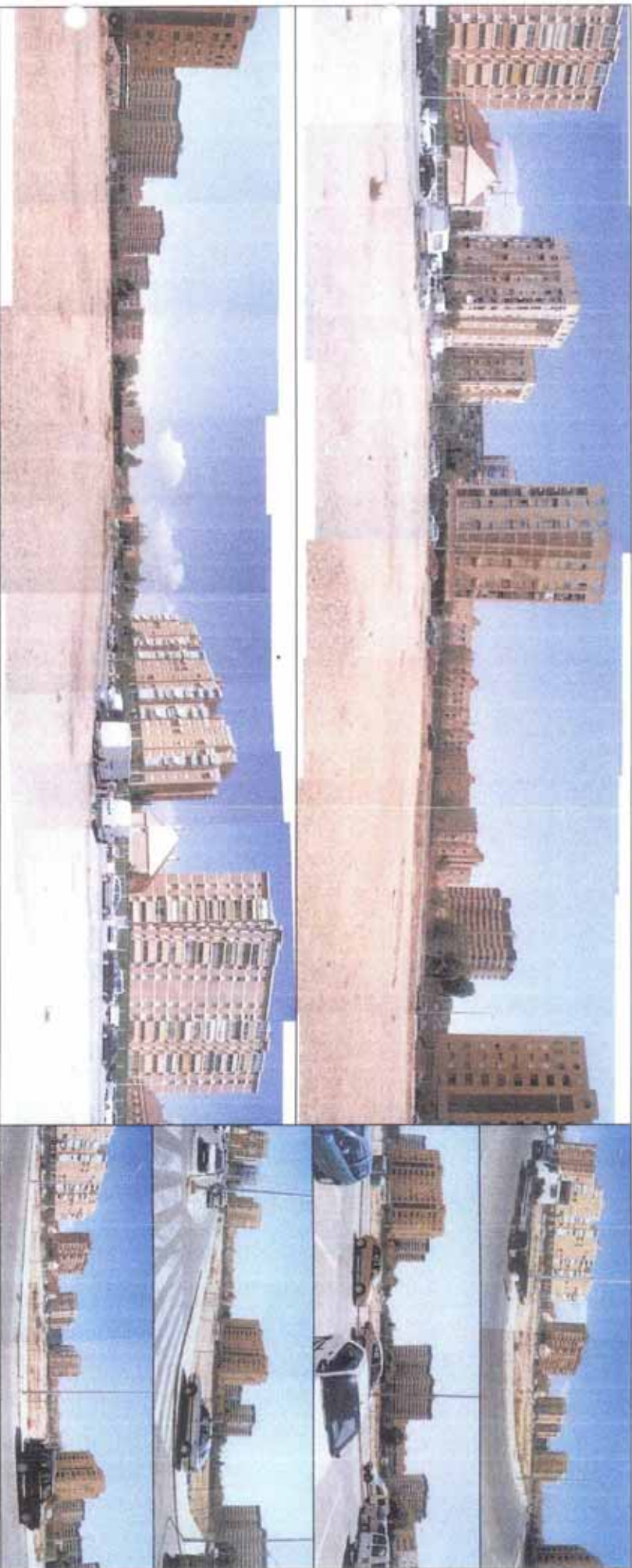
Arquitecto
 JAVIER GARCIA ALZAM

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA II-7, II-8, II-9 DEL
 PLAN PARCIAL DEL POLIGONO DE BABEL DE ALCANTITE
 TOPOGRAFICO

PLANO N°
 S.2

ESCALA
 1/500
 DICIEMBRE - 2002





 **MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA**
GERENCIA DE INFRASURUTURAS Y EQUIPAMIENTOS
SUBDIRECCION GENERAL DE INFRASURUTURAS

AGENCIATU ECONOMALU
PROYECTU LUTU BULU

AGENCIATU
LAVU CAUUA ACUUA

ESTUDIU DE DETALLE PARCELA II-7 II-8 II-9 DEL PLAN PARCAL DEL POLIGONU DE BABEL DE ALCAÑITE
ENTORNU VISUAL

PLANO N.
S.3

ESCALA
1/4

OCUBRE-2002



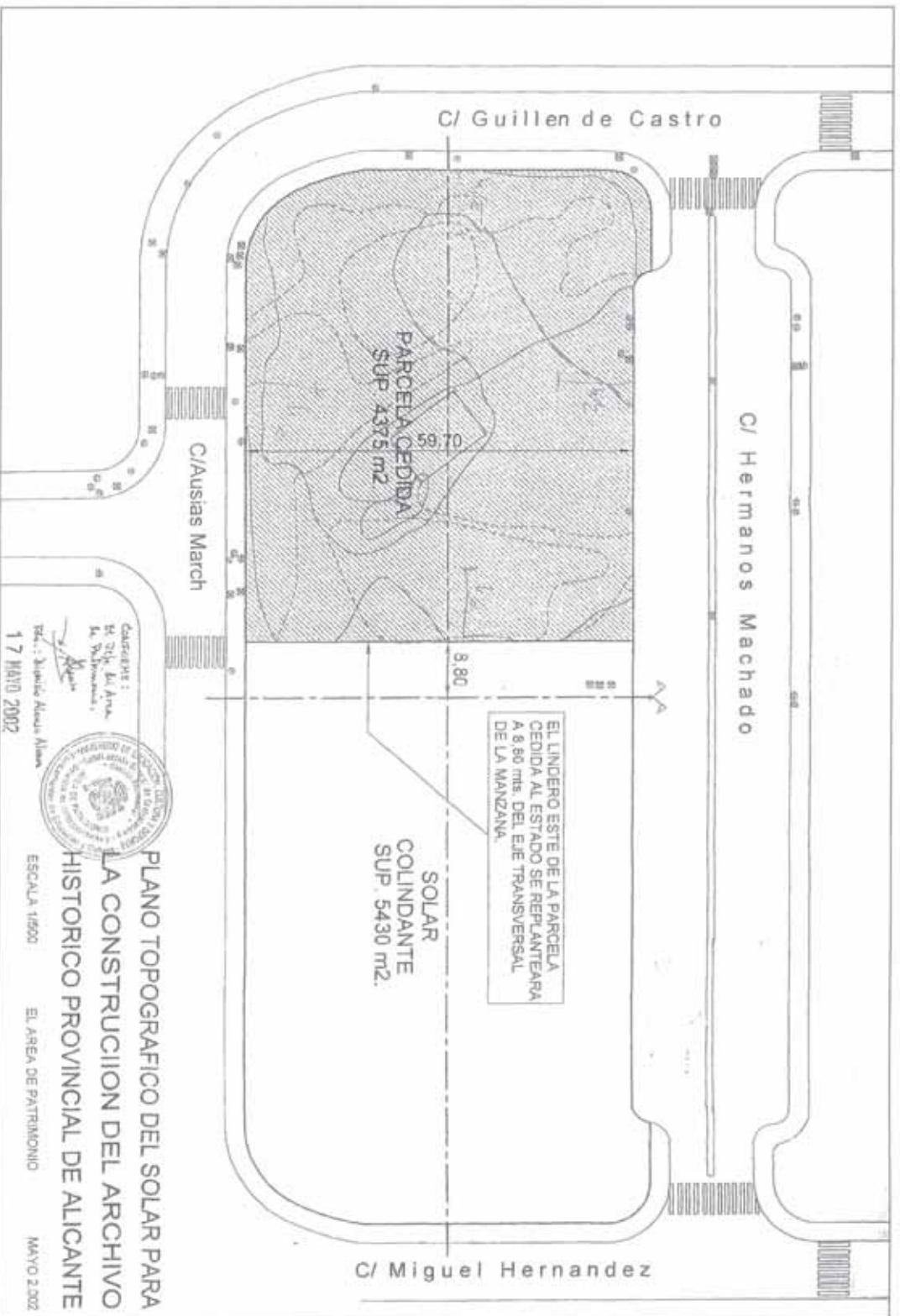
MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA
 GERENCIA DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS
 SUBDIRECCION GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

Asesoría geotécnica

ING. LUIS BULO

Asesoría

ING. JAVIER SANDO ALZOLA



Características:
 M. 274, M. Ana
 M. P. Hernández,
 Sra.: Nidia Nuvia Alvar
 17 MARZO 2002



PLANO TOPOGRAFICO DEL SOLAR PARA
 LA CONSTRUCCION DEL ARCHIVO
 HISTORICO PROVINCIAL DE ALICANTE

ESCALA 1/500

EL AREA DE PATRIMONIO

MAYO 2002

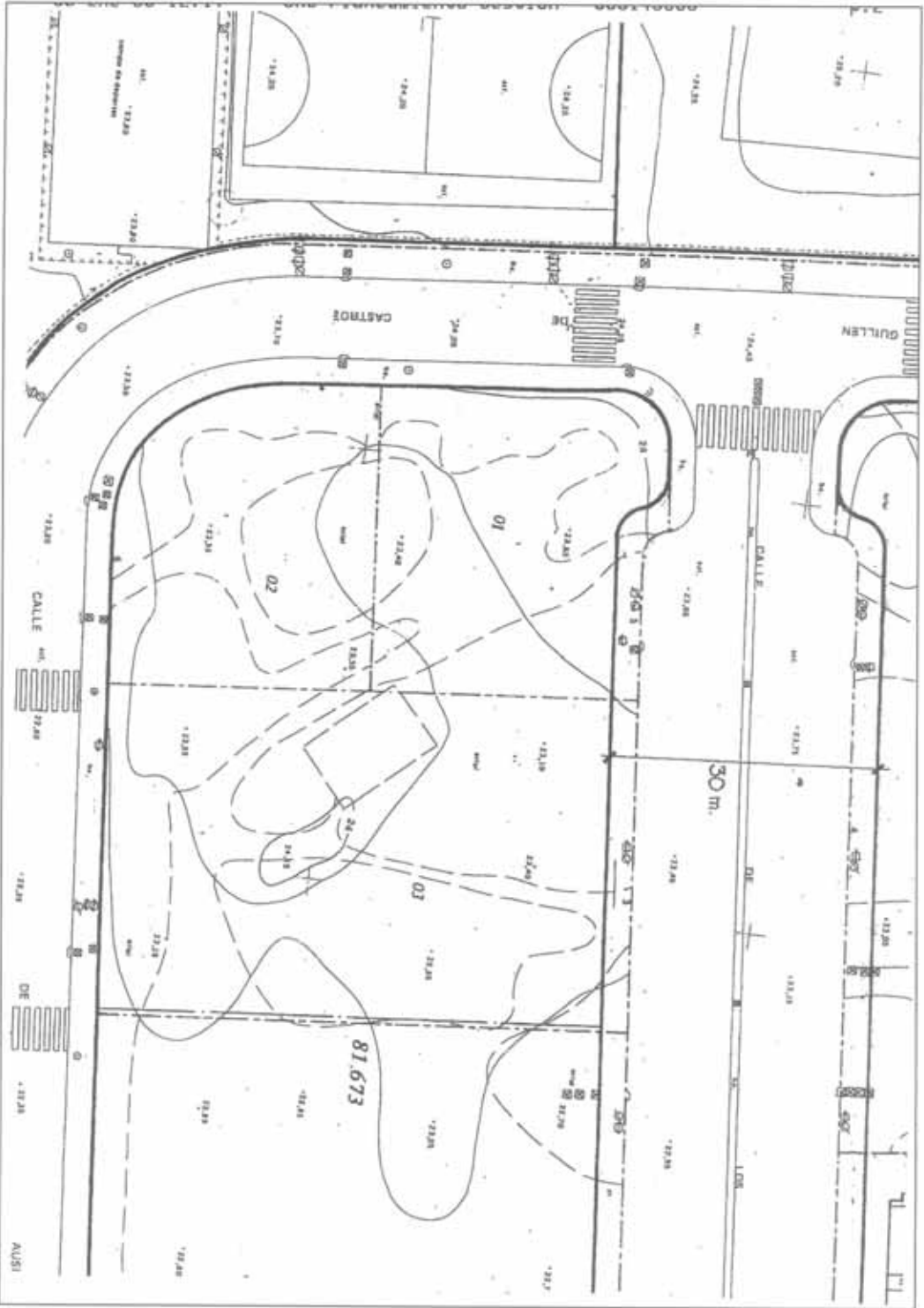


ESTUDIO DE DETALLE PARCELA II-7, II-8, II-9 DEL
 PLAN PARCIAL DEL POLIGONO DE BABEL DE ALICANTE
 ORDENACION DEL CONJUNTO S/ PLAN PARCIAL APROBADO

PLANO N.º
 S.4

ESCALA
 5/5

NOVIEMBRE-2002



MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA
DIRECCION DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS
SUBDIRECCION GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

ARQUITECTO COORDINADOR
ENRIQUE LÓPEZ SANCHEZ

ARQUITECTO
JAVIER GARCIA ALCANTAR

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA III-7 III-8 III-9 DEL
PLAN PARCIAL DEL POLIGONO DE BARRIO DE ALCANTAR
ALINEACIONES OFICIALES DEL PLAN GENERAL

PLANO N.
S.6

ESCALA
1/500
DICIEMBRE-2003



MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA
 GERENCIA DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS
 SUBDIRECCION GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

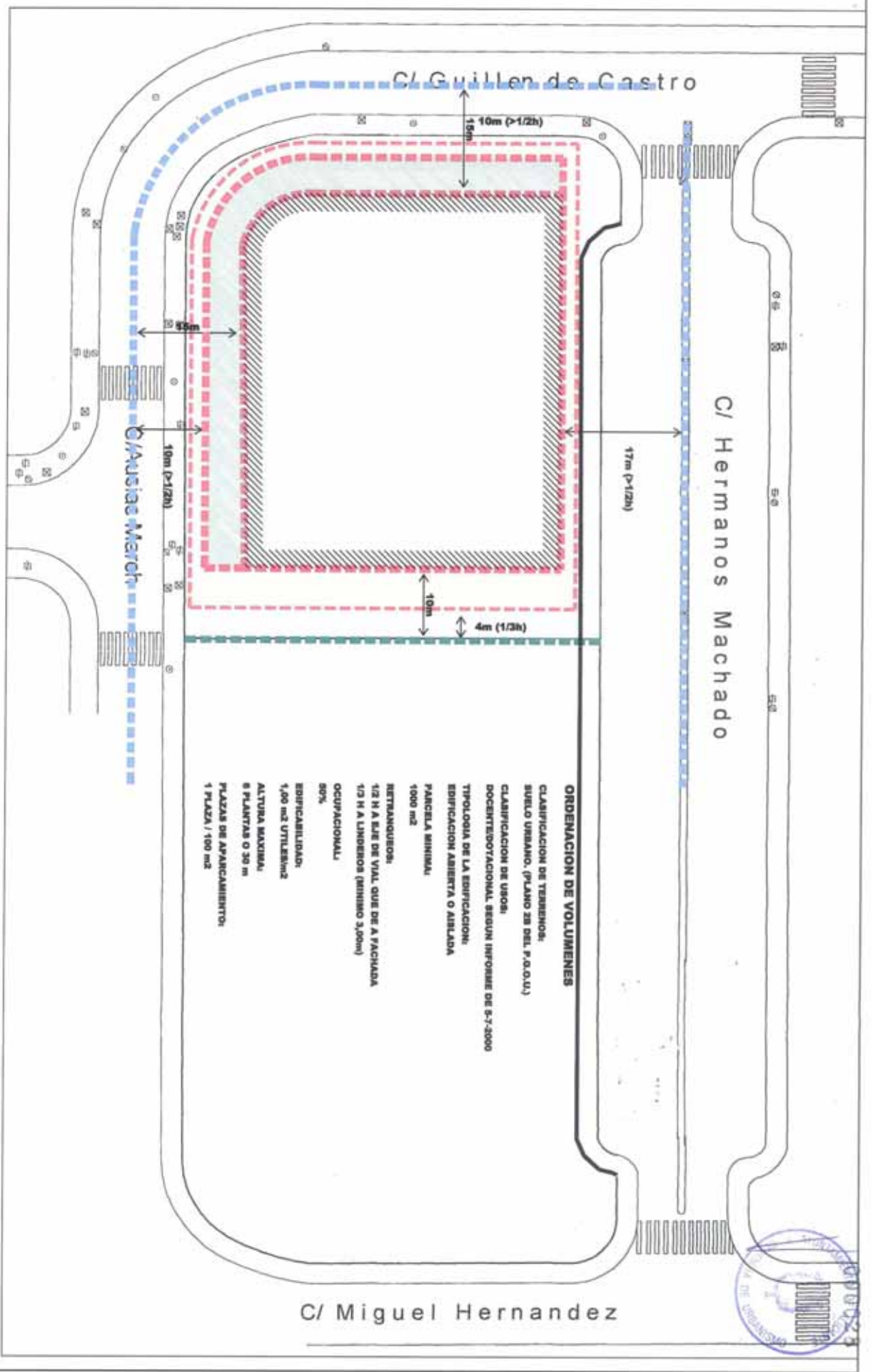
ARQUITECTO COORDINADOR
 ENRIQUE LOPEZ BUNO

ARQUITECTO
 FAVIER CARLOS ACOSTA

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA III-7 III-8 III-9 DEL
 PLAN PARCIAL DEL POLIGONO DE BABEL DE ALICANTE
 AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

PLANO N°
 ED.1

ESCALA
 1/500
 MARZO-2003



ORDENACION DE VOLUMENES

CLASIFICACION DE TERRENO:
 SUELO URBANO. (PLANO 28 DEL P.O.U.)
 CLASIFICACION DE USOS:
 DOCENTE/OTOCIONAL SEGUN INFORME DE E-7-5000
 TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION:
 EDIFICACION ABIERTA O ABIELADA
 PARCELA MINIMA:
 1000 m²
 RETRANQUEOS:
 1/2 H A EJE DE VIAL QUE DE A FACHADA
 1/3 H A LINDEROS (MINIMO 3,00m)
 OCUPACIONAL:
 80%
 EFICIENCIA:
 1,00 m² UTILES/m²
 ALTURA MAXIMA:
 6 PLANTAS O 30 m
 PLAZAS DE APARCAMIENTO:
 1 PLAZA / 100 m²





MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA
 GERENCIA DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS
 SUBDIRECCION GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

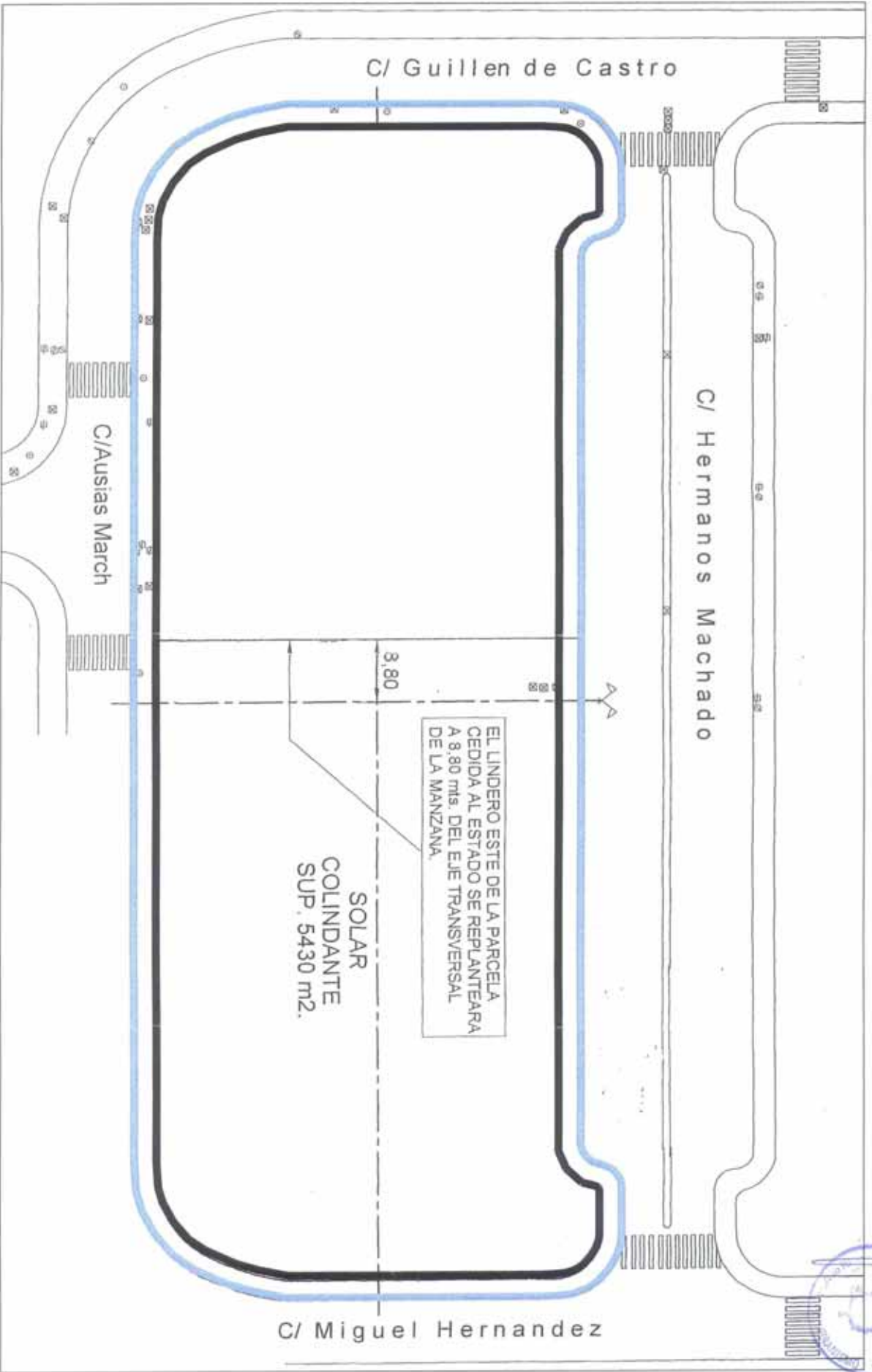
ADQUISICION COMPROMISO
 DPOAC UPTI SMOO

ADQUISICION
 F. ASESOR CIVIL ACERCA

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA III-7 III-8 III-9 DEL
 PLAN PARCIAL DEL POLIGONO DE BABEL DE ALCANTARTE
 RASANTES EXISTENTES

PLANO N°
 ED. 2

ESCALA
 1/500
 DICIEMBRE 2002





MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA
GERENCIA DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS
SUBDIRECCION GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

arquitecto responsable

EMMAE LOPEZ BUNLO

arquitecto

JAVIER GARCIA ALICAZA

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA II-7 II-8 II-9 DEL
PLAN PARCIAL DEL POLIGONO DE BABEL DE ALICANTE
VOLUMETRIA

PLANO N.
ED.3

ESCALA
5/1

DICIEMBRE-2002



MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA
 DIRECCION GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS
 SUBDIRECCION GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

ARQUITECTO COORDINADOR
 ENRIQUE URRUTIA SAAO

ARQUITECTO
 FAVIER SANCHEZ ALCAZAR

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA III-7, III-8 III-9 DEL
 PLAN PARCIAL DEL POLIGONO DE BABEL DE ALCANTARTE
 ORDENACION DE VOLUMENES

PLANO N°
 ED.4

ESCALA 1/300
 FEBRERO-2003

