



Aprobado definitivamente por el Pleno en sesión ordinaria de 12 de marzo de 2008.

El Secretario General del Pleno

*Carlos Artéaga Castaño*  
Carlos Artéaga Castaño

Aprobado el Proyecto por la Junta de Gobierno Local del Excmo Ayuntamiento de Alicante en sesión de 17 de diciembre de 2007.

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local,

*Andrés Llorens Fuster*  
Fdo.: Andrés Llorens Fuster.

ALICANTE

NOVIEMBRE 2007

EQUIPO REDACTOR DEL PROYECTO:  
PABLO F. GARCÍA FENOLL  
MARÍA DOLORES ALJIBE VAREA

ARQUITECTO  
ARQUITECTO

## INDICE

### MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES
2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)
3. CONDICIONES PARA LA FORMULACIÓN DEL E.D.
4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA Y ADECUACIÓN A LAS PREVISIONES DEL PLAN PARCIAL

### NORMATIVA DE APLICACIÓN

### PLANOS

#### PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1.1 EMPLAZAMIENTO EN EL PLAN GENERAL (CLASIFICACIÓN)
- I.1.2 EMPLAZAMIENTO EN EL PLAN GENERAL (CALIFICACIÓN)
- I.2. ORDENACIÓN ACTUAL S/PLAN PARCIAL
- I.3. ESTADO ACTUAL PARCELA
- I.4.1 ESTADO ACTUAL PARCELA. SECCIONES 1
- I.4.2. ESTADO ACTUAL PARCELA. SECCIONES 2

#### PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.1. ORDENACIÓN PROPUESTA. POLÍGONO DE MOVIMIENTO
- O.2. ORDENACIÓN PROPUESTA. VOLÚMENES DE MOVIMIENTO.

ALICANTE

NOVIEMBRE 2007

**MEMORIA JUSTIFICATIVA  
NORMATIVA PROPUESTA**

EQUIPO REDACTOR DEL PROYECTO:  
PABLO F. GARCÍA FENOLL  
MARÍA DOLORES ALJIBE VAREA

ARQUITECTO  
ARQUITECTO

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1. ANTECEDENTES

Se redacta este Estudio de Detalle por encargo de CIEGSA a los arquitectos Pablo García Fenoll y M<sup>a</sup>Dolores Aljibe Varea.

Se desarrolla sobre la manzana con clave B1 calificada como Dotacional Público de uso Docente por el Plan Parcial "Nuevo Sector P.P.1.2 Benalúa Sur" del municipio de Alicante.

El Plan Parcial que ordena dicho sector, así como la Homologación correspondiente, fue aprobado definitivamente por el Consell de la Generalitat Valenciana de la Conselleria de Territorio y Vivienda el día 5 de septiembre de 2003 (BOP 22/11/2003).

La Conselleria competente en Educación prevé en dicha parcela un Colegio de Educación Infantil y Primaria, de perfil 6 unidades de educación infantil y 12 de educación primaria, ampliables a 9 de infantil y 18 de primaria.

Hay que mencionar que en sucesivas recomendaciones o directrices de la Conselleria para emitir los informes requeridos en la legislación urbanística valenciana en materia educativa, con respecto a las reservas dotacionales de uso educativo de los Planes Generales o Planes Parciales se establece lo siguiente:

*Las Normas Urbanísticas de aplicación a las parcelas de uso docente no establecerán condiciones limitativas de edificabilidad más desfavorables que las siguientes: coeficiente de edificabilidad inferior a 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, número de plantas no inferior a 3, altura de cornisa inferior a 12 m, separaciones a lindes/fachadas, y número de aparcamientos igual al número de unidades docentes..*

### 2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)

Debido a las necesidades funcionales de un colegio, incluidas las futuras ampliaciones, se hace necesario habilitar otras condiciones volumétricas que las que posibilita el Plan Parcial aprobado a través de sus ordenanzas y planos.

Para ello, es necesario un documento de planeamiento, en este caso un Estudio de Detalle, que tiene por objeto ordenar volúmenes en la manzana de uso Dotacional Docente, de acuerdo con las especificaciones del Plan Parcial correspondiente así como del Plan General de Ordenación de Alicante.

### 3. CONDICIONES PARA LA FORMULACIÓN DEL E.D.

Este Estudio de Detalle se adecúa a los artículos 79 de la Ley Urbanística Valenciana y 190-191 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística vigentes, en los cuales se determina que los Estudios de Detalle deben circunscribirse a los ámbitos y supuestos concretos previstos y regulados por el Plan General y/o Plan Parcial.

En este sentido, el Plan Parcial lo regula en el artículo denominado "**Normas Particulares de la parcela B-1 Dotacional Público de uso Docente**" que se corresponde con la manzana señalada como tal en los planos del Plan Parcial.

Dicho artículo establece que le será de aplicación a la manzana "las normas contenidas en el Título IV, capítulo 5º, sobre Condiciones de los usos dotacionales, de las Normas Urbanísticas del PGMO, incluida la posibilidad de redactar un Estudio de Detalle en las condiciones establecidas en el artículo 100 de las citadas normas".

Además, en el Plan Parcial se determinan los siguientes parámetros que afectan a la ordenación del volumen en la parcela:

1. **Ocupación:** se fija un máximo global de 30%, que incluso un Estudio de Detalle no lo puede alterar, a no ser que se trate de ocupaciones mayores en las parcelas resultantes de una eventual división de la parcela original.
2. **Retranqueos y emplazamiento de la edificación:** se establecen **retranqueos de 10 m** respecto a las alineaciones exteriores, si bien se añade que su emplazamiento será tal que, en ningún caso, se impida la **visualización del mar** desde las calles prolongación de C/ Arquitecto Guardiola y C/ Pérez Medina, o desde la Avenida Central de 25 m.  
Además, su emplazamiento en la parcela tendrá como objetivo básico el de configurar la fachada a la Avenida de Elx, respetando, **en lo posible**, la banda de edificación indicada en los planos del Plan Parcial.
3. **Altura máxima de la edificación:** tres plantas (B+2) y 10 m, permitiéndose que las construcciones subterráneas ocupen la totalidad de la parcela.
4. **Edificabilidad:** 0,50 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de parcela.

Con respecto al **art. 100 del Plan General** al que remite el Plan Parcial, se regula que si las condiciones de la zona en la que se encuentra dicho uso –esto es, lo regulado en dicho Plan Parcial- 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) ... Si la edificabilidad asignada no llegase a  $1\text{m}^2_{\text{tútil}}/\text{m}^2_{\text{s}}$  podrá incrementarse hasta  $1\text{m}^2_{\text{tútil}}/\text{m}^2_{\text{s}}$  en zonas de Edificación Abierta.

Se cita en la Homologación del nuevo Sector Benalúa Sur que las manzanas de uso Dotacional, la tipología es de "edificación abierta", en el subtipo de "edificación aislada". Por esta razón, se consideraría tal tipología en dicha manzana para aplicar el coeficiente 1.

- 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 emplace, y ello sin perjuicio de lo indicado en el apartado anterior.

#### 4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA Y ADECUACIÓN A LAS PREVISIONES DEL PLAN PARCIAL

Los colegios de infantil y primaria cuentan con un Programa de necesidades muy diverso, que requieren una libertad compositiva lo más amplia posible con la finalidad de optimizar recorridos, relacionar espacios exteriores con interiores, liberar superficies para zonas de juego, disponer las piezas a la orientación más adecuada según el uso, incluso alinearse a vial si por necesidades funcionales conviene.

Todo ello con las posibilidades o juego que da el lugar donde se implante el edificio, en este caso se cuenta con visuales al mar, tanto desde las calles de borde como de la propia parcela, con brisa marina que favorecerá la ventilación de las piezas si estas son permeables, con desniveles existentes en el terreno que pueden mejorar la relación entre diferentes usos y niveles educativos, y con todas las orientaciones posibles lo que permite disponer los espacios según convenga al uso.

Puesto que la propia normativa del Plan General establece libertad compositiva en las edificaciones de titularidad pública, y además permite que se puedan modificar las condiciones de la zona cuando estas no resultaran adecuadas para el correcto funcionamiento del centro, se hace necesario modificar los siguientes apartados de los planos y normativa:

- el coeficiente de edificabilidad de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s
- los retranqueos de 10 m;
- la altura de 10 metros de la edificación,
- la banda de edificación grafiada en los planos;

Se mantiene la condición de no impedir visuales al mar desde las calles Arquitecto Guardiola, Pérez Medina, o desde la Avenida Central.

Se introducen los siguientes parámetros, permitidos por la propia normativa del Plan Parcial y Plan General:

- Coeficiente de edificabilidad de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s;
- No se establece obligación de retranqueo, por lo que el edificio podría alinearse a vial, en todo o en parte. Su disposición en la parcela no impedirá las visuales al mar desde las calles Arquitecto Guardiola, Pérez Medina, o desde la Avenida Central.

Para que la edificación no impida la visualización del mar desde la Avenida Central del Plan Parcial, el edificio o las partes ciegas del cerramiento de la parcela sólo podrán sobresalir de la rasante de esta calle 1,20 m, siendo el resto de elementos del vallado de tipo permeable. La altura de 1,20 m sirve de protección frente a caídas, además de evitar la escorrentía del agua de lluvia.

- Altura de la edificación 12 m, de acuerdo a las recomendaciones de la propia Conselleria
- Se sustituye la banda de edificación por un polígono de movimiento según se grafia en planos, sobre el cual se permite un límite de ocupación del 45%. Dicho límite representa el máximo del 30% de ocupación permitido para el conjunto de la manzana según el Plan Parcial.

Lo anterior se justifica en el siguiente cuadro:

Superficie parcela	Ocupación en parcela 30%	Superficie poligono movimiento	Ocupación en poligono 45%
13.585 m2s	4.076 m2s	9.058 m2s	4.076 m2s

En el apartado de Normativa se recogen los parámetros anteriores que serían de aplicación sobre la parcela de uso docente del "nuevo sector Benalúa Sur". Dicha normativa sigue el mismo esquema que la normativa del Plan Parcial correspondiente.

## NORMATIVA DE APLICACIÓN

Corresponde a la manzana señalada como tal en el plano de ordenación, y calificada con la clave B-1, Dotacional Público de uso Docente.

### Normas relativas a la ocupación

#### a. Dimensión de parcela

La parcela docente es la existente de 13.585 m<sup>2</sup>s, permitiéndose la división de la misma si las necesidades municipales, dentro del mismo grupo de dotación, requiriesen otros usos además del previsto.

#### b. Ocupación

Las construcciones no sobrepasarán el 45% de la superficie del polígono de movimiento grafiado en planos. La ocupación global de la parcela no sobrepasará el 30%, pudiéndose permitir ocupaciones mayores en las parcelas resultantes de una eventual división de la parcela original, sin que pueda sobrepasar el máximo global de ocupación para toda la parcela.

#### c. Retranqueos y emplazamiento de la edificación

No se exigen retranqueos mínimos por lo que la edificación podrá alcanzar la alineación exterior.

La edificación se dispondrá en el interior del polígono de movimiento grafiado en el plano nº O-1 del Estudio de Detalle, y su emplazamiento será tal que, en ningún caso, impida la visualización del mar desde las calles prolongación de C/ Arquitecto Guardiola y C/ Pérez Medina, o desde la Avenida Central de 25 m.

### Normas relativas a la edificación

#### d. Altura máxima y mínima de la edificación

La altura máxima de la edificación cerrada será de tres plantas, es decir, (B+2).

La altura de la edificación no podrá exceder de 12 m.

El edificio o las partes ciegas del cerramiento alineadas al vial de la Avenida Central sólo podrá sobresalir de la rasante de esta calle 1,20 m, siendo el resto de elementos del vallado en esta calle de tipo permeable, si bien se permite sobrepasar dicha altura de manera puntual, siempre cumpliendo la altura máxima y fuera del espacio delimitado por la prolongación de las alineaciones de las calles prolongación de C/ Arquitecto Guardiola y C/ Pérez Medina.

Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

#### e. Edificabilidad

La edificabilidad será 1m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> útil.

### Espacios libres de la parcela

#### f. Plazas de aparcamiento

La superficie destinada a aparcamiento y acceso a ellos no podrá exceder del 20% del espacio libre de edificación en la parcela.

#### g. Espacios libres

El espacio libre de edificación no destinado a pistas deportivas, a elementos de circulación peatonal o a aparcamiento, deberá estar ajardinado.

### Normas relativas a los usos

#### h. Uso característico

Docente en todas sus categorías

#### i. Uso compatible

Equipamiento cultural, o deportivo recreativo, en cualquiera de sus categorías.



En cualquier caso, mediante los trámites legalmente previstos, podrá destinarse a los usos dotacionales que resulten más convenientes a los intereses municipales.

**j. Usos prohibidos**

Cualquier otro uso distinto del dotacional público.

12 de Noviembre de 2007

Los arquitectos



Mª Dolores Aljibe Varea



Pablo García Fenoll



Aprobado *definitivamente* por el Pleno en sesión ordinaria de 12 de marzo de 2008.

El Secretario General del Pleno

Carlos Arteaga Castaño





Aprobado *definitivamente* por el Pleno en sesión ordinaria de 12 de marzo de 2008.

El Secretario General del Pleno

  
Carlos Arteaga Castaño

Aprobado el Proyecto por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Alicante en sesión de 17 de diciembre de 2007.

  
El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local,

Fdo.: Andrés Llorens Fuster.



**ANEXO Nº1:      NORMATIVA URBANÍSTICA**



El Secretario General del Pleno

Carlos Arteaga Castaño

## DATOS URBANÍSTICOS

### 1. Planeamiento vigente

Plan General de Ordenación Urbana de Alicante. Plan Parcial Nuevo Sector Benalúa Sur. Estudio de Detalle en parcela docente.

### 2. Régimen Urbanístico

- 2.1. Clasificación: Suelo Urbanizable con Plan Parcial Residencial
- 2.2. Zonificación de la parcela del proyecto: **B1: Zona Dotacional Público de Uso Docente**

### 3. Condiciones de la Parcela y Edificación B1

#### 3.1. Relativas a la ocupación

	Normativa	Proyecto
Dimensión de parcela:	13.585 m <sup>2</sup>	13.585 m <sup>2</sup>
Ocupación:	30%= 4.076 m <sup>2</sup> ocupación 45% del Polígono movimiento = 4.076 m <sup>2</sup>	3.688,73 m <sup>2</sup> ocupación
Retranqueos y emplazamiento de la edificación:	No se exigen El emplazamiento NO debe impedir la visualización del mar desde las prolongaciones de las calles Arquitecto Guardiola y Pérez Medina, o desde la Avenida Central del propio sector. La edificación se dispondrá en el interior del polígono de movimiento grafiado en el plano O.1. del Estudio de Detalle	Las edificaciones de la parcela no impiden las visuales hacia el mar desde las calles del barrio de Benalúa. Las edificaciones se sitúan en el interior del polígono de movimiento. Parte de las edificaciones (sólo una planta) se adosan a la alineación de la calle Dr. Just para configurar el acceso al edificio. Así mismo, parte de las edificaciones (infantil y gimnasio) se adosan al vallado de la Avda. Central, quedando estas plantas en semisótano con respecto a dicha avenida.

#### 3.2. Relativas a la edificación:

	Normativa	Proyecto
Altura máxima y mínima de la edificación:	B+2 y 12 m máximo El edificio o las partes ciegas del cerramiento alineadas al vial de la Avda. Central sólo podrá sobresalir de la rasante de esta calle 1,20 m, siendo el resto de elementos del vallado en esta calle de tipo permeable, si bien se permite sobrepasar dicha altura de manera puntual, siempre cumpliendo la altura máxima y fuera del espacio delimitado por la prolongación de las alineaciones de las calles prolongación de C/ Arquitecto Guardiola y Pérez Medina. Las construcciones subterráneas pueden ocupar la totalidad de la parcela.	La edificación se adapta a los desniveles de la parcela, organizándose la edificación en una y dos plantas en dos niveles de la parcela, y sólo en una pequeña zona con respecto al nivel inferior existe parte de una fachada con tres plantas y 12m, sin impedir las visuales. El vallado se proyecta de una parte ciega de 1m de altura y una parte permeable el resto. La edificación alineada a la Avenida Central no supera 1,20 m de altura. No hay construcciones enterradas.
Edificabilidad:	1 m <sup>2</sup> u/m <sup>2</sup> s = 6.792,50 m <sup>2</sup> u	4.161,30 m <sup>2</sup> c

#### 3.3. Espacios libres de la parcela:

	Normativa	Proyecto
Plazas de aparcamiento:	< 20% del espacio libre de edificación de la parcela= 1.902 m <sup>2</sup> s	387,95 m <sup>2</sup> ocupación zona aparcamiento
Espacios libres:	Ajardinados, excepto pistas y circulaciones	La parte de parcela no edificada ni ocupada por las pistas deportivas se ajardina.

#### 3.4. Relativas a los usos:

	Normativa	Proyecto
Uso característico:	Docente en todas sus categorías	Docente
Uso incompatible:	Cultural o deportivo recreativo	-
Usos prohibidos:	Cualquier otro uso distinto del dotacional público.	-

Noviembre de 2007

Los Arquitectos

Pablo García Fenoll

M<sup>a</sup> Dolores Aljibe Varea

**CIEGsa** CONSTRUCCIONES E  
INFRAESTRUCTURAS  
EDUCATIVAS DE  
LA GENERALITAT  
VALENCIANA, S.A.

ALICANTE

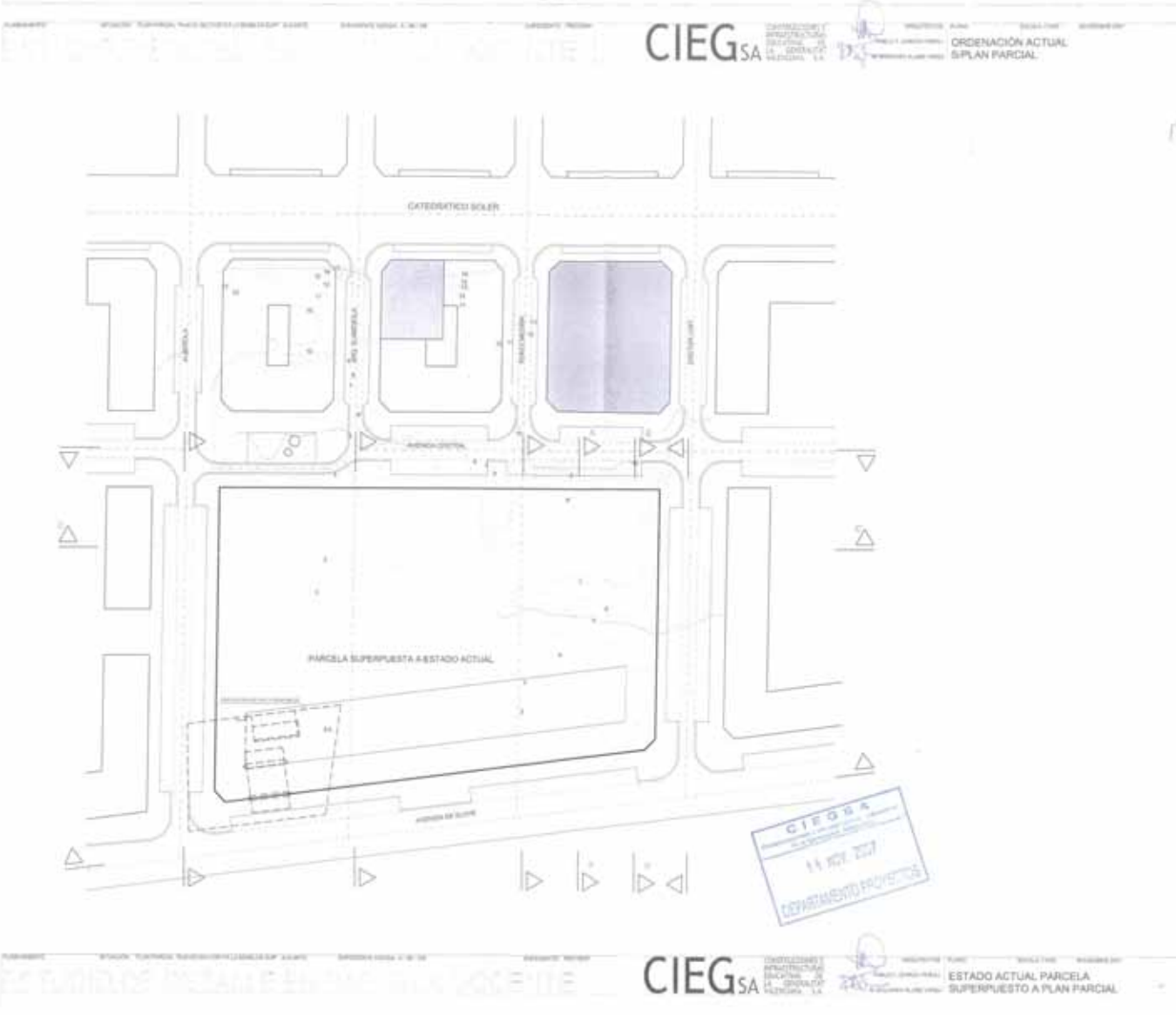
NOVIEMBRE 2007

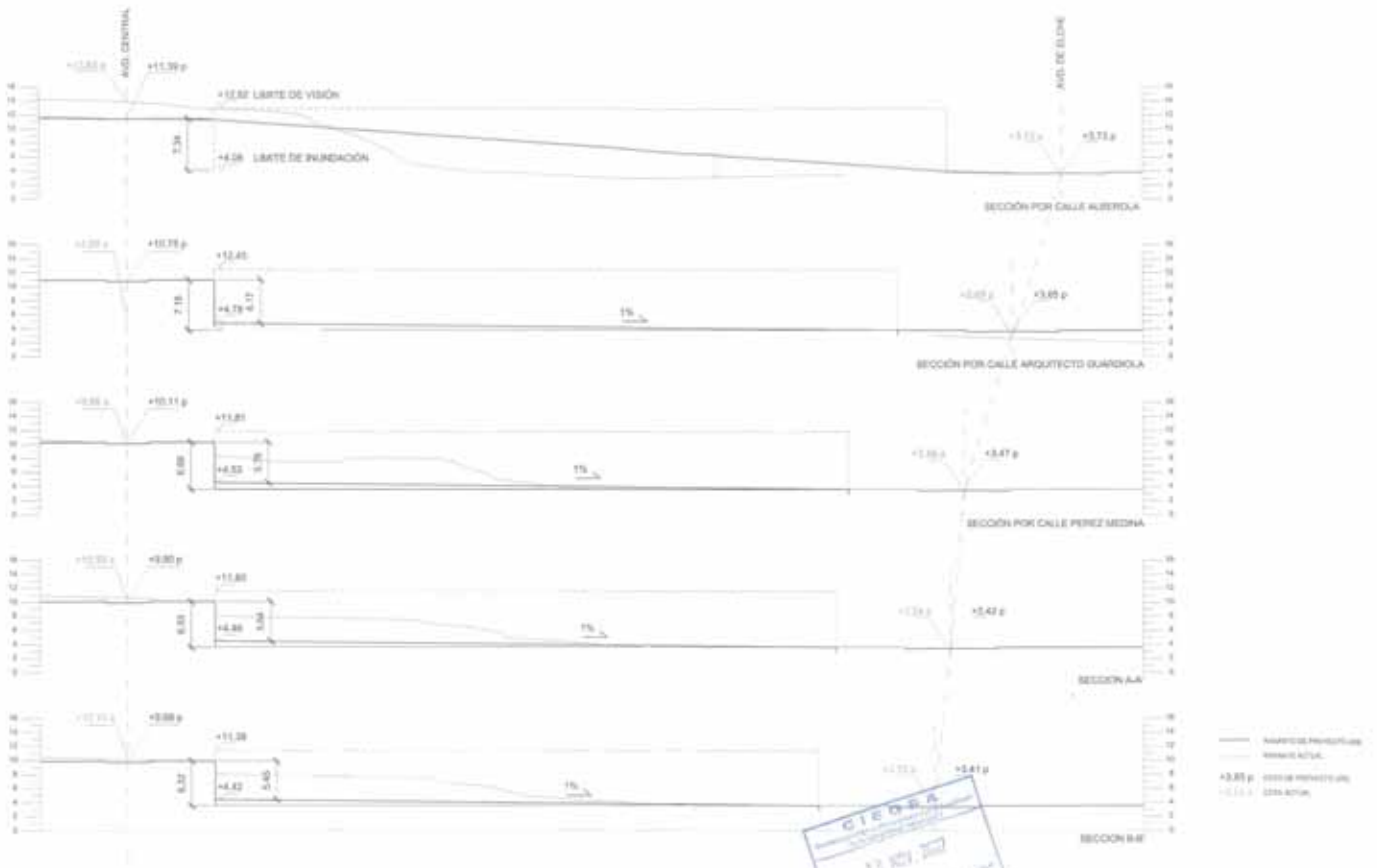
**PLANOS**

EQUIPO REDACTOR DEL PROYECTO:  
PABLO F. GARCÍA FENOLL  
MARÍA DOLORES ALJIBE VAREA

ARQUITECTO  
ARQUITECTO







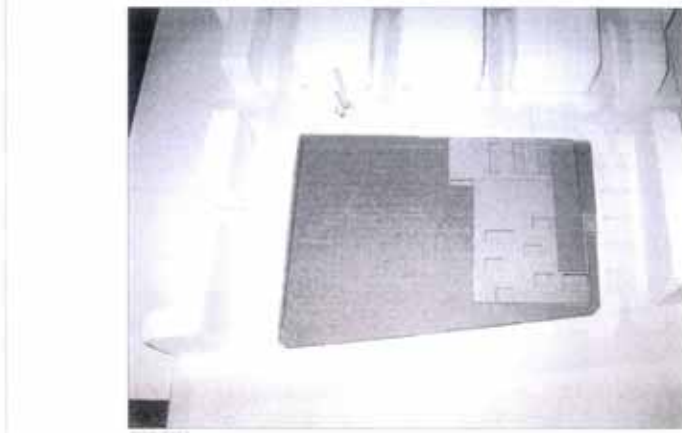
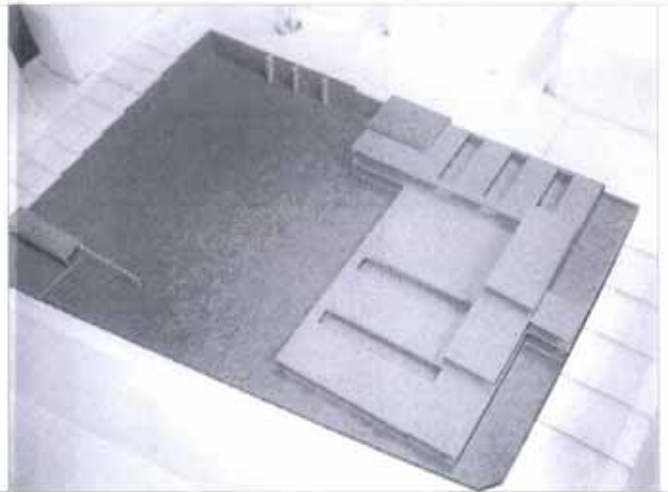
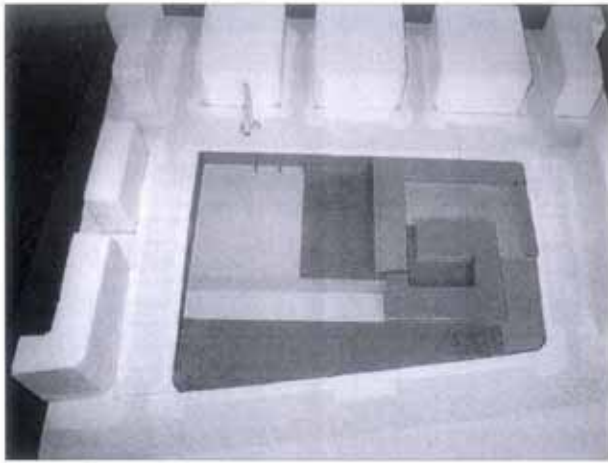
**CIEG SA** CONTROL DE INGENIERIA CIVIL S.A. DE RESPONSABILIDAD LIMITADA  
 17 NOV 2007  
 DEPARTAMENTO PROYECTOS

ESTADO ACTUAL PARCELA SECCIONES-1



**CIEG SA** CONTROL DE INGENIERIA CIVIL S.A. DE RESPONSABILIDAD LIMITADA  
 17 NOV 2007  
 DEPARTAMENTO PROYECTOS

ESTADO ACTUAL PARCELA SECCIONES-2



APROBADA DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO EN SESION ORDINARIA DE 12 DE MARZO DE 2008.  
El Secretario General del Pleno  
Carlos Arteaga Cagado

CIEG SA

11 NOV 2007

DEPARTAMENTO PROYECTOS

ORDENACION PROPUESTA  
VOLUMENES DE MOVIMIENTO