

Reg. E2010003691
29-3-2010

Dictaminado favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo en su sesión ordinaria del 24 de noviembre de 2010.

El Secretario de la Comisión,

Gonzalo Canet Fortea.



Aprobado definitivamente, por acuerdo del Pleno en su sesión ordinaria de 30 de noviembre de 2010.

El Secretario General del Pleno en funciones,

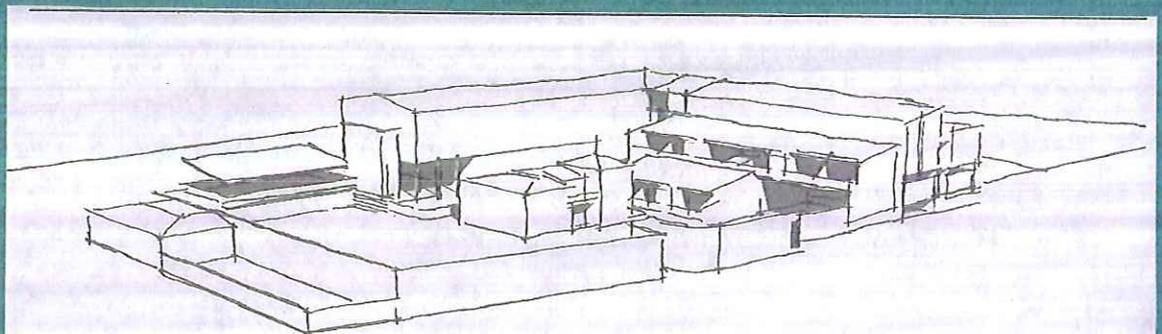
Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas.



APROBADO por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 17 de mayo de 2010.

La Concejala - Secretaria

Marta García-Romeu de la Vega



ESTUDIO DE DETALLE MANZANA DEL COLEGIO "SAGRADOS CORAZONES"

SITUACION: CAMINO DE LA CRUZ DE PIEDRA, 21. ALICANTE
PROMOTOR: CESACO S.L.
ARQUITECTOS: RAMÓN BENITO ROCES,
PABLO MARTÍNEZ GONZÁLEZ



INDICE

- MEMORIA
- PLANOS





MEMORIA



MEMORIA JUSTIFICATIVA

CIRCUNSTANCIAS PREVIAS

1. ANTECEDENTES DEL ENCARGO

Se pretende adecuar un Centro de Educación Infantil, Primaria y Secundaria, ubicado en una parcela del llamado "Barrio Obrero" de Alicante, a las actuales exigencias funcionales señaladas por el R.D. 1537/2003, de 5 de diciembre, del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte.

Para ello ha de tenerse en cuenta que el Colegio de referencia, los SAGRADOS CORAZONES, se halla en pleno funcionamiento; lo cual obligará a desarrollar la intervención en fases sucesivas **a fin de evitar interferencias en cada momento lectivo (PLANO 02)**.

1.1. Incidencias administrativas. Aunque la actuación refiere explícitamente a un EQUIPAMIENTO DOCENTE (Capítulo 5º, NN.UU./P.G.M.O.U. de Alicante), la Licencia Urbanística de la FASE II, destinada a actualizar el área exclusiva de Educación Infantil, ha sido puesta en cuestión por los SS. TT. MM. por incumplir la "normativa específica" de la Zona de ubicación: EDIFICACION ABIERTA, Grado 3 (Capítulo 6º, NN.UU.); **posiblemente originada por la ausencia de una justificación suficiente del conjunto escolar que se pretende desarrollar.**

- No obstante, la subsanación de este defecto se halla contemplada para este supuesto en el artículo 100.1, párrafo 2º, NN.UU., mediante la formulación de un ESTUDIO DE DETALLE:

"Si las citadas condiciones (las aplicables en principio: Edificación Abierta de Grado 3, Capítulo 6º, NN.UU.) 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,..."

- **Tal circunstancia posibilita la redacción de este Documento: tanto con el fin de justificar el incumplimiento de la normativa urbanística directamente aplicable y exigida por los SS. TT. MM. en la Zona EA3, como para facultar la modificación de las condiciones originales de la Zona en la parcela escolar en cuestión, de acuerdo a lo señalado en la documentación gráfica del Plan General con las siglas E/D (Plano 2B, Suelo Urbano, Calificación Pormenorizada, P.G.M.O.U.).**



1.2. Agentes de la propuesta

a) Promotor

Mercantil **CESACO, S.L., C.I.F. B03715455**, representada por D. José GARRIGOS GOSALVEZ, D.N.I. 21.310.188 – K.

Domicilio: Camino de la Cruz de Piedra, nº 21, Alicante. C.P. 03013.
Tf/Fx 965.26.17.28.

b) Proyectistas

Ramón BENITO ROCES, (Cdo. nº 530) y Pablo MARTINEZ GONZALEZ (Cdo. nº 11.432), Arquitectos Superiores del Colegio Territorial de Arquitectos de Alicante.

Domicilio: Av. de Gabriel Miró, nº 13 (Edificio Aitana), 1ª-7; CALPE, C.P. 03710.
Tel./Fax. 965.83.38.75 / 647.507.916

2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Los requisitos administrativos que avalan la redacción de un ESTUDIO DE DETALLE y las circunstancias justificativas de tal actuación se han expuesto en el Epígrafe anterior, concretándose a continuación.

2.1. Fundamento legal. El Estudio se justifica legalmente a tres niveles:

- I. Legislación municipal. Rige para el Municipio de Alicante el Plan General Municipal de Ordenación Urbana (P.G.M.O.U.), aprobado definitivamente por la Conselleria competente el día 27 de marzo de 1987 (BB.OO.PP. de 14/05 y 16/06/1987), que clasifica, califica y regula el ámbito de la parcela en cuestión como un "suelo urbano" de USOS DOTACIONALES (Plano 2B, Suelo Urbano, Calificación Pormenorizada, P.G.M.O.U. y arts. 99.2 y 100, NN.UU.).

Congruente con esa calificación el acrónimo (E/D), inscrito en la parcela se traduce en la Leyenda del plano por un EQUIPAMIENTO DOCENTE, "en cualquier caso" sujeto a la normativa autonómica en vigor sobre educación y a su programa oficial de necesidades para todos los centros, públicos o privados (art. 102.4, NN.UU.; P.G.M.O.U.). Pero, además, la normativa urbanística exige cumplir "como norma general" (art. 100.1, párrafo 1º, NN.UU.)

"las determinaciones de ordenación de la edificación de la zona en que se encuentra.";

que corresponden a la Zona de Edificación Abierta, Grado 3 (EA3), de carácter esencialmente residencial (Plano 2A, Calificación Global del Suelo, P.G.M.O.U.) y, por naturaleza, son ajenas a cualquier uso dotacional.

Esta regulación perjudica gravemente el desarrollo del equipamiento escolar (E/D) que se pretende actualizar POR CAUSA DE INADECUACIÓN. Sin embargo, la planificación urbanística municipal establece un principio básico alternativo con el fin de autorizar el mantenimiento de los usos dotacionales consolidados cuando se pretenda renovarlos (art. 100.1, párrafo 2º); indicándose al respecto:



"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 la edificabilidad asignada no llegase a 1 m²/m² útil, podrá incrementarse (...) en zonas de Edificación Abierta (EA) hasta 1 m²/m²;... (resultando ser para EA3: 0,72 m²/ m² < 1 m²/m²; art. 141.5, NN.UU.).
- b) Las (...) dotaciones de titularidad pública podrán adoptar libertad compositiva,... (que no es nuestro caso por ser dotación privada).
- c) Se acondicionarán, a cuenta del titular del edificio destinado a usos dotacionales, las medianerías que resulten vistas ... (que es una situación real y permanente desde el origen)."

II. Legislación autonómica. Son específicamente aplicables a la redacción de un Estudio de Detalle los arts. 10.1, 79 y 80 de la Ley Urbanística Valenciana, LUV (Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Generalidad) y sus correspondientes los arts. 103.2, 190, 191 y 192 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciana, ROGTU (D. 67/2006, de 19 de mayo, del Consell); por cuanto establecen que el ámbito mínimo para un Estudio de Detalle debe ser la manzana o "unidad urbana equivalente"; en el sentido atribuido a estas expresiones por el Reglamento de aplicación.

Con tal fin se exige (art.192.2a, ROGTU) que la Memoria del Estudio justifique las soluciones adoptadas y su adecuación a las previsiones del P.G.M.O.U. de Alicante y a sus respectivas NN.UU. En concreto, se requiere realizar un estudio comparativo (art.192.2b, ROGTU)

"... de la edificabilidad propia de las determinaciones previstas en el Plan, y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle. A estos efectos, podrá(n) computarse como edificabilidad previa la autorizada por el plan (...), pero no podrá incrementarse con estos elementos ..."

III. Legislación estatal. Se citan como referencia obligada, aunque sólo sea por su carácter supletorio respecto de la legislación autonómica concurrente, el art. 14 de la Ley del Suelo refundida (R.D. 1356/1976, de 9 de abril, M.V.) y los arts. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento de aquella Ley (R.D. 2159/1978, de 23 de junio, M.O.P.U.); que además fueron de aplicación plena durante la redacción del Plan General que aún se mantiene en vigor.

2.2. Normativa sectorial. Para la edificación escolar es aplicable el vigente Real Decreto 1537/2003, de 5 de diciembre, del M^o. de Educación, Cultura y Deporte, "por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan enseñanzas escolares de régimen general", el cual define sus exigencias a partir de una clasificación de niveles en diferentes grados (educación infantil, primaria y secundaria). Este Decreto sustituye el anterior R.D. 1004/1991, de 14 de junio, que se cita en la normativa del P.G.M.O.U. (art. 102. 4).



2.3. Condiciones de diseño. Sin perjuicio de otras "condiciones particulares" previstas en la normativa (art. 102.3, NN.UU.), deben considerarse también los criterios incidentes en la ordenación de las propias condiciones arquitectónicas de los Centros y las circulaciones interiores de las parcelas de uso escolar **según las prescripciones de la legislación citada** (arts. 4, 5 y 9.1, R.D. 1537/2003):

a) Sobre accesibilidad: La **ORDEN de 25 de mayo de 2004, de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte**, por la que se desarrolla el D. 39/2004, de 5 de marzo, del Gobierno Valenciano sobre "accesibilidad en la edificación de pública concurrencia" (DOGV núm. 4.771, de 9/06/2004).

b) Sobre dimensión y calidad. El **R.D. 314/2006, de 17 de marzo, del Mº. de la Vivienda; por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (C.T.E.), Parte II: Documentos Básicos**, por cuanto establece los criterios generales de dimensionamiento y calidad de utilización de los espacios.

c) Sobre habitabilidad y diseño: **Rige expresamente la normativa sectorial citada** (R.D. 1537/2003, de 5 de diciembre, M.E.C.D.) sobre dimensionamiento y adecuación funcional de las instalaciones escolares.

ESTUDIO DE DETALLE

3. CONTENIDO Y DESARROLLO

El Estudio de Detalle debe extenderse al ámbito completo de una manzana o "unidad urbana equivalente" por exigencia reglamentaria (art. 191.3, ROGTU).

En el presente caso se da la coexistencia de dos parcelas de distinta propiedad en el mismo ámbito de actuación, por lo que **se trataría de una UNIDAD URBANA EQUIVALENTE A MANZANA**, conforme a su definición legal (art.103.2, ROGTU):

"... aquéllos espacios (urbanos) limitados totalmente por viales de dominio y uso público de superficie inferior a 20.000 m², ... "

3.1. Ámbito de intervención. Previamente ha de considerarse que el entorno de la actuación está incluido en un área consolidada desde antiguo por viviendas sociales de planta baja (el "Barrio Obrero"); posteriormente englobada en una zona de expansión residencial de categoría media-alta (el final de la "Gran Vía").

Así pues, **para la delimitación de la MANZANA EQUIVALENTE se han considerado los siguientes elementos "reales" de aquella barriada tradicional** a los efectos de definición del ámbito del presente Estudio de Detalle:

- **Un Jardín Público** que define el lindero y la fachada NE del Colegio actual con carácter de "vial de dominio y uso público".
- **La calle del Camino de la Cruz de Piedra** a SE, que configura actualmente la fachada principal del Complejo escolar y constituye un vial de doble sentido.
- **Una calle peatonal** que delimita longitudinalmente el lado NO de la manzana.
- **Otro vial público** de sentido único y sin nombre conocido, que define el límite SO de la "manzana equivalente", delimitando un solar ajeno al Colegio.



Según esta descripción, el ámbito de la "unidad urbana equivalente a manzana", queda definido por agregación de dos fincas catastrales independientes; cuya superficie asciende en total a **5.798,47 m²s**.

3.2. Descripción de la Manzana Equivalente. Conforme a la definición anterior el ámbito completo de la unidad urbana a planificar mediante Estudio de Detalle se desagrega en las siguientes fincas catastrales:

Parcela "A". Corresponde exclusivamente a la localización actual del Colegio de los SAGRADOS CORAZONES de Alicante (**PLANOS 00 y 01**).

Es una parcela trapezoidal de **5.327,47 m²s** según la planimetría efectuada para este Estudio (**PLANO 01**), con linderos públicos definidos por las fachadas a un Jardín Público, una calle peatonal (s/n) y un vial rodado (la c/. Camino de la Cruz de Piedra); a excepción del lateral SO, que comporta una servidumbre de medianería con el solar núm. 19 de la misma manzana. El terreno se halla parcialmente ocupado por edificación preexistente (50 % aproximadamente) y un profuso arbolado de gran porte, además de espacios de áreas deportivas y de recreo infantil del Colegio.

Según datos catastrales, la superficie total de la propiedad es de 5.292 m²s por incorporación a la finca principal de un enclave vacante situado en la parte posterior, a cuyo efecto se hace expresa aclaración de haberse corregido el cómputo de la superficie total; puesto que en la Ficha correspondiente a la finca menor sólo consta la parcela "03" (de 126 m²s), reseñada con el sufijo de referencia **MW** y el número de policía **21(1)**, por haberse omitido inicialmente los datos de la parcela "04" (de igual dimensión que "03").

Se acompaña copia del plano parcelario municipal y fotografía aérea (de fecha 9/07/2007) descriptivos de la propiedad completa y también las correspondientes referencias catastrales de las dos fincas componentes (**PLANO 01**):

1390902YH2419A0001FW y 1390903YH2419A0001MW

En cuanto a Ordenación Pormenorizada, el Plan General de Ordenación Urbana (P.M.G.O.U.) de Alicante califica el terreno de actuación como "suelo urbano consolidado" destinado a USOS DOTACIONALES. **A mayor precisión el acrónimo (E/D), inscrito en la parcela, se concreta en la Leyenda explicativa por un EQUIPAMIENTO DOCENTE** (Plano 2B, Suelo Urbano, Calificación Pormenorizada, P.G.M.O.U. y arts. 99.2 y 100, NN.UU.).

Parcela "B". Se trata de un terreno sensiblemente rectangular y parcialmente ocupado (≈50 %) por edificación residencial, con linderos de fachada a dos viales rodados y otro peatonal, que comparte servidumbre de medianería por el lindero NE con la parcela del Colegio SAGRADOS CORAZONES.

Según los datos catastrales registrados la superficie de la propiedad asciende a **471 m²s** y con la Parcela "A" complementa la "unidad urbana equivalente a manzana" (**PLANO 01**) requerida para redactar un Estudio de Detalle (art.103.2, ROGTU). Se acompaña plano parcelario y fotografía aérea descriptivos de la propiedad y la correspondiente referencia "alfanumérica" del Catastro:

1390901YH2419A0001TW



- La Ordenación Pormenorizada del Plan General califica este solar como un "suelo urbano consolidado" de USO RESIDENCIAL y Edificación Abierta, Grado 3 (EA3); el cual **se halla edificado parcialmente, pero sus características parecen adecuarse a la vigente normativa urbanística** (arts. 139 y 141.5, NN.UU./P.G.M.).

3.3. Contenido de la propuesta. Distinguiendo la diferente casuística otorgada por el planeamiento municipal a cada una de las parcelas que se incluyen en la Manzana Equivalente, concretamos en cada caso lo siguiente:

Parcela "A". La nueva edificación se halla vinculada a las instalaciones del Colegio SAGRADOS CORAZONES y su desarrollo constituye la motivación básica de este Estudio de Detalle; conforme a las especificaciones que siguen:

a) Sin perjuicio de una sustitución ordenada de los locales de actual actividad, **la adaptación del Complejo escolar debe subordinarse a los niveles docentes establecidos por la normativa sectorial aplicable** (R.D. 1537/2003; arts. 8 a 19); que establece prescripciones muy explícitas para cada nivel educativo con el carácter de PROGRAMA DE NECESIDADES, concretado a las siguientes áreas:

- **Educación Infantil para ambos ciclos de edad**
- **Educación Primaria**
- **Educación Secundaria Obligatoria (ESO)**
- **Bachillerato en todas sus modalidades, y**
- **Otros locales comunes:** Dirección, Secretaría, Sala de Reunión de Padres y/o Alumnos, Despachos de Profesores, etc.

b) A partir de este enfoque **se prevé una estrategia programada en varias etapas (PLANO 03) para evitar eventuales interferencias del funcionamiento lectivo del Colegio.**

A efectos de posterior justificación se indica la "ocupación de suelo" que corresponde a la proyección planimétrica de la planta de mayor extensión de cada FASE (m²) sobre la rasante del solar (m²s).

- **FASE I. Adaptación de los recintos de la antigua casa de la finca** para actividades comunes: dependencias administrativas y representativas, salas de profesorado y vivienda de un conserje. Así podrán liberarse los otros espacios de análoga utilización que ahora recaen a la fachada principal, dentro del área de intervención de la FASE II. **Ocupación real: 199,60 m²s.**

Esta etapa tiene Licencia Urbanística y se halla pendiente de terminación.

- **FASE II. Desarrollo de las instalaciones de Educación Infantil** en el espacio actualmente ocupado por la pista polideportiva adyacente al vestíbulo de entrada y los locales de recepción y servicio existentes en la fachada, para liberar el espacio destinado a Educación Infantil que ahora se ubica en el lugar de la futura Fase IV. **Ocupación prevista en proyecto: 610,53 m²s.**

ES LA ETAPA CUYA LICENCIA URBANÍSTICA SE TRAMITA EN LA ACTUALIDAD.



- **FASE III. Desarrollo de instalaciones deportivas** que son afines al concepto de "elementos constructivos propios de las instalaciones deportivas y de ocio" (art. 53.3.c, NN.UU.), situando en Planta Baja un almacén de aparatos y los aseos y vestuarios y en Planta Alta un recinto cubierto para tribuna de espectadores.

En cualquier caso, este uso constituye una excepción en el cómputo de la "ocupación de parcela"; **resultando como ocupación estimada: 135,00 m²s.**

ESTA FASE Y LAS SIGUIENTES SE PROPONDRÁN "A POSTERIORI".

- **FASE IV Desarrollo del ala NO-SE de edificación**, componiendo un bloque dispuesto a doble orientación para alojar en las plantas Primera y Segunda las aulas y locales de Educación Secundaria Obligatoria (ESO) y Bachillerato y en las Plantas Baja y de Sótano la entrada principal y locales comunes del Colegio (garaje, gimnasio y vestuarios, aseos generales, comedor, "office" y cocina), que ahora están situados en el espacio destinado a la Fase V y en el mismo edificio a sustituir. **Ocupación estimada: 1.125,00 m²s.**
- **FASE V. Desarrollo del ala SO-NE de edificación**, configurando otro bloque lineal de tres plantas, con fachadas a doble orientación: al interior de la parcela (SO) y a un Parque Público exterior (NE). La Planta Primera incluirá las aulas de Educación Primaria y la Planta Segunda talleres y despachos de profesorado, vinculados a Educación Secundaria Obligatoria y Bachillerato, así como un Salón de Actos y una escalera de evacuación de incendios.

A su vez, la Planta Baja se mantendrá parcialmente diáfana, acogiendo en ella el acceso obligatorio para discapacitados y otros recintos comunes del Colegio (conserjería, oficinas y Aula Magna), estacionamiento de Autobuses escolares a nivel de vía pública, rampa de descenso de vehículos al sótano y la prolongación hasta el garaje situado en el sótano de la escalera de evacuación de incendios de los pisos superiores que ya se ha citado. **Máxima ocupación estimada en este caso: 590,00 m²s.**

Parcela "B". Completa el ámbito mínimo de la "unidad urbana equivalente a manzana" según lo requerido por la legislación valenciana para la redacción de un Estudio de Detalle (art.103.2, ROGTU).

Es también constatable que el terreno se halla parcialmente ocupado (≈50 %) por edificación residencial; aunque ésta parece adecuarse a las condiciones de la normativa vigente (arts. 139 y 141.5, NN.UU.); **si bien las características de la edificación existente no pretenden alterarse por causa de este Estudio.**

4. ADECUACION URBANISTICA

Para fundamentar la CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD (Epígrafe 2, Memoria) de la redacción del Estudio de Detalle debe acreditarse el ESTADO DE CUMPLIMIENTO de la "normativa específica" de la Zona (art. 100.1, pfo. 2º; NN.UU.) a efectos comparativos de una eventual disconformidad entre las condiciones originales y las necesarias "para el correcto funcionamiento del uso dotacional" asignado por la normativa gráfica del Plan General (E/D, Plano 2B, Suelo Urbano, Calificación Pormenorizada, P.G.M.O.U.).



A los efectos justificativos de la validez del Estudio de Detalle propuesto se sintetiza aquí la normativa de la Zona EA3:

Condiciones de volumen (art. 141.3, 4 y 5, NN.UU.)

- Volumetría (máx.) 0,72 m²/ m²s
- Retranqueo 3,00 m¹ y/o apdo. 3, pfo. 4º
- Ocupación (máx.) 50 %
- Elevación (máx.) 10 plantas
- Altura planta baja (máx.) 6,00 ml.
- Id. planta piso (min.) 2,70 ml.

Condiciones estéticas (art. 142,2, NN.UU.)

- Vuelos en fachada tolerados para retranqueos nulos
- Ajardinamiento esp. libre 50 %

A continuación se distingue el tratamiento urbanístico y compositivo otorgado a estos aspectos en cada una de las parcelas de la Manzana Equivalente.

4.1. Edificabilidad o volumetría

En virtud de los datos anteriores los criterios de cumplimiento de este extremo han exigido redactar el presente Estudio de Detalle; cuya acreditación se remite al Epígrafe 6, COMPUTO DE EDIFICABILIDAD, de este Documento.

4.2. Disposición de fachadas

Parcela "A". Entre otras circunstancias que acreditan la Conveniencia y Oportunidad de la redacción del Estudio de Detalle propuesto (Epígrafe 2 de la Memoria) se halla la necesidad de mantener el adosamiento de las fachadas a las alineaciones oficiales por eliminación de cualquier retranqueo, respetando así la "realidad fáctica" actual (ver la documentación gráfica, Planos 01 y 02); lo cual remite al contexto del art. 141.3. pfo. 4º, NN.UU. que puntualiza lo siguiente:

"Las edificaciones podrán adosarse a lindero cuando ya exista otro edificio adosado al mismo, sin que el adosamiento llegue a ocupar mayor longitud que la ya ocupaba por el primer edificio";

De otra manera no sería posible proyectar una composición "orgánica" de la edificación según pretende la normativa sectorial aplicable (apdos. 2.2 y 3.3. Parcela "A", Memoria), pues la introducción de retranqueos mínimos (3,00 m¹) a la alineación oficial, que prevé la normativa (art. 141.3. pfo. 2º, NN.UU. "corregido"), trae como consecuencia la eliminación de dos (2) aulas de Educación Infantil y otras dos (2) de Primaria; todas ellas recayentes a la calle del Camino de la Cruz de Piedra que constituye actualmente fachada y acceso principal del Complejo.

Salvo que se considere la excepción señalada para supuestos equivalentes en la normativa de USOS DOTACIONALES (art. 100.1. párrafo 2º, NN.UU.; transcrito en el apdo. 2.1.1, Memoria); esta regulación transgrediría, en principio, el contexto de la normativa de Edificación Abierta de Grado 3 (EA3, Capítulo 6º, NN.UU.).



Pero además, tampoco parece ser una solución muy coherente con la tradicional disposición de los edificios de Vivienda Social del llamado BARRIO OBRERO; según los criterios técnicos de "homogeneidad urbanística" que definen el concepto de ZONIFICACIÓN de una determinada área urbana.

Parcela "B". Como pone de manifiesto la documentación gráfica adjunta no existe inadecuación alguna en este caso (PLANOS 01 y 02); pues la edificación existente se halla autorizada por el Ayuntamiento con omisión de retranqueos.

4.3. Ocupación de las parcelas

Parcela "A". Esta es otra circunstancia de necesaria justificación en este Estudio de Detalle (apdo. 2.1.I, de la Memoria) "para el correcto funcionamiento del uso dotacional" expresamente asignado a la parcela indicada (E/D; art. 100.1. pfo. 2º, NN.UU.) por eventual causa de inadecuación a las condiciones originales de la Zona EA3; cuyo carácter es esencialmente residencial.

Por ello, se ha procurado que la suma de los valores parciales de "ocupación de parcela" se limiten una cuantía $\leq 50 \%$, conforme a la normativa de la Zona EA3 (arts. 53.2 y 141.4, NN.UU.), según resulta de acumular datos de los Proyectos ya redactados (FASES I y II, apdo. 3.3. Parcela "A") o estimados para el resto (FASES III, IV y V, ídem); todos ellos calculados de acuerdo a las previsiones maximalistas del Estudio de Detalle que se propone: $1 \text{ m}^2\text{u}/\text{m}^2\text{s}$ (art. 100.1.pfo.2ºa; NN.UU.).

Se incluyen en el mismo concepto los "elementos constructivos propios de las instalaciones deportivas y de ocio", designados como FASE III (apdos. 3.3 y 4.3, Parcela "A"); que deben ser excluidos del cómputo de ocupación de la parcela por su propia naturaleza, según la normativa del Plan General (art. 53.3.c, NN.UU.).

Parcela "B". Como parece deducirse de la documentación gráfica tampoco existe inadecuación, por cumplirse las condiciones de ocupación aplicables.

4.4. Vuelos en fachada

Parcela "A". Nada impide considerar la tolerancia de estos voladizos "cuando el plano de fachada se dispone en coincidencia con la alineación exterior" (arts. 58.2.pfo.1º y 142.2, NN.UU.); lo cual remite a las consideraciones anteriores sobre "disposición de fachadas" que han justificado la redacción del Estudio de Detalle propuesto (apdo. 4.2, Parcela "A", Memoria).

Parcela "B". Tampoco existe inadecuación en este caso; conforme a la citada documentación gráfica.

4.5. Tratamiento de espacios libres

Parcela "A". Este aspecto es coherente con lo ya expuesto para acreditar la adecuación de la propuesta a las condiciones originales de la Zona EA3 sobre "ocupación de parcela" (apdo. 4.3, Parcela "A"), por cuanto resulta un Espacio Libre $\geq 50 \%$, complementario de la superficie ocupable por la edificación de la parcela "A"; según establece la normativa de la Zona considerada como mínimo (50%; art. 141.4, NN.UU.).



Buena parte de esta superficie "*non aedificandi*" constituye una antigua masa arbórea de gran porte, como evidencian los documentos gráficos adjuntos (**PLANOS 01 y 02**), y el resto del Espacio Libre se halla parcialmente destinado a "elementos constructivos propios de las instalaciones deportivas y de ocio" (art. 53.3c, NN.UU.), tales como equipamientos de Recreo y/o Pista Polideportiva (unos 1.000,00 m²s), o bien, configuran "espacios cubiertos" de análoga finalidad lúdica y/o gimnástica, conforme a la normativa específica escolar.

Parcela "A". En este caso tampoco existe inadecuación, pues el espacio libre existente ($\geq 50 \%$) se halla también ajardinado conforme a la normativa aplicable (arts. 53.3 y 142.3, NN.UU.) como indica la documentación gráfica (**PLANOS 01 02**).

5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

En virtud de las previsiones legales aplicables (art. 190.2 y 3.a, ROGTU), a propósito del cumplimiento de la normativa del P.G.M.O.U. de Alicante (art. 100.1, pfo. 2º, NN.UU.); conviene justificar algunos extremos del ESTUDIO DE DETALLE redactado, que se desarrollan como sigue:

5.1. Criterios de ordenación. Además de lo establecido sobre las condiciones de diseño (apdo. 2.3, Memoria) y demás prescripciones normativas sobre los USOS DOTACIONALES (arts. 100 y 102, NN.UU.), debe distinguirse sobre el tratamiento de la ordenación de las parcelas de la Manzana Equivalente.

Parcela "A". Constituye la motivación determinante del desarrollo del presente Documento, habiendo considerado los siguientes aspectos:

a) Composición arquitectónica. Aparte de la antigua casa solariega de la finca, que se "rehabilita" para alojar en ella ciertos locales representativos del Complejo escolar sin alterar su estructura y composición original (**FASE I**), se ha procurado agrupar las nuevas construcciones en sendos bloques lineales de edificación propia y exclusiva, acorde con la graduación establecida por la normativa sectorial correspondiente como PROGRAMA DE NECESIDADES.

Con excepción de las nuevas aulas de Educación Infantil (**FASE II**), las cuales se formalizan mediante tipología de dos semi-plantas con terraza (equivalente a los dos pisos superpuestos de una planta baja convencional) y se desarrollan con total independencia funcional de las restantes unidades escolares, como exige la correspondiente normativa sectorial (art. 9.1); los restantes Niveles de Educación Primaria, Secundaria Obligatoria (ESO) y Bachillerato (**FASES III, IV y V**) se disponen en sendos bloques de edificación, adosados a las alineaciones de la parcela considerada y dispuestos a doble orientación, sin exceder la profundidad de 7 m¹ en las aulas para optimizar la iluminación natural de las mismas, al tiempo que se respeta la superficie útil mínimamente exigida por la respectiva normativa escolar. **Estos edificios nunca excederán de tres plantas completas (PLANOS 03 y 04)**; contra un máximo de elevación de diez plantas; como prevé la regulación original de la Zona **EA3**.



Además, la ordenación del conjunto incorpora funciones que la programación oficial no establece explícitamente: comedor escolar y sus anejos necesarios (cocina, despensa, cámaras frigoríficas y vestuarios de personal), almacenes generales, aparcamiento de vehículos privados y de autobuses escolares, locales comunitarios de representación (Aula Magna, Salón de Actos), etc.

b) Circulaciones interiores. El acceso del Complejo escolar se efectúa desde un Jardín Público exterior, situado a NE de la parcela, prolongándose después entre los dos bloques más altos de edificación (**Fases IV y V**) para articular las funciones comunes del conjunto: Biblioteca, Comedor, Cocina, Gimnasio, etc. y también el Espacio de Recreo y Deporte del Colegio.

Este es el itinerario principal, pero distinto del acceso específico a las aulas de Educación Infantil (FASE II) que debe ser independiente por prescripción de la normativa sectorial (art. 9.1, R.D. 1537/2003, M.E.C.D.), si bien ambos enlazan en "T" más allá de las aulas de preescolar.

Parcela "B". Completa el ámbito de la Manzana Equivalente, aunque sin interés directo en el desarrollo del Estudio de Detalle. No obstante su consideración es pertinente a efectos de contenido y trámite de aprobación del mismo.

Las características de la ordenación y edificación de la Parcela se corresponden suficientemente a las regulaciones urbanísticas de la Zona EA3, que no pretenden alterarse por causa de este Documento.

5.2. Adecuación al planeamiento. Es necesario considerar las previsiones legales aplicables (art. 190.2 y 3a, ROGTU) a efectos justificativos del cumplimiento de la Normativa del P.G.M.O.U. de Alicante (art. 100.1, párrafo 2º, NN.UU.), a saber:

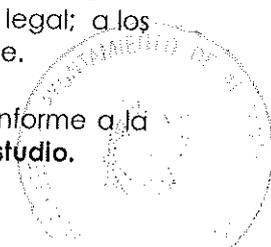
a) Area de ordenación. La actuación propuesta como Estudio de Detalle se aplica al ámbito extensivo de una "unidad urbana equivalente a manzana" según su definición legal (art.103.2, ROGTU), **determinado por la agregación de dos fincas catastrales** (apdo. 3.2, Memoria):

Parcela "A". Terreno destinado explícitamente a EQUIPAMIENTO DOCENTE (Plano 2B, Suelo Urbano, Calificación Pormenorizada, P.G.M.O.U.; art. 102.1, NN.UU.), como se ha indicado en esta Memoria.

En ese lugar radica desde antiguo el Colegio de los SAGRADOS CORAZONES, cuyo funcionamiento actual se pretende mantener y no sustituir por otra dotación, previa su progresiva renovación por etapas y simultánea adaptación a la normativa estatal de educación que se halla vigente (FASES I a V).

Parcela "B". Terreno que complementa el ámbito requerido para configurar una "unidad urbana equivalente a manzana" por estricta definición legal; a los efectos de justificar la posibilidad de redacción del Estudio de Detalle.

Actualmente, el solar se halla ocupado por edificación (~50 %) conforme a la normativa municipal, que no pretende alterarse por causa de este Estudio.



b) Requisitos de diseño. En esta MEMORIA se justifica suficientemente el planteamiento del Estudio de Detalle, el motivo de su redacción y los criterios de ordenación, arquitectura y composición del conjunto (**Epígrafes 3, 4 y 5 y PLANOS 02, 03 y 04**), **añadiendo el mantenimiento de la arboleda existente en la parcela "A" como dotación de espacio verde**, vinculado al ajardinamiento del Espacio Libre y a los Equipamientos Deportivos y de Recreo del Colegio.

En cuanto a otros equipamientos exigidos por la normativa municipal, se indica:

- **El cumplimiento la exigencia extraordinaria de plazas de aparcamiento (art. 102.3, NN.UU.) se reserva al desarrollo concreto de las FASES IV y V de las señaladas en la Documentación Gráfica (PLANOS 03 y 04);** que prevén respectivamente sótanos de garaje y su rampa de acceso.
- **Se considera expresamente en este Documento (apdo. 3.3, Memoria) la normativa sectorial relativa a niveles educativos y el cumplimiento de sus requisitos programáticos mínimos (art. 102.4);** por cuanto es de aplicación específica al propósito de esta Actuación (Epígrafe 1).

SOLUCION ADOPTADA

6. CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD

6.1. Datos del Modelo. Se especifican los datos ya conocidos de las parcelas ("A" y "B") que integran la "manzana equivalente", o bien los estimados en el Estudio, y los resultados acumulados respectivos; de conformidad con

- **La legislación autonómica aplicable** (arts. 10.1, 79 y 80, LUV, y arts. 103.2, 190, 191 y 192, ROGTU),
- **la normativa sectorial exigible:** R.D. 1537/2003, de 5 de diciembre; arts. 8 a 19 (art. 102.4, NN.UU./P.G.M.O.U. de Alicante), y
- **la modalidad sobre el cómputo de edificabilidad propia de la normativa del Plan General** (art. 54, apdos. 2c y 4, NN.UU.).

6.2. Superficies útiles acumuladas

a) Parcela "A", Debe advertirse que las superficies útiles computables de las dos primeras Fases provienen de Proyectos autorizados (**FASE I**) o en tramitación de Licencia (**FASE II**), mientras que los datos restantes son estimaciones elaboradas a tenor de la normativa urbanística municipal (apdo. 2.1.I, Memoria):

FASE I	202,58 m ² u. (3,80 %)
FASE II	460,92 m ² u. (8,65 %)
FASE III	192,40 m ² u. (3,61 %)
FASE IV	3.129,10 m ² u. (58,74 %)
FASE V	1.342,47 m ² u. (25,20 %)

PARCIAL COMPUTABLE "A" 5.327,47 m²u. (100,00 %)



b) **Parcela "B"**. Tiene una superficie catastral de 471 m²s, según datos oficiales, siendo su respectiva **SUPERFICIE COMPUTABLE "B"**, referida a superficie útil

$$471 \text{ m}^2\text{s} \times 0,72 \text{ m}^2\text{u}/\text{m}^2\text{s} = 339,12 \text{ m}^2\text{u} (100,00 \%);$$

correspondiente a la máxima edificabilidad de la Zona EA3 (0,72 m²/m²) según la normativa aplicable (arts. 139 y 141.5, NN.UU.).

6.3. Análisis de la edificabilidad. Señala la legislación autonómica que cuando se modifique la ordenación de los volúmenes (art.192.2b, ROGTU)

"... 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. A estos efectos, podrá(n) computarse como edificabilidad previa la autorizada por el plan ..."

Con este motivo habrá de tenerse en cuenta la modalidad específica del Plan General de Alicante para deducir la edificabilidad computable del Estudio, que se establece en distintos apartados del art. 54 de las Normas Urbanísticas:

"4. La asignación de edificabilidad (...) para las diversas Zonas del Suelo Urbano Ordenado se realiza en superficie útil, con arreglo al sistema de cómputo establecido en el apartado 2 ...";

excluyendo la consideración los "locales no computables", así descritos:

"2c) ... en el cómputo de la edificabilidad no se incluirán los locales destinados a aparcamiento en plantas de sótano, (...), los elementos de circulación comunes a los diferentes locales de la edificación, y los locales destinados a albergar instalaciones técnicas comunes ...";

Estos criterios se han aplicado para determinar la SUPERFICIE COMPUTABLE del complejo escolar y de cada una de sus Fases según exponen los Epígrafes 3 y 4 de esta Memoria, a cuyo detalle nos remitimos.

a) Superficie computable útil acumulada (apdo. 4.1, Memoria)

Parcela "A"	5.327,47 m ² u
Parcela "B"	339,12 m ² u

TOTAL COMPUTABLE 5.666,59 m²u

b) Superficie de la "manzana equivalente" (apdo. 5.2.a, Memoria)

Parcela "A": Según planimetría (apdo. 3.2.a) ... 5.327,47 m²s

Parcela "B": Según catastro (apdo. 3.2.b) 471,00 m²s

TOTAL SUPERFICIE DEL AMBITO 5.798,47 m²s



c) Índice de edificabilidad resultante

$5.666,59 \text{ m}^2\text{u.} / 5.798,47 \text{ m}^2\text{s.} = 0,9773 \approx 0,98 \text{ m}^2\text{u/m}^2\text{s};$

lo cual es adecuado a las facultades de mejora de la edificabilidad que permite la normativa del P.G.M.O.U. de Alicante sobre "condiciones generales de los usos dotacionales" por vía de redacción de ESTUDIO DE DETALLE (arts. 54, apdos. 2c y 4 y, 100.1.a, NN.UU.) dentro de su ámbito de extensión mínimo: la "unidad urbana equivalente a manzana" (arts. 103.2 y 190 a 192, ROGTU).

Alicante, agosto 2010

LA PROPIEDAD

LOS ARQUITECTOS

Dictaminado favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo en su sesión ordinaria del 24 de noviembre de 2010.

El Secretario de la Comisión,

Gonzalo Canet Fortea.



Aprobado definitivamente, por acuerdo del Pleno en su sesión ordinaria de 30 de noviembre de 2010.

El Secretario General del Pleno en funciones,

Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas.





PLANOS

