

**MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN ESPECIAL DE  
RESERVA DE SUELO DOTACIONAL DE LA UNIVERSIDAD DE ALICANTE**

**DOCUMENTO URBANISTICO**

Firmado por BOLUFER  
PASCUAL VICENTE -  
\*\*\*8280\*\* el día 30/03/2023  
con un certificado emitido por  
AC FNMT Usuarios

**ENERO 2023**

***DOCUMENTO URBANISTICO***

**INDICE**

**A MEMORIA INFORMATIVA**

- 1 ANTECEDENTES**
- 2 PLANEAMIENTO VIGENTE Y LEGISLACION APLICABLE**
- 3 IDENTIFICACION DE LA MODIFICACION PROPUESTA Y JUSTIFICACION DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**
- 4 ALCANCE DE LA MODIFICACION PROPUESTA. NO AFECCION DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL**
- 5 RELACION DE LA MODIFICACION PROPUESTA CON LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA**
- 6 TRAMITACION Y ORGANO COMPETENTE PARA SU APROBACION**

**B MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

- 1 DESCRIPCION DE LA MODIFICACION PROPUESTA**
  - 1.1 PROBLEMÁTICA DETECTADA
  - 1.2 SOLUCION PROPUESTA
- 2 NO AFECCION DESDE LA PERSPECTIVA DE GENERO**
- 3 AUSENCIA DE IMPACTO SOBRE LA SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA**
  - 3.1 SOSTENIBILIDAD ECONOMICA
  - 3.2 VIABILIDAD ECONOMICA
- 4 CONCLUSION**

**C DOCUMENTACION CON EFICACIA NORMATIVA**

- 1 NORMAS URBANISTICAS**
  - 1.1 ARTICULO 6 MODIFICADO

**ANEJO I**

**DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO**

## **A MEMORIA INFORMATIVA**

### **1 ANTECEDENTES**

En Diciembre de 2009 y promovido por el Instituto Valenciano de Vivienda S.A., se redactó y tramitó el Plan Especial de Reserva de Suelo Dotacional de la Universidad de Alicante.

El 13 de Enero de 2011 por resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, se aprobó definitivamente dicho Plan Especial.

El DOGV de fecha 6 de Marzo de 2012 publicó la resolución de 3 de Febrero de 2012 de la Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial de la Declaración de Impacto Ambiental y resolución complementaria correspondiente al Plan Especial de Reserva de Suelo Dotacional de la Universidad de Alicante.

El ámbito del Plan Especial cuenta con una superficie de 159.738,85 m<sup>2</sup> del término municipal de Alicante, próximos al recinto universitario.

El estudio de Impacto Ambiental que se realizó con motivo del Plan Especial, contempló el espacio entre viales, ámbito superior al del Plan Especial.

El Plan Especial se aprobó como una fase previa y necesaria de ese mayor ámbito, para la propia Universidad y sus necesidades de ampliación, con 159.738,85 m<sup>2</sup> situándose en el cuadrante noroeste, quedando delimitado al Oeste por la vía férrea, al Norte con el Parque Provincial de Bomberos y Este y Sur con suelo rural.

En Mayo de 2013, la Universidad de Alicante, promovió la Modificación Puntual nº 1 del citado Plan Especial, cuya tramitación llevó a cabo el Ayuntamiento de Alicante.

Con fecha de 21 de Julio de 2014 fue aprobado definitivamente el documento referente a la Modificación Puntual Nº 1 del Plan Especial de Reserva de Suelo Dotacional de la Universidad de Alicante por la Comisión Territorial de Urbanismo.

Componen el Plan Especial de Reserva de Suelo Dotacional de la Universidad de Alicante los siguientes documentos:

#### **NORMAS URBANISTICAS**

#### **PLANOS DE ORDENACIÓN**

Serie B: Ordenación Estructural - Plano 1B

Serie B: Ordenación Pormenorizada - Plano 2B

Serie B: Red Viaria - Plano 3B

USOS ACTUALES - Plano 5A-M

ORDENACION ESTRUCTURAL - Plano 1B-M

ORDENACION PORMENORIZADA - Plano 2B-M

RED VIARIA - Plano 3B-M

#### **MEMORIAS**

Memoria informativa

Memoria justificativa

Con fecha 18 de febrero de 2022 el Ayuntamiento de Alicante inicia la tramitación de la Modificación Puntual nº 2 del Plan Especial de Reserva del Suelo Dotacional de la Universidad de Alicante.

Con fecha 21 de noviembre de 2022 la Comisión de Evaluación Ambiental emite Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el procedimiento incoado

## **2 PLANEAMIENTO VIGENTE Y LEGISLACION APLICABLE**

El planeamiento vigente que se pretende modificar es el Plan Especial de Reserva de Suelo Dotacional de la Universidad de Alicante, el cual ha sido ya objeto de una primera modificación puntual.

La legislación aplicable a la Modificación Puntual Nº 2 que se pretende es la siguiente:

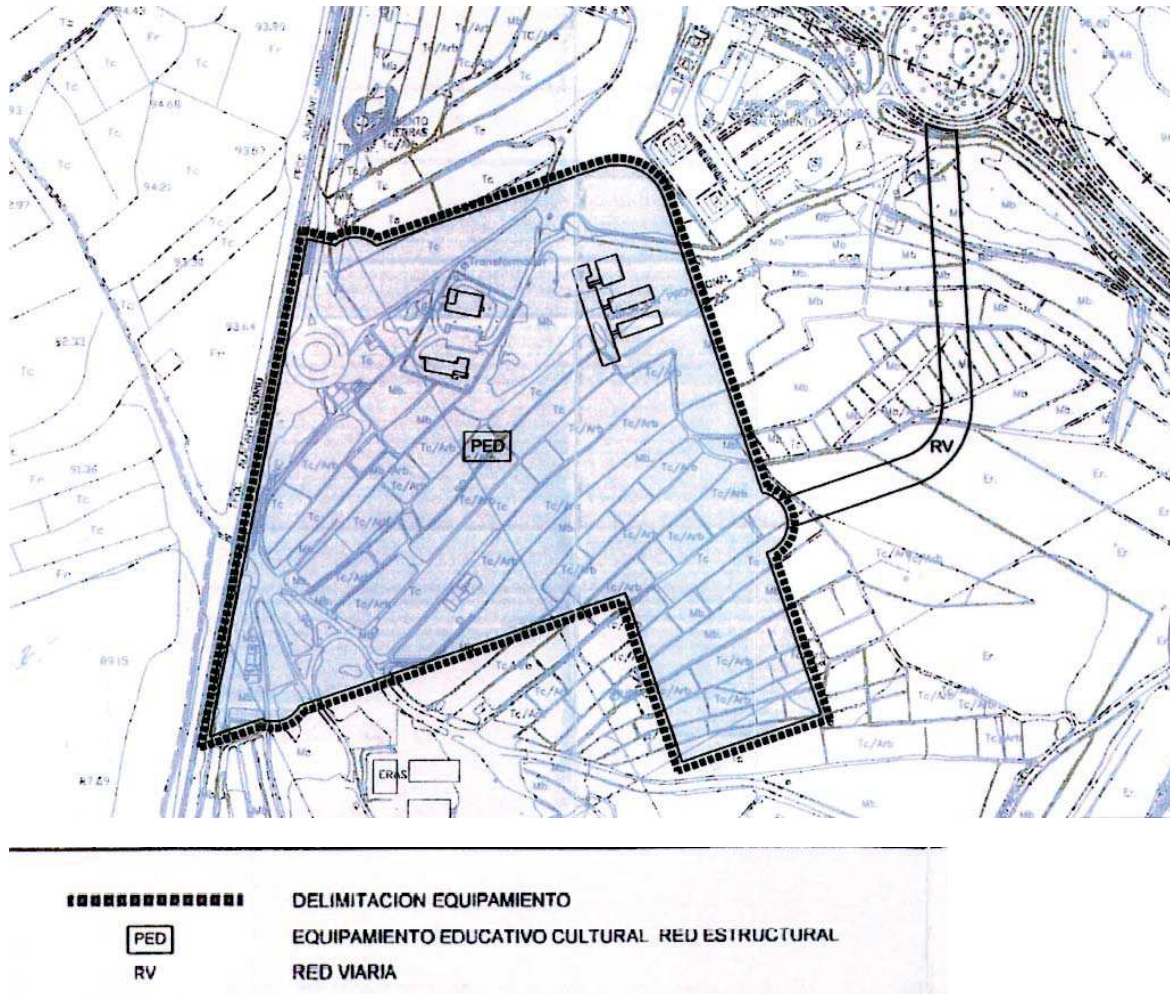
- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana
- Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
Última actualización publicada el 15/06/2022

## **3 IDENTIFICACION DE LA MODIFICACION PROPUESTA Y JUSTIFICACION DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

El Plan Especial de Reserva de Suelo Dotacional de la Universidad de Alicante calificó los terrenos objeto del mismo como Equipamiento Educativo Cultural (PED), perteneciente a la Red Estructural de dotaciones públicas del municipio de Alicante, sin alteración de la clasificación del suelo que sigue siendo suelo no urbanizable.

El viario de red primaria planificado (RV) se encuentra todavía pendiente de ejecutar.





#### EXTRACTO PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PLAN ESPECIAL VIGENTE

El ámbito, correspondiente con el Parque Científico de la Universidad de Alicante se encuentra completamente urbanizado, existiendo 7 edificaciones en funcionamiento y otra en fase de construcción.

La Universidad de Alicante y en su promoción la **Fundación Parque Científico de Alicante** es la encargada de gestionar este entorno de innovación ubicado junto al campus universitario, que se concibe como un espacio de excelencia e innovación para incentivar las relaciones empresa-universidad y dinamizar la transferencia de tecnología y la competitividad del sistema económico.

IMAGENES ESTADO ACTUAL:





Fuente: Google Maps







Se plantea la presente modificación exclusivamente a nivel Normativo con la modificación de la altura máxima edificable, a fin de adaptarlo a las nuevas necesidades y determinaciones derivadas de la aplicación del Código Técnico de la Edificación

#### **4 ALCANCE DE LA MODIFICACION PROPUESTA. NO AFECCION DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL**

La propuesta afecta a la ordenación estructural definida en el artículo 21 del TRLOTUP, al afectar a la ordenación del suelo no urbanizable. Por tanto, el órgano sustantivo en el procedimiento de aprobación definitiva será la Conselleria competente en urbanismo, tal como establece el artículo 44.2 del TRLOTUP.

#### **5 RELACION DE LA MODIFICACION PROPUESTA CON LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA**

El alcance de la modificación propuesta se refiere a una cuestión de ordenación pormenorizada.

No afecta a la edificabilidad en el ámbito, ni se modifica magnitudes o parámetros estructurales, ni afecta al modelo territorial establecido en el Plan General de Alicante sobre los suelos de desarrollo, ni a cuestiones definitorias del mismo.

Por tanto, se trata de modificaciones sobre la normativa de la ordenación pormenorizada del Plan Especial que, por su propio alcance, ni afectan ni contravienen los objetivos y principios vinculantes regulados en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

## **6 TRAMITACION Y ORGANO COMPETENTE PARA SU APROBACION**

El presente documento tiene por objeto la tramitación, a instancias de la Universidad de Alicante, con CIF ESQ0332001G, y domicilio en la Carretera de San Vicente, s/n. 03.690 de San Vicente del Raspeig, Alicante, actuando en su nombre D<sup>a</sup>. Amparo Navarro Faure, NIF 21438816X como Rectora de la misma, de la Modificación Puntual Nº 2 del Plan Especial de Reserva del Suelo Dotacional de la Universidad de Alicante.

Mediante acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 21 de noviembre de 2022, se emitió Informe de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el Procedimiento Simplificado de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, de la Modificación Puntual Nº 2 del Plan Especial de Reserva del Suelo Dotacional de la Universidad de Alicante.

Superada la fase ambiental, corresponde su tramitación urbanística conforme a lo establecido en el art 61 del TRLOTUP



## **B MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

### **1 DESCRIPCION DE LA MODIFICACION PROPUESTA**

#### **1.1 PROBLEMÁTICA DETECTADA**

El desarrollo del planeamiento actual está resultando adecuado en cuanto la implantación de edificios en los que se lleva a cabo las aplicaciones de investigación y ha resultado insuficiente en cuanto a los requerimientos de edificios en los que se desarrollan o precisan espacios con mayor altura libre para ensayos, canalizaciones y otras, aunque manteniendo la edificabilidad

Laboratorios para ingeniería en los que la altura de las salas resulta fundamental para aplicaciones de ensayo sobre vigas y pantallas, espacios para muestreo de elementos de robótica e incluso drones que configuran un ecosistema innovador que actualmente pretende convertir este espacio conocido como Parque Científico de Alicante ( PCA ) en el mayor referente de inteligencia artificial y robótica en cuanto a la investigación científica relativa al estudio de la intersección entre el ser humano y la Inteligencia Artificial.

De hecho, Fundación de la Universidad de Alicante que gestiona la implantación en el sector, tiene el sobrenombre de Instituto para la Inteligencia Artificial Centrada en la Humanidad (HCAI), estando dedicada a tres amplias áreas de investigación: el modelado del comportamiento humano (tanto a nivel individual como agregado), el desarrollo de sistemas inteligentes interactivos y los desafíos y limitaciones de los sistemas de Inteligencia Artificial que se utilizan para la toma de decisiones.

Es un hecho que hoy en día y en general es necesario contar con mayores alturas entre forjados en las edificaciones para cumplir con las normativas ambientales y energéticas por aplicación del Código Técnico de la Edificación

Las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios y la necesidad de que sean recintos seguros, promoviendo las instalaciones de energías renovables, lleva a requerir una altura libre de los espacios mínima de 3.00 metros. y un paso de instalaciones de 1.30 m que con los espesores de forjado y pavimento habituales suponen una altura de piso a piso de 4.75 m que por 4 alturas supone una diferencia de altura desde rasante de 19.00 m, superior a la actual de 16,00 m

#### **1.2 SOLUCION PROPUESTA**

El objeto de la presente modificación puntual es el de establecer la altura máxima de la edificación en 19 m, sin alterar ningún otro parámetro de la Normativa Urbanística del Plan Especial vigente.

Los terrenos afectados por la modificación son los calificados como Equipamiento (PED) por el Plan Especial.

La presente Modificación Puntual se refiere únicamente a aspectos de las Ordenanzas Particulares de la Normativa Urbanística relativas a la volumetría y edificación y en concreto afecta al Art. 6 de las mismas (se marca en amarillo el texto que se pretende modificar pasando de 16 a 19 metros):

#### **Art. 6. Condiciones de la edificación. (Texto actual)**

*a. Sistema de ordenación.*

*El sistema de ordenación de la edificación es el definido en el Reglamento de Zonas como Edificación aislada, caracterizado porque las unidades de edificación han de disponerse separados de los lindes de parcela.*

*b. Tipología*

*Bloque exento con parcela libre de edificación aneja.*

*c. Parcela. Se considera parcela la porción de suelo destinada a cada edificación deducidos los espacios viarios de comunicación interna.*

*d. Edificabilidad.*

*Edificabilidad neta máxima por parcela: 2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.*

*e. Ocupación superficial.*

*Se permite una ocupación superficial máxima sobre y bajo rasante del 65 por ciento de la superficie de parcela neta.*

*f. Retranqueos.*

- *A alineaciones de parcela: 3 metros*  
*Entre edificaciones: semisuma de las alturas de las fachadas enfrentadas.*

*g. Número máximo de plantas:*

*Sobre rasante: 4.*  
*Bajo rasante: 2*

*h. Altura de coronación del edificio: máxima 16 m*

#### **Art. 6. Condiciones de la edificación. (Texto propuesto)**

*a. Sistema de ordenación.*

*El sistema de ordenación de la edificación es el definido en el Reglamento de Zonas como Edificación aislada, caracterizado porque las unidades de edificación han de disponerse separados de los lindes de parcela.*

*b. Tipología*

*Bloque exento con parcela libre de edificación aneja.*

*c. Parcela. Se considera parcela la porción de suelo destinada a cada edificación deducidos los espacios viarios de comunicación interna.*

*d. Edificabilidad.*

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

e. Ocupación superficial.

Se permite una ocupación superficial máxima sobre y bajo rasante del 65 por ciento de la superficie de parcela neta.

f. Retranqueos.

- A alineaciones de parcela: 3 metros
- Entre edificaciones: semisuma de las alturas de las fachadas enfrentadas.

g. Número máximo de plantas:

Sobre rasante: 4.

Bajo rasante: 2

h. Altura de coronación del edificio: **máxima 19 m**

Su determinación será conforme a las Normas Urbanísticas del Plan General de Alicante, Art. 55. Alzado. párrafo 2 h) Altura de la edificación: es la distancia vertical, expresada en metros, entre el pavimento de la planta baja y el intradós de la planta baja si no existieren plantas de pisos.

## **2 NO AFECCION DESDE LA PERSPECTIVA DE GENERO**

La ampliación de la altura máxima edificable no tiene efectos positivos o negativos sobre la igualdad de oportunidades, económica o social entre hombres y mujeres, y tampoco afecta a cuestiones de seguridad sobre las mujeres.

Específicamente no afecta, a la población del municipio de Alicante ni a la rentabilidad media de los ciudadanos.

No afecta a la red de espacios comunes, no se crean espacios nuevos de relación o equipamientos que puedan generar un posible análisis desde una perspectiva de impacto de género.

No implica desde una perspectiva de género, una afección a la seguridad y habitabilidad del espacio público.

En definitiva, la presente Modificación Puntual no regula cuestiones que puedan afectar a la ordenación desde un punto de vista de perspectiva de género.

## **3 AUSENCIA DE IMPACTO SOBRE LA SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA**

### **3.1 SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

La presente Modificación Puntual de elevación de la altura no supone una actuación de urbanización o una actuación de dotación, por lo que la misma no puede considerarse actuación de transformación urbanística y por tanto no requiere de análisis de sostenibilidad económica, ya que ésta no se ve afectada.



El presente documento de ordenación introduce una modificación en la regulación normativa que no se considera transformación urbanística, por lo que no tiene impacto en la hacienda pública.

En ese sentido, introduce una modificación de carácter normativo a un documento que ordenó pormenorizadamente el Sector y que fue aprobado por la administración.

### 3.2 VIABILIDAD ECONOMICA

La modificación propuesta no altera la rentabilidad económica de la misma ya que la ordenación ya aprobada en el Plan Especial no cambia, por lo que permanece inalterada la viabilidad del sector.

## 4 CONCLUSION

La presente Modificación Puntual se adapta a las previsiones legales que en el momento de su elaboración le son aplicables, ajustándose a los principios y determinaciones propias que resultan de aplicación.

## **C NORMAS URBANISTICAS**

### **Art. 6. Condiciones de la edificación.**

#### **a. Sistema de ordenación.**

El sistema de ordenación de la edificación es el definido en el Reglamento de Zonas como Edificación aislada, caracterizado porque las unidades de edificación han de disponerse separados de los lindes de parcela.

#### **b. Tipología**

Bloque exento con parcela libre de edificación aneja.

c. Parcela. Se considera parcela la porción de suelo destinada a cada edificación deducidos los espacios viarios de comunicación interna.

#### **d. Edificabilidad.**

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

#### **e. Ocupación superficial.**

Se permite una ocupación superficial máxima sobre y bajo rasante del 65 por ciento de la superficie de parcela neta.

#### **f. Retranqueos.**

- A alineaciones de parcela: 3 metros
- Entre edificaciones: semisuma de las alturas de las fachadas enfrentadas.
- g. Número máximo de plantas:

Sobre rasante: 4.

Bajo rasante: 2

#### **h. Altura de coronación del edificio: máxima 19 m**

Su determinación será conforme a las Normas Urbanísticas del Plan General de Alicante, Art. 55. Alzado. párrafo 2 h) Altura de la edificación: es la distancia vertical, expresada en metros, entre el pavimento de la planta baja y el intradós de la planta baja si no existieren plantas de pisos.

Alicante, marzo de 2023

Fdo.: Vicente Bolufer Pascual  
Arquitecto

## **ANEJO I**

### **DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO**

#### **1 ALCANCE Y CONTENIDO DE ALTERNATIVAS**

##### **ALCANCE**

El objeto de la modificación es establecer la altura máxima de la edificación en 19 m, sin alterar otros parámetros de la Normativa vigente.

Por tratarse de un documento de planeamiento, en el que no se modifica las disposiciones normativas contenidas en dicho documento que regulan la ocupación del suelo, y la edificabilidad de las edificaciones, se considera que no afecta a las condiciones en base a las que se desarrolló el estudio de impacto ambiental.

Se cumplen los parámetros urbanísticos vigentes respecto a ocupación de parcela, separación a lindes, número de plantas, tipología de fachadas, vuelos, etc

En este caso, no se prevé que la actuación suponga un impacto significativo respecto a lo dispuesto en el planeamiento vigente o afecte al entorno.

##### **ALTERNATIVAS**

Visto el alcance de la Modificación Puntual que se pretende, cabe únicamente la alternativa planteada, dada la necesidad de altura requerida.

#### **2 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN**

No se alteran las previsiones de desarrollo del Plan Especial por causa de la modificación puntual propuesta.

En todo caso, una vez aprobada la modificación puntual, se prevé el desarrollo de los proyectos de construcción de aquellas edificaciones que requieren unas necesidades mayores de altura de las actuales.

#### **3 DIAGNOSTICO DE LA SITUACION DEL MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN**

Se muestran a continuación las posibles afecciones del territorio existentes:



### PATFOR

No existe afección en el ámbito objeto de modificación



### PATRICOVA

El ámbito se encuentra mínimamente afectado por la envolvente de peligrosidad por inundación.



### ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000 ZEC's, LIC's y ZEPA's

No existe afección

## **FERROCARRIL**

Al oeste del Equipamiento (PED) se encuentra la línea C-3 de Cercanías de la Comunidad Valenciana, de doble vía en ancho ibérico electrificada perteneciente a la Red Ferroviaria de Interés General (RFIG). No obstante, la modificación propuesta no tiene afección sobre la misma.

## **4 EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LOS ELEMENTOS ESTRATEGICOS TOMANDO EN CONSIDERACION EL CAMBIO CLIMATICO**

La Modificación Puntual que se propone no supone ningún cambio sobre los factores que afectarían al cambio climático.

Al desarrollarse sobre un suelo cuyo destino es ser edificado de acuerdo con las determinaciones del Plan Especial aprobado, con usos no residenciales y respecto del cual no es un factor la densidad de población y no se pretende alterar el régimen de usos previstos, por lo que la propuesta recogida no supone aumento de emisiones, empeoramiento de los niveles de contaminación, agravamiento de los posibles riesgos naturales o inducidos o mayor generación de residuos.

## **5 INCARDINACION EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS PLANES TERRITORIALES Y SECTORIALES**

La Modificación Puntual que se propone tiene por objeto la mejor adecuación de las nuevas edificaciones que requieran una mayor altura de salas manteniendo la edificabilidad permitida, sin que este extremo suponga modificaciones que puedan afectar a instrumentos de planeamiento territoriales o sectoriales.

### **5.1 LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA**

No queda afectada por la modificación propuesta

### **5.2 OTROS PLANES TERRITORIALES Y SECTORIALES**

No se ven afectados por la modificación propuesta

## **6 ADECUACION DE LA MODIFICACION PUNTUAL A LAS DETERMINACIONES NORMATIVAS Y ALCANCE**

### **Cumplimiento de estándares**

La modificación de medición de altura no afecta a los estándares urbanísticos que pudieran aplicarse por lo que la ficha de Planeamiento y Gestión del Sector no se modifica

### **Cumplimiento de las condiciones dimensionales y de aprovechamiento**

El aprovechamiento del sector se mantiene al no modificar los parámetros de ocupación y edificabilidad establecidos en la relación de m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (Superficie de techo por superficie de suelo adscrito a la edificación )



La modificación de la altura mensurable en metros no afecta a dichos parámetros

### **Cumplimiento de las condiciones funcionales**

La modificación no contempla cambios de uso o funcionales sobre el sector

### **Carácter de la modificación**

Se trata de una modificación de carácter menor de la que no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente ni sobre el paisaje ya que por sus características y alcance resulta inapreciable.

Alicante, marzo de 2023

Fdo.: Vicente Bolufer Pascual  
Arquitecto