



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
S. PLANEAMIENTO-O. PLAN GENERAL
CONCEJALÍA DE URBANISMO

MODIFICACION PUNTUAL Nº 37

Modificación de los arts 100 y 102 de las NNUU y de la calificación
pormenorizada en parcela dotacional pública en suelo urbano
“Ermita Sant Jaume”

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE ALICANTE

MODIFICACION PUNTUAL Nº 37 – VERSIÓN INICIAL





AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
S. PLANEAMIENTO-O. PLAN GENERAL
CONCEJALÍA DE URBANISMO

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

MODIFICACION PUNTUAL Nº 37 – VERSIÓN INICIAL

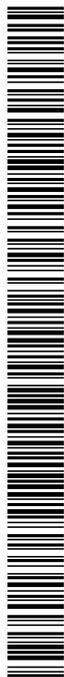




AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
S. PLANEAMIENTO-O. PLAN GENERAL
CONCEJALÍA DE URBANISMO

INDICE

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ACOMETER LA PRESENTE MODIFICACIÓN.
2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACION PROPUESTA.
 - A) Objeto.
 - B) Justificación.
 - a) Antecedentes
 - b) Exigencias relativas a las parcelas escolares:
3. CONTENIDO DE LA MODIFICACION PROPUESTA.
 - A) Documentación a la que afecta.
 - B) Contenido en el Plan vigente:
 - B.1) Redacción vigente de los artículos 100 y 102 de las NNUU
 - B.2) Planos de calificación pormenorizada en el ámbito de suelo urbano de Segunda Residencia "Ermita de Sant Jaume"
 - C) Modificaciones que se propone introducir:
 - C.1) Modificaciones a introducir en la redacción de los artículos 100 y 102 de las NNUU.
 - C.2) Propuesta de redacción definitiva de los artículos 100 y 102 de las NNUU.
 - C.3) Planos modificados de calificación pormenorizada en el ámbito de suelo urbano de Segunda Residencia "Ermita de Sant Jaume"





AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
S. PLANEAMIENTO-O. PLAN GENERAL
CONCEJALÍA DE URBANISMO

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ACOMETER LA PRESENTE MODIFICACION.

El vigente Plan General Municipal de Ordenación, aprobado definitivamente el 27 de marzo de 1987, se viene ejecutando de forma bastante satisfactoria. Ello no obsta para reconocer que, con el transcurso del tiempo, determinados aspectos han quedado desfasados, han aparecido problemas inicialmente no previstos, o se ha considerado conveniente adoptar soluciones diferentes a las inicialmente planteadas, que conviene incorporar al Plan General, corrigiendo las propuestas actualmente vigentes. Ello hace que el Ayuntamiento haya planteado, periódicamente, modificaciones del Plan General a fin de dar respuesta a los problemas que van surgiendo.

Hasta este momento, aunque se ha iniciado la tramitación de 36 modificaciones puntuales -algunas de ellas incluyendo a su vez, varias modificaciones simultáneas- se han aprobado definitivamente un total de 33: MP 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 15-bis, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23 -incluye 7 MP- 24, 25, 27 -incluye 6 MP- 28 -incluye 4 MP- 30, 31, 32, 34 y 35. Esta en tramitación la MP 36. El alcance de estas modificaciones es muy variado, abarcando desde correcciones de escasa entidad, hasta otras en las que se variaba de manera significativa algunos aspectos del contenido global del Plan General.

En el año 2000, el Ayuntamiento inició la tramitación de la revisión del vigente Plan General, llegando a acordar dos aprobaciones provisionales, la última en la sesión plenaria de 31 de mayo de 2010. No obstante, tras diversas incidencias, el 6 de febrero de 2015, el Pleno del Ayuntamiento desistió del procedimiento, por lo que el expediente fue archivado, tras la aceptación expresa del desistimiento por la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient.

En estas circunstancias, y dado que a corto plazo no se dispondrá de un nuevo documento revisado, se ha considerado necesario acometer nuevas modificaciones puntuales, principalmente en aquellos aspectos que tienen una importante incidencia territorial o socio-económica en el Municipio.

Así pues, se plantea ahora la conveniencia de una modificación al Plan General, dirigida a rectificar aspectos que se han revelado inadecuados para la futura construcción de un colegio público, un centro de enseñanza infantil y primaria que de servicio a las partidas de Alicante, y que pueda sustituir al actual colegio La Canyada, con unas instalaciones precarias y parcialmente situado en zona inundable. En concreto, se trata de modificar la redacción actual de los artículos 100 *Condiciones generales de los usos dotacionales* y 102 *Condiciones particulares para los equipamientos*, así como parcialmente los planos de calificación pormenorizada en una manzana dotacional del ámbito de suelo urbano de Segunda Residencia denominado "Ermita de Sant Jaume".





AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
S. PLANEAMIENTO-O. PLAN GENERAL
CONCEJALÍA DE URBANISMO

La estructura de esta Modificación Puntual 37 es igual a la seguida en las anteriores modificaciones:

- Antecedentes y justificación de la necesidad de acometer la presente modificación.
- Descripción y justificación de la modificación propuesta
- Contenido documental de la modificación propuesta.

2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PROPUESTA.

A) Objeto.

El objeto de la presente modificación puntual es introducir una serie de modificaciones en las determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo urbano del vigente PGMO, con la finalidad de poder adoptarlas a las necesarias para permitir la construcción de un centro público de enseñanza infantil y primaria en una parcela dotacional pública situada entre las calles Madroño, Aucuba y Fatsia, en el ámbito del suelo urbano de segunda residencia denominado "Ermita de Sant Jaume".

Las modificaciones, tal como se justificará más adelante, afectarán tanto a las condiciones generales que deben cumplir las parcelas destinadas a uso de equipamiento docente público, condiciones relativas a los parámetros de edificabilidad, volumen y disposición en la parcela, sí como la relativa al a calificación pormenorizada de los suelos con este destino dotacional.

B) Justificación.

a) Antecedentes:

La Concejalía de Educación inició hace ya varios meses, conversaciones con la Consellería competente en la materia, con el fin de acometer en un plazo breve la construcción de un nuevo centro de enseñanza público, destinado a los niveles infantil y primaria, que puede dar servicio a la población escolar residente en las partidas rurales de Alicante. Dicho colegio sustituiría al actual Colegio Público de Educación Infantil y Primaria "La Canyada del Fenollar" ubicado frente a la carretera CV-824 y en el que hace aproximadamente 6 años, se instalaron dos aulas prefabricadas independientes y un módulo de dos plantas con once aulas prefabricadas y baños donde parte de los alumnos



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
S. PLANEAMIENTO-O. PLAN GENERAL
CONCEJALÍA DE URBANISMO

reciben clases. Estas instalaciones prefabricadas presentan un mal estado de conservación, tal y como han denunciado diversas asociaciones en reiteradas ocasiones, y han constreñido considerablemente las zonas de juegos e instalaciones deportivas del centro escolar. El actual colegio se compone de una línea de infantil y primaria con 167 alumnos, y abarca las partidas de La Canyada del Fenollar, Verdegás, La Alcoraia, Font-Calent, Monnegre-Cabeçó d'Or y el Moralet, lo que resulta insuficiente para la gran demanda existente. Además, la parcela escolar está situada sobre suelo calificado parcialmente como no urbanizable protegido rambla (SNU/R) parcela que, en episodios de lluvias de carácter torrencial, sufre inundaciones y, por tanto, es inadecuada para seguir usándose como colegio público en el futuro.

Con la finalidad de poder ofrecer suelo apto para la construcción del nuevo colegio, se encargó al Departamento Técnico de Planeamiento la emisión de un informe en el que se identificase alguna parcela situada en suelo urbano de las partidas rurales y que, por superficie y disponibilidad, resultara adecuada para el fin perseguido. Este departamento emitió dicho informe el 20 de enero de 2016 y en el mismo se concluía que las 13 parcelas calificadas de uso dotacional público por el vigente PGMO en las partidas rurales, únicamente una de ellas tenía superficie suficiente para poder acoger un colegio como el previsto y contaba con la ventaja, además, de que en su mayor parte ya era de titularidad municipal. Se trataba de una parcela con una doble calificación (libre deportivo y equipamiento asistencial) situada en el suelo urbano de segunda residencia "Ermita de Sant Jaume" en la Canyada del Fenollar, en la que ya había construida una pista polideportiva con vestuarios, y que, en principio, y mediante las modificaciones de planeamiento necesarias, podría ser idónea para la finalidad perseguida.

A partir de ese momento, se mantuvieron varias reuniones tanto con la Dirección Territorial de Educación como con los técnicos de la misma, a fin de determinar la idoneidad de la parcela y definir los requisitos para que la misma pudiera ser aceptada por la Consellería para la construcción del referido centro de enseñanza.

Dado que uno de los problemas fundamentales era la no existencia de red de alcantarillado en la zona, la Concejalía de Urbanismo se dirigió a Aguas Municipalizadas de Alicante como empresa gestora de dicha red, solicitando que redactara un estudio técnico y económico para la extensión de la misma a estas zonas de suelo urbano, con el fin de poder dotar a la parcela del correspondiente servicio de evacuación de aguas residuales. En la actualidad dicho proyecto está redactado y en proceso de licitación las obras correspondientes.

Por otro lado, mediante instrucción del Concejal de Urbanismo, se realizó una interpretación de las Normas Urbanísticas del Plan General denominada "Uso escolar de las parcelas dotacionales" relativa a los artículos 100.2.a) y 102.1, con el fin de resolver las cuestiones relativas a la calificación pormenorizada de la parcela. Esta instrucción se publicó en el B.O.P. nº 107 de 7 de junio de 2017. Mediante dicha interpretación, razonada y



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
S. PLANEAMIENTO-O. PLAN GENERAL
CONCEJALÍA DE URBANISMO

justificada, se concluía que el PGMO admite el uso escolar (equipamiento docente) en cualquier parcela dotacional pública con otro uso diferente.

Finalmente, la Consellería d'Educació, Investigació, Cultura i Esport, remitió un escrito al Ayuntamiento el pasado 12 de abril de 2017, solicitando que se le remitiera la documentación necesaria para estudiar la viabilidad técnica de la parcela para la construcción del nuevo CEIP "Canyada del Fenollar" con una superficie de 5.000 m², asegurando accesos adecuados y la disponibilidad de los servicios que se requieran para la puesta en servicio del mismo. El perfil del centro incluía una línea con tres aulas de infantil y seis de primaria.

Tras solicitar y emitir informe las compañías suministradoras de agua potable y energía eléctrica en las que se establecían las condiciones de acometida, y una vez redactado el oportuno anteproyecto de urbanización de las calles a las que da frente la parcela y emitir el correspondiente informe urbanístico con los parámetros aplicables según el PGMO vigente, se remitió por parte de la Concejalía de Educación el pasado mes de agosto a la Consellería toda la documentación requerida.

b) Exigencias relativas a las parcelas escolares:

Los técnicos de urbanismo de la Consellería han emitido un informe previo a la vista de toda la documentación y datos aportados, en el que formulan tres observaciones esenciales para la admisión urbanística de la parcela:

1. Que la parcela esté calificada expresamente como de uso educativo por el planeamiento (en aplicación del art. 10.1 del Decreto 104/2014, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, apoyada en la interpretación realizada por la Dirección General de Urbanismo).
2. Que en todo su perímetro linde con viales, espacio público o zona verde. Si no es posible dicha situación, que los lados medianeros linden con parcelas de equipamientos (art. 10.6 del referido Decreto).
3. Que los parámetros urbanísticos establecidos por el planeamiento para la parcela cumplan los exigidos por el artículo 11 del Decreto 104/2014 citado.

Además, también comunican la ampliación del programa inicial para incorporar 3 aulas complementarias y comedor, lo que supone un incremento de edificabilidad sobre la prevista inicialmente que no es admisible en la parcela dados los condicionantes de edificabilidad máxima permitida por el PGMO. Esta ampliación del programa también supone una mayor superficie de parcela que se debe incrementar hasta 5.500 m².

Por todo ello, y dado que la parcela que nos ocupa no cumple los requisitos del informe urbanístico ni permite acoger el programa ampliado, se hace necesario acometer





AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
S. PLANEAMIENTO-O. PLAN GENERAL
CONCEJALÍA DE URBANISMO

una modificación puntual del PGMO para ajustar las normas urbanísticas a las exigencias del Decreto 104/2014, concretamente los artículos 100 y 102, así como para modificar las calificación pormenorizada de esta parcela de suelo urbano y ajustar su superficie a los requerimientos del nuevo programa.

Con posterioridad a este cambio, también desde la referida Consellería nos comunican una nueva ampliación del programa, incorporando una nueva aula de educación infantil de primer ciclo (2 años). Además, también consideran necesario que la parcela que se ponga a su disposición, tenga superficie suficiente para una posible futura ampliación del colegio en previsión de que pueda aumentar la demanda actual. Con estas consideraciones, la parcela necesaria tendría una superficie mínima de 8.500 m².

Por todo ello, la modificación puntual del PGMO que nos ocupa establecerá el uso docente exclusivo para una parcela de 8.500 m² de superficie mínima, manteniendo la calificación actual de libre deportivo y equipamiento asistencial para el resto de la parcela, aunque incorporando también en la misma la calificación de uso docente. Por último, también se creará un viario peatonal de 5 m de ancho separando dicha parcela docente de la franja de uso residencial que ocupa el sur de la manzana con la finalidad de cumplir con las exigencias del Decreto 104/2014.

3. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA MODIFICACION PROPUESTA.

A) Documentación a la que afecta.

Normas Urbanísticas: Arts. 100 *Condiciones generales de los usos dotacionales* y 102 *Condiciones particulares para los equipamientos.*

Planos: N° 20 y 21 de Calificación Pormenorizada, en suelos urbanos de Segunda Residencia y Periferia ("Ermita de Sant Jaume"). E. 1:2000

B) Contenido en el plan general vigente

B.1) Redacción vigente de los artículos 100 y 102 de las NNUU

El contenido actual de los artículos 100 y 102 de las Normas Urbanísticas del PGMO es la siguiente:





AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
S. PLANEAMIENTO-O. PLAN GENERAL
CONCEJALÍA DE URBANISMO

Art. 100. 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 m²/m² útil, sí podrá incrementarse hasta los siguientes límites: en zonas de Edificación Abierta (EA) hasta 1 m²/m²; en zonas de Vivienda Unifamiliar (VU) hasta 0'75 m²/m²; y en zonas de Segunda Residencia (SR) hasta 0'25 m²/m² (todas ellas expresadas en m²/m² 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.





AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
S. PLANEAMIENTO-O. PLAN GENERAL
CONCEJALÍA DE URBANISMO

Art. 102. Condiciones particulares para los equipamientos.

1. Los equipamientos comprenden los usos y actividades destinados al enriquecimiento, cultivo y reparación de las facultades físicas e intelectuales de las personas.

Según la función principal que cumplan, los equipamientos pueden ser: docente (preescolar, EGB, BUP, FP y demás enseñanzas), cultural (teatros, salas de exposiciones, museos, bibliotecas, auditorios, etc.), sanitario (hospitales, clínicas, ambulatorios, centros de salud, etc.), social (servicios sociales, etc.), asistencial (guarderías, asilos, centros de asistencia a disminuidos, clubes de ancianos, etc.), deportivo (estadios, pabellones cubiertos, etc.) y religioso (iglesias, edificios o locales destinados al culto, etc.).

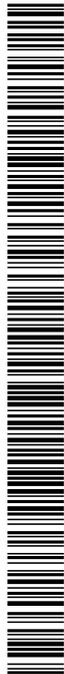
A los efectos de la posibilidad de sustitución de los usos dotacionales a que se refiere el artículo 100.2.a de las presentes Normas Urbanísticas, el equipamiento se divide en docente y no docente.

2. Las condiciones de diseño y ejecución de los edificios destinados a equipamientos, así como de los respectivos espacios libres de parcela se realizarán con especial esmero, de manera que resalten el carácter estructurador del espacio urbano propio de los equipamientos. Todos los locales accesibles al público en general estarán desprovistos de barreras arquitectónicas.

3. La exigencia general de plazas de aparcamiento para los edificios destinados a equipamiento será de una plaza por cada 100 m² útiles; si se trata de hospitales, se preverá además una plaza por cada 5 camas. Los equipamientos docentes que ocupen un edificio exclusivo podrán reducir la dotación de aparcamiento, si se trata de niveles de enseñanza para personas no adultas, a un mínimo de 1'5 plazas por aula, debiendo disponer también, dentro de la parcela respectiva, de una plaza de aparcamiento para autobús por cada 250 alumnos o fracción, pudiendo reducir esta reserva a una plaza por cada 500 alumnos o fracción cuando se trate de centros de Enseñanza Básicas públicos o Enseñanzas Medias privados y a una sola plaza cuando se trate de centros de Enseñanzas Medias públicos.

En los usos hospitalarios y en todos aquellos en que normalmente se prevean operaciones de carga y descarga, se preverán espacios interiores a tal efecto en los edificios o parcelas correspondientes.

4. Los centros públicos de educación deberán cumplir los programas de necesidades establecidos en normativa sectorial autonómica. En los momentos presentes en la Orden de 15 de Mayo de 1992 de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia sobre los programas de necesidades para la redacción de proyectos de construcción de centros de Educación Infantil, Educación Primaria, Educación Infantil y Primaria, Educación Secundaria Obligatoria y Educación Secundaria Completa.





AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
S. PLANEAMIENTO-O. PLAN GENERAL
CONCEJALÍA DE URBANISMO

Los centros de titularidad privada deberán intentar satisfacer este programa de necesidades, debiendo en cualquier caso cumplir con lo establecido en el Real Decreto 1004/91, de 14 de junio del Ministerio de Educación y Ciencia, en el que se establece los Requisitos mínimos de los centros que imparten enseñanzas en régimen de niveles no universitarios.

5. Para todos los tipos de equipamientos se permite la utilización de la primera planta de sótano, excepto para las aulas en los centros docentes o asistenciales, las habitaciones de centros sanitarios o asistenciales y los comedores, cocinas y oficinas de administración en todos ellos. Para que se pueda permitir la permanencia de personas en la planta sótano, la superficie total de la edificación sobre rasante será como mínimo de 1.000 m² t.

B.2) Planos de calificación promenorizada en el ámbito de suelo urbano de Segunda Residencia "Ermita de Sant Jaume"

En el ámbito del suelo que nos ocupa se propone modificar únicamente la calificación promenorizada de la parcela dotacional municipal de 22.123 m², situada en la franja norte de la manzana configurada por las calles Fatsia, Aucuba, Madroño y Acebo.

Se incluye el plano nº 2 *PGMO Alicante. Suelo urbano. Calificación promenorizada. Estado actual*, en el que se refleja la calificación actual de la referida parcela.

C) Modificaciones que se propone introducir

C.1) Modificaciones a introducir en la redacción de los artículos 100 y 102 de las NNUU

Se proponen las siguientes modificaciones en la redacción de los artículos 100 y 102 de las Normas Urbanísticas del PGMO. A fin de poder distinguir con facilidad las partes que se proponen modificar del artículo se ha utilizado el siguiente código: los nuevos textos o incluir están escritos en **negrita** y las partes que se propone eliminar de la redacción vigente se han sombreado en **gris**.





AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
S. PLANEAMIENTO-O. PLAN GENERAL
CONCEJALÍA DE URBANISMO

Art. 100. Condiciones generales de los usos dotacionales.

1. Las edificaciones de uso docente de titularidad pública se ajustarán a las siguientes condiciones de ordenación:

- **Coefficiente de edificabilidad máximo: 1m²/m²**
- **Coefficiente de ocupación máxima: 50%**
- **La edificación podrá alcanzar los linderos y la alineación exterior.**
- **Número máximo de plantas: 3, sin limitación del número mínimo de plantas.**
- **Altura máxima de cornisa: 12 m**
- **Libertad compositiva respecto a la forma de los edificios y cubiertas.**

En ámbitos de suelo urbano consolidado o semiconsolidado en los que exista déficit educativo o se requiera la reposición de centros existentes a su perfil o perfil mayor, se permitirá incrementar el número de plantas y la altura de cornisa con las siguientes limitaciones:

- **Infantil y primaria: máximo 3 plantas**
- **Secundaria: máximo 5 plantas y 15 m de altura máxima de cornisa**

2. Las edificaciones destinadas a los restantes usos dotacionales, incluidas las de uso docente de titularidad privada 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 m²/m² útil, sí podrá incrementarse hasta los siguientes límites: en zonas de Edificación Abierta (EA) hasta 1 m²/m²; en zonas de Vivienda Unifamiliar (VU) hasta 0'75 m²/m²; y en zonas de Segunda Residencia (SR) hasta 0'25 m²/m² (todas ellas expresadas en m²/m² 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).





AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
S. PLANEAMIENTO-O. PLAN GENERAL
CONCEJALÍA DE URBANISMO

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.

3. 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.

Art. 102. Condiciones particulares para los equipamientos.

1. Los equipamientos comprenden los usos y actividades destinados al enriquecimiento, cultivo y reparación de las facultades físicas e intelectuales de las personas.

Según la función principal que cumplan, los equipamientos pueden ser: docente (**infantil, primaria, secundaria obligatoria, secundaria postobligatoria, bachillerato y demás enseñanzas**) (preescolar, EGB, BUP, FP y demás enseñanzas), cultural (teatros, salas de exposiciones, museos, bibliotecas, auditorios, etc.), sanitario (hospitales, clínicas, ambulatorios, centros de salud, etc.), social (servicios sociales, etc.), asistencial (guarderías, asilos, centros de asistencia a disminuidos, clubes de ancianos, etc.), deportivo (estadios, pabellones cubiertos, etc.) y religioso (iglesias, edificios o locales destinados al culto, etc.).

A los efectos de la posibilidad de sustitución de los usos dotacionales a que se refiere el artículo 100.2.a de las presentes Normas Urbanísticas, el equipamiento se divide en docente y no docente.

2. Las condiciones de diseño y ejecución de los edificios destinados a equipamientos, así como de los respectivos espacios libres de parcela se realizarán con especial esmero, de manera que resalten el carácter estructurador del espacio urbano propio de



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
S. PLANEAMIENTO-O. PLAN GENERAL
CONCEJALÍA DE URBANISMO

los equipamientos. Todos los locales accesibles al público en general estarán desprovistos de barreras arquitectónicas.

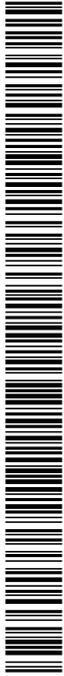
3. La exigencia general de plazas de aparcamiento para los edificios destinados a equipamiento será de una plaza por cada 100 m² útiles; si se trata de hospitales, se preverá además una plaza por cada 5 camas. Los equipamientos docentes **de titularidad privada** que ocupen un edificio exclusivo podrán reducir la dotación de aparcamiento, si se trata de niveles de enseñanza para personas no adultas, a un mínimo de 1'5 plazas por aula, debiendo disponer también, dentro de la parcela respectiva, de una plaza de aparcamiento para autobús por cada 250 alumnos o fracción, pudiendo reducir esta reserva a una plaza por cada 500 alumnos o fracción cuando se trate de centros de Enseñanza Básicas públicos o **enseñanza secundaria postobligatoria y/o bachillerato Enseñanzas Medias privados** y a una sola plaza cuando se trate de centros de Enseñanzas Medias públicos. **En los centros docentes de titularidad pública se debe prever reserva de aparcamiento para autobús. En consecuencia, todos los equipamientos docentes, públicos o privados, deberán disponer de entrada dimensionada para acceso de autobús y permitir la maniobrabilidad del mismo en el interior. Cada plaza de aparcamiento de autobús tendrá una superficie mínima de 45 m².**

Todos los nuevos equipamientos docentes, públicos y privados, deberán incorporar en su proyecto un Plan de Movilidad del centro conforme al artículo 15 de la Ley 6/2011, de Movilidad de la Comunitat Valenciana, que justifique la exigencia general de plazas de aparcamiento atendiendo al programa de necesidades concreto.

En los usos hospitalarios y en todos aquellos en que normalmente se prevean operaciones de carga y descarga, se preverán espacios interiores a tal efecto en los edificios o parcelas correspondientes.

4. Los centros públicos de educación deberán cumplir los programas de necesidades establecidos en normativa sectorial autonómica. En los momentos presentes en la Orden de 15 de Mayo de 1992 de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia sobre los programas de necesidades para la redacción de proyectos de construcción de centros de Educación Infantil, Educación Primaria, Educación Infantil y Primaria, Educación Secundaria Obligatoria y Educación Secundaria Completa.

Los centros de titularidad privada deberán intentar satisfacer este programa de necesidades, debiendo en cualquier caso cumplir con lo establecido en el Real Decreto 1004/91, de 14 de junio del Ministerio de Educación y Ciencia, en el que se establece los Requisitos mínimos de los centros que imparten enseñanzas en régimen de niveles no universitarios.





AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
S. PLANEAMIENTO-O. PLAN GENERAL
CONCEJALÍA DE URBANISMO

4. 5. Para todos los tipos de equipamientos se permite la utilización de la primera planta de sótano, excepto para las aulas en los centros docentes o asistenciales, las habitaciones de centros sanitarios o asistenciales y los comedores, cocinas y oficinas de administración en todos ellos. Para que se pueda permitir la permanencia de personas en la planta sótano, la superficie total de la edificación sobre rasante será como mínimo de 1.000 m².

C.2) Propuesta de redacción definitiva de los artículos 100 y 102 de las NNUU

Una vez introducidas las correcciones anteriores, la nueva redacción que se propone es la siguiente:

Art. 100. Condiciones generales de los usos dotacionales.

1. Las edificaciones de uso docente de titularidad pública se ajustarán a las siguientes condiciones de ordenación:

- Coeficiente de edificabilidad: 1m²/m²
- Coeficiente de ocupación máxima: 50%
- La edificación podrá alcanzar los linderos y la alineación exterior.
- Número máximo de plantas: 3, sin limitación del número mínimo de plantas.
- Altura máxima de cornisa: 12 m
- Libertad compositiva respecto a la forma de los edificios y cubiertas.

En ámbitos de suelo urbano consolidado o semiconsolidado en los que exista déficit educativo o se requiera la reposición de centros existentes a su perfil o perfil mayor, se permitirá incrementar el número de plantas y la altura de cornisa con las siguientes limitaciones:

- Infantil y primaria: máximo 3 plantas
- Secundaria: máximo 5 plantas y 15 m de altura máxima de cornisa

2. Las edificaciones destinadas a los restantes usos dotacionales, incluidas las de uso docente de titularidad privada cumplirán, como norma general, las determinaciones de ordenación de la edificación de la zona en que se encuentra. Si no se hallan enclavadas



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
S. PLANEAMIENTO-O. PLAN GENERAL
CONCEJALÍA DE URBANISMO

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 m²/m² útil, sí podrá incrementarse hasta los siguientes límites: en zonas de Edificación Abierta (EA) hasta 1 m²/m²; en zonas de Vivienda Unifamiliar (VU) hasta 0'75 m²/m²; y en zonas de Segunda Residencia (SR) hasta 0'25 m²/m² (todas ellas expresadas en m²/m² 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.

3. 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.

Art. 102. Condiciones particulares para los equipamientos.

1. Los equipamientos comprenden los usos y actividades destinados al enriquecimiento, cultivo y reparación de las facultades físicas e intelectuales de las personas.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
S. PLANEAMIENTO-O. PLAN GENERAL
CONCEJALÍA DE URBANISMO

Según la función principal que cumplan, los equipamientos pueden ser: docente (infantil, primaria, secundaria obligatoria, secundaria postobligatoria, bachillerato y demás enseñanzas), cultural (teatros, salas de exposiciones, museos, bibliotecas, auditorios, etc.), sanitario (hospitales, clínicas, ambulatorios, centros de salud, etc.), social (servicios sociales, etc.), asistencial (guarderías, asilos, centros de asistencia a disminuidos, clubes de ancianos, etc.), deportivo (estadios, pabellones cubiertos, etc.) y religioso (iglesias, edificios o locales destinados al culto, etc.).

A los efectos de la posibilidad de sustitución de los usos dotacionales a que se refiere el artículo 100.2.a de las presentes Normas Urbanísticas, el equipamiento se divide en docente y no docente.

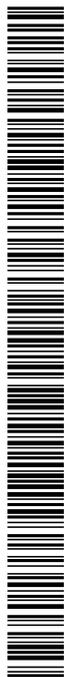
2. Las condiciones de diseño y ejecución de los edificios destinados a equipamientos, así como de los respectivos espacios libres de parcela se realizarán con especial esmero, de manera que resalten el carácter estructurador del espacio urbano propio de los equipamientos. Todos los locales accesibles al público en general estarán desprovistos de barreras arquitectónicas.

3. La exigencia general de plazas de aparcamiento para los edificios destinados a equipamiento será de una plaza por cada 100 m² útiles; si se trata de hospitales, se preverá además una plaza por cada 5 camas. Los equipamientos docentes de titularidad privada que ocupen un edificio exclusivo podrán reducir la dotación de aparcamiento, si se trata de niveles de enseñanza para personas no adultas, a un mínimo de 1'5 plazas por aula, debiendo disponer también, dentro de la parcela respectiva, de una plaza de aparcamiento para autobús por cada 250 alumnos o fracción, pudiendo reducir esta reserva a una plaza por cada 500 alumnos o fracción cuando se trate de centros de enseñanza secundaria postobligatoria y/o bachillerato. En los centros docentes de titularidad pública se debe prever reserva de aparcamiento para autobús. En consecuencia, todos los equipamientos docentes, públicos o privados, deberán disponer de entrada dimensionada para acceso de autobús y permitir la maniobrabilidad del mismo en el interior. Cada plaza de aparcamiento de autobús tendrá una superficie mínima de 45 m².

Todos los nuevos equipamientos docentes, públicos y privados, deberán incorporar en su proyecto un Plan de Movilidad del centro conforme al artículo 15 de la Ley 6/2011, de Movilidad de la Comunitat Valenciana, que justifique la exigencia general de plazas de aparcamiento atendiendo al programa de necesidades concreto.

En los usos hospitalarios y en todos aquellos en que normalmente se prevean operaciones de carga y descarga, se preverán espacios interiores a tal efecto en los edificios o parcelas correspondientes.

4. Para todos los tipos de equipamientos se permite la utilización de la primera planta de sótano, excepto para las aulas en los centros docentes o asistenciales, las habitaciones





AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
S. PLANEAMIENTO-O. PLAN GENERAL
CONCEJALÍA DE URBANISMO

de centros sanitarios o asistenciales y los comedores, cocinas y oficinas de administración en todos ellos. Para que se pueda permitir la permanencia de personas en la planta sótano, la superficie total de la edificación sobre rasante será como mínimo de 1.000 m²t.

C.3) Planos modificados de calificación promenorizada en el ámbito de suelo urbano de Segunda Residencia "Ermita de Sant Jaume"

En el ámbito del suelo que nos ocupa se propone modificar únicamente la calificación promenorizada de la parcela dotacional municipal de 22.123,28 m², situada en la franja norte de la manzana configurada por las calles Fatsia, Aucuba, Madroño y Acebo, subdividiéndola en tres parcelas con calificaciones diferentes, pero todas ellas de carácter dotacional público:

- La primera de ellas, de forma rectangular y de 8.501,39 m² de superficie, se calificará como Equipamiento Docente de titularidad pública (E/D con las claves utilizadas por el PGMO vigente). Ocupa la parte noreste de la parcela dotacional inicial y tiene los siguientes linderos: Este, calle Aucuba; Norte, Calle Madroño; Oeste, resto de parcela dotacional de titularidad municipal, y Sur, viario peatonal.
- La segunda parcela, situada al sur de la parcela docente, está calificada como Viario (V) peatonal, y tiene una superficie de 525,91 m². Linda al Este con calle Aucuba; Norte, con parcela escolar E/D anterior; Oeste, con parcela dotacional calificada como libre deportivo (L/D), Equipamiento Asistencial (E/A) y Equipamiento Docente (E/D), y al Sur, con suelo calificado como Segunda Residencia de grado 2 (SR2).
- La tercera parcela, de forma sensiblemente trapezoidal, está formada por el resto de la parcela inicial, con una superficie de 13.095,98 m² y, además de mantener la doble calificación actual (Libre Deportivo (L/D) y Equipamiento Asistencial (E/A), incorpora también la calificación de Equipamiento Docente (E/D), en previsión de que pudiera resultar necesario en el futuro la ampliación del colegio que se pretende construir en la parcela de 8.501,39 m². Linda al Este con la parcela calificada como E/D y el viario peatonal (V); Al norte con calle Madroño; al Este, con futura calle, y al Sur, con suelo calificado como Segunda Residencia de grado 2 (SR2).

La delimitación gráfica concreta se ha reflejado en el plano de Calificación Pormenorizada del PGMO a escala 1:2000, que se incluye en la presente modificación puntual como plano nº 3. *Suelo urbano. Calificación promenorizada. Modificado (Hojas*

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
S. PLANEAMIENTO-O. PLAN GENERAL
CONCEJALÍA DE URBANISMO

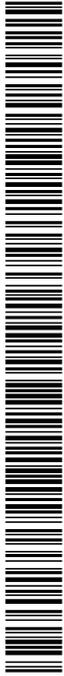
2c-20 y 2c-21). Además, con la finalidad de tener georeferenciada la modificación propuesta, también se incluye en esta modificación puntual con la categoría de plano normativo, el plano nº 4 *Calificación pormenorizada sobre cartografía municipal oficial*, en el que se grafía la nueva ordenación sobre la base cartográfica municipal oficial en coordenadas ERTS89.

Alicante, diciembre 2017



LA ARQUITECTA MUNICIPAL DE PLANEAMIENTO

Fdo. Begoña Arrarte Ayuso





AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
S. PLANEAMIENTO-O. PLAN GENERAL
CONCEJALÍA DE URBANISMO

PLANOS

MODIFICACION PUNTUAL Nº 37 – VERSIÓN INICIAL



OTROS DATOS
Código para la validación:
7aa91dcf-3713-47c8-81ef-af22483a8f2c
Fecha de impresión: 05/04/2018 12:00:25
Página 21 de 24

FIRMAS
1.- BEGONA ARRARTE AYUSO - NIF:21506656T, 12/03/2018 14:24

ESTADO
FIRMADO



El documento está FIRMADO. Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Alicante.



Nº PLANO:
1



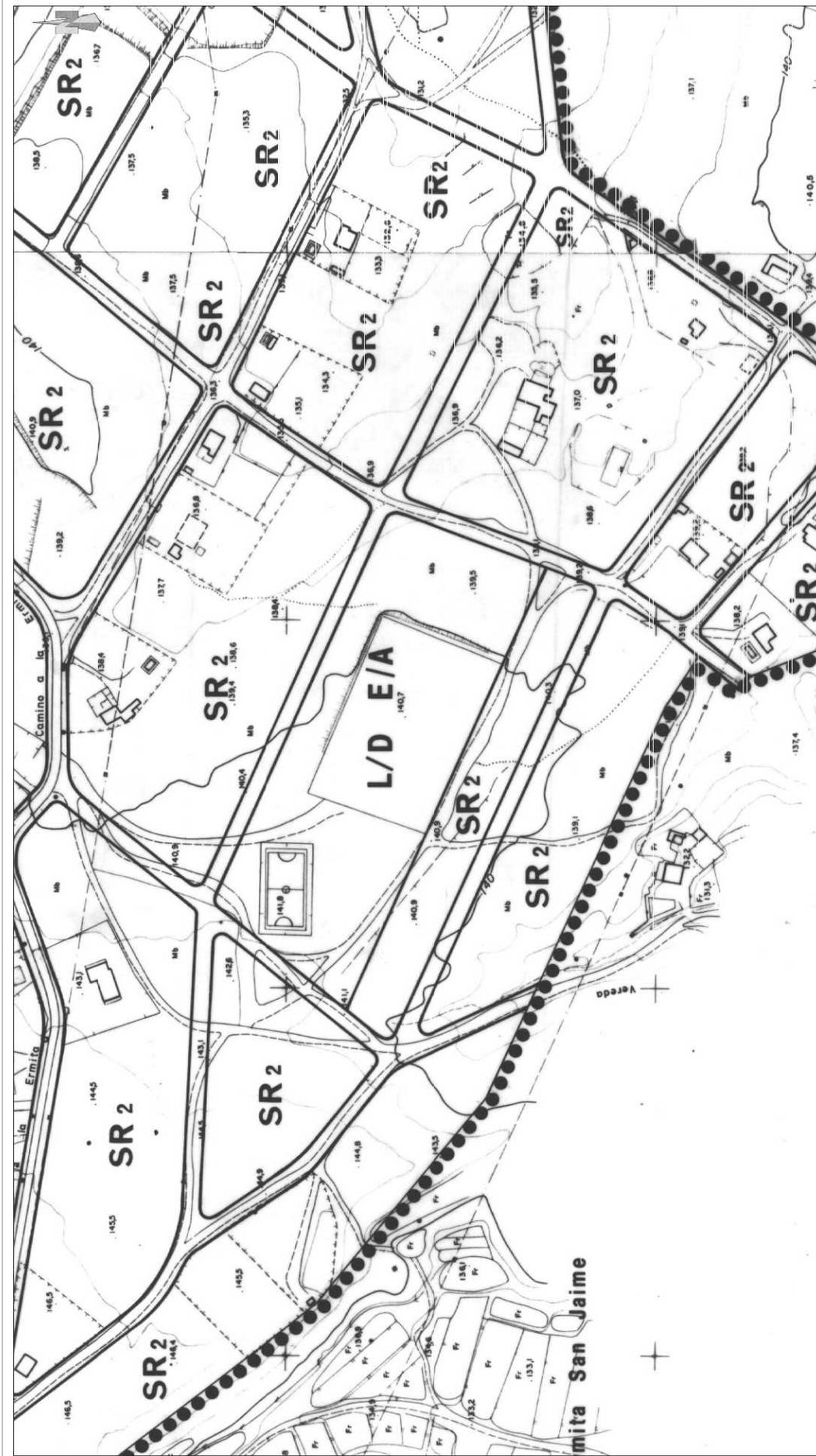
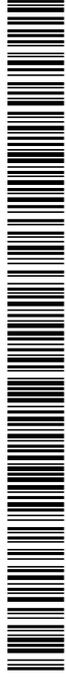
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº37 DEL PGMO DE ALICANTE

ESCALA:
1/5.000
FECHA:
Septiembre 2017

SITUACIÓN



El documento está FIRMADO. Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Alicante.



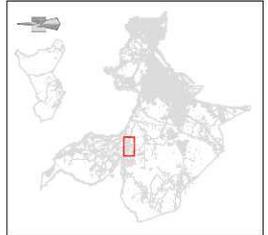
Nº PLANO:
2



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº37
DEL PGMO DE ALICANTE**

ESCALA:
1/2.000
FECHA:
Septiembre 2017

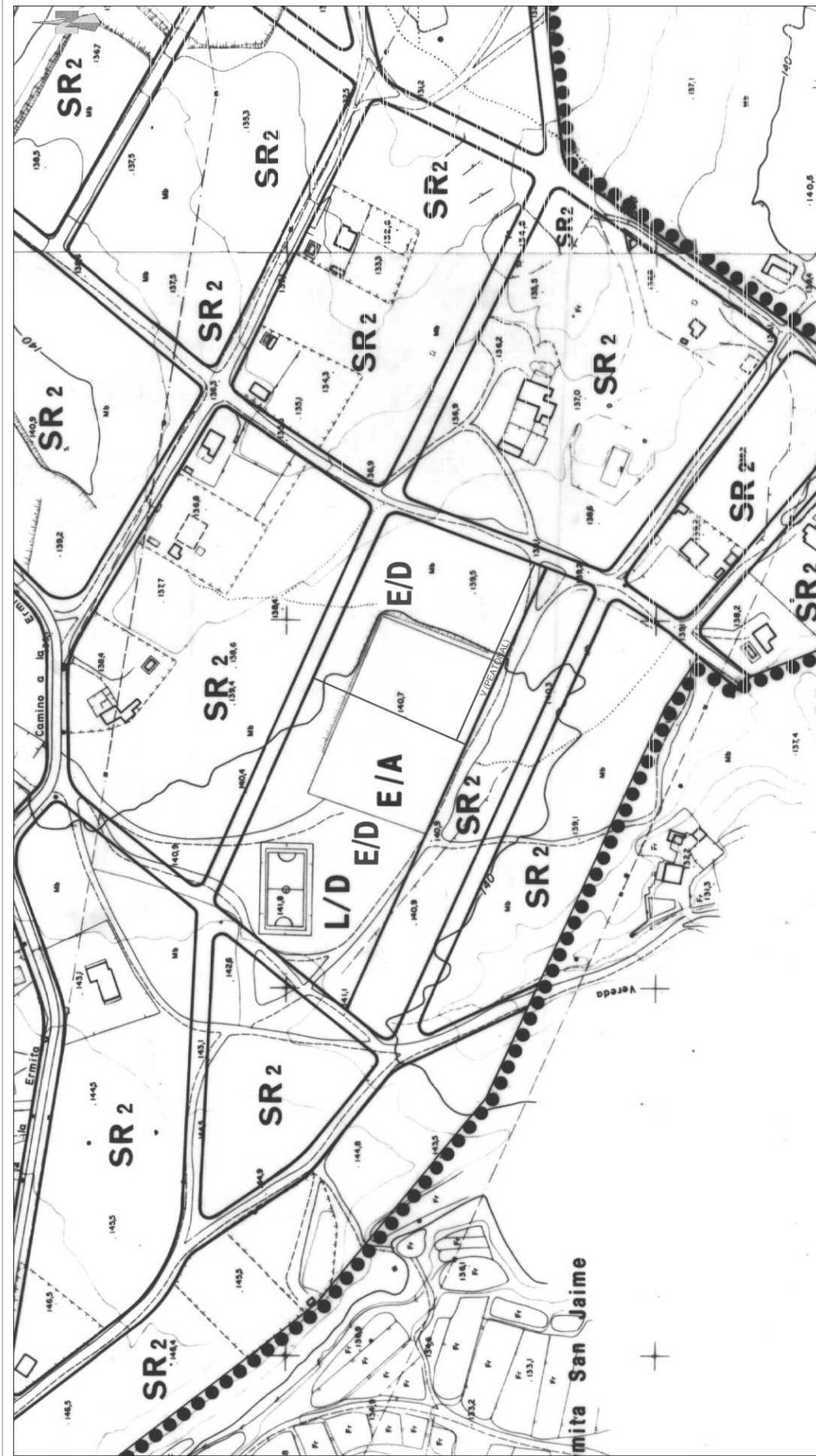
**PGMO ALICANTE. SUELO URBANO:
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA
ESTADO ACTUAL**



LEYENDA		ZONAS		SISTEMAS		ESPACIOS LIBRES	
●●●●	SUELO URBANO	AC	AREA CENTRAL	RED	RED	L	LITORAL
—	LIMITES	ES	ENSANCHES	TERMINACIONES	RECONSTRUCCIONES	P	PARQUE URBANO
—	AREAS Y OPERACIONES	RP	RENOVACION	INSTALACIONES PORTUARIAS	INSTALACIONES PORTUARIAS	V	AREAS AJARDINADAS
—	GRUPOS Y INTTEL	CP	CONSERVACION PERIFERIAS	ESTACIONAMIENTOS	ESTACIONAMIENTOS	D	DEPORTIVO
—	CODIGOS	EA	EDIFICACION ABIERTA	INFRAESTRUCTURAS	INFRAESTRUCTURAS	E/	EQUIPAMIENTOS
—	ZONAS	NP	NUCLEOS PERIFERICOS	SERVICIOS	SERVICIOS	D	DOCENTE
—	AREAS PLANEAMIENTO ANTERIOR	YU	VIVIENDA UNIFAMILIAR	SERVICIOS	SERVICIOS	A	ASISTENCIAL
—	AREAS PLANEAMIENTO DFERIDO	AI	AREAS INDUSTRIALES	MERCADOS	MERCADOS	S	SANITARIO
—	OPERACIONES INTEGRADAS	SR	NUCLEOS SEGUNDA RESIDENCIA	OTROS SERVICIOS	OTROS SERVICIOS	C	SOCIOCULTURAL Y OTROS
—	SISTEMA GENERAL	CE	CONSERVACION EDIFICACION	SERVICIOS ADMINISTRACION	SERVICIOS ADMINISTRACION	R	RELIGIOSO
—	SISTEMA LOCAL	NA	NORMATIVA ANTERIOR				



El documento está FIRMADO. Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Alicante.



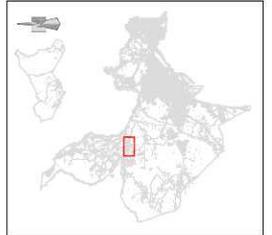
Nº PLANO:
3



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº37
DEL PGMO DE ALICANTE**

ESCALA:
1/2.000
FECHA:
Septiembre 2017

**SUELO URBANO:
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA
MODIFICADO (Hojas 2c-20 y 2c-21)**



LEYENDA		ZONAS		SISTEMAS		ESPACIOS LIBRES	
●●●●	SUELO URBANO	AC	AREA CENTRAL	RED	RED VARIAS	L	LITORAL
—	LIMITES	ES	ENSANCHES	TERMINACIONES	TERMINACIONES	P	PARQUE URBANO
—	AREAS Y OPERACIONES	RP	RENOVACION	INSTALACIONES PORTUARIAS	INSTALACIONES PORTUARIAS	V	AREAS AJORNADAS
—	GRUPOS Y NITEL	CP	CONSERVACION PERIFERIAS	ESTACIONAMIENTOS	ESTACIONAMIENTOS	D	DEPORTIVO
—	CODIGOS	EA	EDIFICACION ABIERTA	INFRAESTRUCTURAS	INFRAESTRUCTURAS	E/	EQUIPAMIENTOS
—	ZONAS	NP	NUCLEOS PERIFERICOS	SERVICIOS	SERVICIOS	D	DOCENTE
—	AREAS PLANEAMIENTO ANTERIOR	VU	VIVIENDA UNIFAMILIAR	SERVICIOS	SERVICIOS	A	ASISTENCIAL
—	AREAS PLANEAMIENTO DFERIDO	AI	AREAS INDUSTRIALES	MERCADOS	MERCADOS	S	SANITARIO
—	OPERACIONES INTEGRADAS	SR	NUCLEOS SEGUNDA RESIDENCIA	OTROS SERVICIOS	OTROS SERVICIOS	C	SOCIOCULTURAL Y OTROS
—	SISTEMA GENERAL	CE	CONSERVACION EDIFICACION	SERVICIOS ADMINISTRACION	SERVICIOS ADMINISTRACION	R	RELIGIOSO
—	SISTEMA LOCAL	NA	NORMATIVA ANTERIOR				

