

Código Seguro de Verificación: ac0838b4-86b9-4e4e-8324-ec627332d542
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_18665703
Fecha de impresión: 16/01/2024 09:33:01
Página 1 de 31

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 15/01/2024 11:07
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 15/01/2024 15:37



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLAN GENERAL Y PLANEAMIENTO

42ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1987

Referente a:
**NUEVA REGULACIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES
Y TERCARIOS ACORDE CON LA LEGISLACIÓN
URBANÍSTICA VIGENTE**

Redacción:
Por los Servicios Técnicos Municipales

ENERO 2024



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLAN GENERAL Y PLANEAMIENTO

ÍNDICE

42ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO1987

INTRODUCCIÓN

A. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. **MEMORIA INFORMATIVA**
 - 1.1 ANTECEDENTES
 - 1.2 OBJETO DE LA PROPUESTA Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL
 - 1.3 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
2. **MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**
 - 2.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA
 - 2.2 DOCUMENTOS DEL PGMO 1987 AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN
3. **PLANOS DE INFORMACIÓN**
 - i. **PLANO GENERAL. IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS AFECTADOS**
 - ii. **PLANOS PGMO 1897 ESTADO ACTUAL -EA-** (En los que se identifica en AMARILLO los suelos afectados por la modificación)
4. **TEXTO DEL ARTICULADO ACTUAL DE LAS NNUU Y MODIFICACIONES PROPUESTAS.**
5. **ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL A LAS DETERMINACIONES NORMATIVAS Y ALCANCE**

ANEJO I. DIE (DOCUMENTO INICIAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO)

B. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

1. **PLANOS PGMO 1897 ESTADO REFORMADO-ER-**
2. **TEXTO ÍNTEGRO ARTICULADO MODIFICADO DE LAS NNUU**



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLAN GENERAL Y PLANEAMIENTO

42ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1987

Referente a:
**NUEVA REGULACIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES
 Y TERCIARIOS ACORDE CON LA LEGISLACIÓN
 URBANÍSTICA VIGENTE**

INTRODUCCIÓN

El Plan General Municipal de Ordenación vigente en el municipio de Alicante fue aprobado definitivamente por el Consell de la Generalitat Valenciana el 27 de marzo de 1987. Este instrumento urbanístico de ordenación municipal ha sufrido posteriormente diversas modificaciones en aras de adaptar su regulación normativa a nuevas necesidades surgidas, así como a legislación de nivel superior articulada con posterioridad.

El Plan General Municipal de Ordenación del año 1987 (en adelante PGMO1987) constituye un conjunto integrado por los siguientes documentos:

- MEMORIA
- ANEJO
- NORMAS URBANÍSTICAS (NN.UU.)
- PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
- PLANOS DE ORDENACIÓN
 - **Plano 1** ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO (HOJAS 1-3)
 - **Plano 2-Serie A** CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO (HOJAS 1-7)
 - **Plano 2-Serie B** SUELO URBANO: CALIFICACIÓN PORM. (HOJAS E-O)
 - **Plano 2-Serie C** SUELO URBANO: CALIFICACIÓN PORM. (HOJAS 1-40)
 - **Plano 3-Serie A** SUELO URBANO: ALINEACIONES (HOJAS E-O)
 - **Plano 3-Serie B** SUELO URBANO: ALINEACIONES (HOJAS 1-40)
 - **Plano 4** CLASIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO (HOJAS 1-7)
 - **Plano 5-Serie A** INFRAESTRUCTURAS. Saneamiento y EE (HOJAS 1-3)
 - **Plano 5-Serie B** INFRAESTRUCTURAS. Agua potable (HOJAS 1-3)
 - **Plano 6** ESQUEMA DE LA RED VIARIA (HOJAS 1-2)
 - **Plano 7-Serie A** PROG. DE ACT. PLAN DE ET. Transportes (HOJAS 1)
 - **Plano 7-Serie B** PROG. DE ACT. PLAN DE ET. Infraestruc. (HOJAS 1-2)
 - **Plano 7-Serie C** PROG. DE ACT. PLAN DE ET. EQ. Docente (HOJAS 1)
 - **Plano 7-Serie D** PROG. DE ACT. PLAN DE ET. EQ. Com. y SU (HOJAS 1)
 - **Plano 7-Serie E** PROG. DE ACT. PLAN DE ET. Espacios Libres (HOJAS 1)





AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLAN GENERAL Y PLANEAMIENTO

La presente Propuesta Técnica para llevar a cabo Modificación Puntual del PGM01987 vigente se redacta fundamentalmente con objeto de adaptar la actual regulación de los USOS DOTACIONALES en la que no se realiza distinción entre la titularidad pública o privada de los mismos.

Esta regulación entra en conflicto con la legislación urbanística actualmente vigente en la Comunitat Valenciana, *Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del text refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje* (en adelante TRLOTUP), que realiza una distinción y regulación propia y más adecuada de las dotaciones de titularidad privada considerando que son Usos Terciarios de carácter especial.

Además, con la presente Modificación Puntual se pretende dotar de mayor flexibilidad la regulación actual de las dotaciones públicas, eliminar y adecuar aquellos aspectos que resulten incongruentes con la legislación urbanística vigente, así como llevar a cabo una organización más racional de las normas urbanísticas con respecto a los usos terciarios y dotacionales.

Código Seguro de Verificación: ac0838b4-86b9-4e4e-8324-ec627332d542
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_18665703
Fecha de impresión: 16/01/2024 09:33:01
Página 5 de 31

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 15/01/2024 11:07
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 15/01/2024 15:37



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLAN GENERAL Y PLANEAMIENTO

42ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1987

Referente a:
NUEVA REGULACIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES
Y TERCIARIOS ACORDE CON LA LEGISLACIÓN
URBANÍSTICA VIGENTE

A.DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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 docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLAN GENERAL Y PLANEAMIENTO

1 MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTES

Tal y como se ha indicado en la INTRODUCCIÓN, la presente Modificación Puntual del PGM01987 vigente se redacta fundamentalmente con objeto de adaptar la actual regulación de los USOS DOTACIONALES a lo previsto en la legislación urbanística vigente (TRLOTUP) que diferencia entre dotaciones públicas y las de carácter privado, considerando estas últimas que son Usos Terciarios de carácter Especial y por ello su regulación normativa es específica.

Estos usos Terciarios Especiales son los que se regulan en el Artículo 37 del TRLOTUP, tratándose de suelos de titularidad privada destinados al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario asistencial. La legislación urbanística les confiere una regulación diferenciada del resto de usos terciarios por considerar que, aun siendo de titularidad privada, dan servicio a la población en cuanto a su educación, progreso cultural, atención a la salud, ocio y bienestar.

Se trata de usos incentivados por la legislación urbanística en pro del servicio que prestan a los ciudadanos y por ello cabe igualmente incentivarlos desde el planeamiento municipal para que puedan darse en mayor número en beneficio de la ciudadanía, así como regularlos con determinaciones propias y de forma diferenciada del resto de usos terciarios.

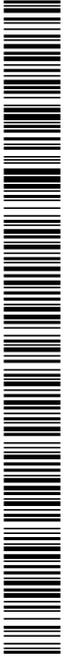
Además, con la presente Modificación Puntual se pretende:

- Dotar de mayor flexibilidad la regulación actual de las dotaciones públicas.
- Una organización más adecuada del articulado de las Norma Urbanísticas con respecto a los usos dotacionales y los usos terciarios.
- La eliminación de aquellos aspectos de las NNUU que resultan incongruentes con la normativa urbanística vigente.

1.2. OBJETO DE LA PROPUESTA Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

El Plan General vigente aprobado en el año 1987 no realiza distinción, puesto que la normativa urbanística al amparo de la cual se aprobó no lo requería, entre las dotaciones, en concreto equipamientos, de carácter público y aquellos de titularidad privada, calificándolos todos ellos del mismo modo como EQUIPAMIENTOS, distinguiendo entre los pertenecientes al SISTEMA GENERAL (equipamientos estructurales o de red primaria) y los del SISTEMA LOCAL (equipamientos que forman parte de la red secundaria de dotaciones públicas).

Sin embargo, la actual normativa urbanística (*Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del text refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje*) considera que son usos TERCARIOS ESPECIALES, los suelos de titularidad privada destinados al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario asistencial.





AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLAN GENERAL Y PLANEAMIENTO

Por ello, la presente Modificación Puntual pretende la adaptación de la calificación de aquellos equipamientos, cuyo suelo es de titularidad privada, destinados a los usos educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario asistencial, para pasar a ser calificados conforme a lo dispuesto en la normativa urbanística vigente, como terciarios especiales (TER-ESP).

Estos suelos recalificados como terciario especial (TER-ESP) podrán acoger cualquiera de los usos previstos en la normativa urbanística vigente, pudiendo destinarse indistintamente al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario asistencial.

Los nuevos usos terciarios especiales pasarán a regularse dentro del CAPÍTULO 3º del Título IV de las NNUU, referente a "CONDICIONES DE LOS USOS TERCARIOS" mediante la introducción de un nuevo Artículo 93.A.

La modificación descrita, implica necesariamente una adaptación del CAPÍTULO 5º del Título IV de las NNUU, referente a "CONDICIONES DE LOS USOS DOTACIONALES", aprovechando la misma para dotar de mayor flexibilidad y coherencia a su articulado, estableciendo unas condiciones para los usos dotacionales públicos que permitan responder al correcto funcionamiento y necesidades del uso dotacional, así como eliminar aquellos aspectos que resultan incongruentes con la actual legislación urbanística.

1.3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Los ámbitos físicos concretos afectados de forma directa por la presente modificación se identifican en los Planos de Información (apartado A.3 del presente documento, identificándose los suelos afectados en plano general del municipio como de manera específica sobre los planos del PGM 1987 vigente.

Como se ha indicado, se han identificado los suelos de titularidad privada destinados al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario asistencial actualmente calificados por el PGM 1987 vigente como uso Dotacional-Equipamiento (tanto del sistema general como del sistema local) para pasar a calificarse como uso terciario especial (TER-ESP), en consonancia con lo dispuesto por la legislación urbanística vigente.

La modificación afecta exclusivamente a terrenos clasificados como suelo urbano.





AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLAN GENERAL Y PLANEAMIENTO

2 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA

La presente Modificación Puntual del PGMO 1987 pretende una regulación diferenciada, acorde a la legislación urbanística vigente, de las dotaciones públicas y de los usos terciarios.

En base a lo expuesto, se propone:

- la adaptación e identificación a nivel gráfico, tanto en los planos de CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO como en los planos de CALIFICACIÓN PORMENORIZADA del SUELO URBANO, de los nuevos usos terciarios especiales TER-ESP.
- la adaptación y modificación de diferentes artículos del CAPÍTULO 5º: CONDICIONES DE LOS USOS DOTACIONALES del TÍTULO IV de las Normas Urbanísticas (NN.UU.), así como la introducción de un nuevo artículo en el CAPÍTULO 3º: CONDICIONES DE LOS USOS TERCIARIOS del mismo TÍTULO IV para la regulación en este Capítulo de los nuevos Usos Terciarios Especiales.

Con respecto al CAPÍTULO 3º: CONDICIONES DE LOS USOS TERCIARIOS;

- Se introduce un nuevo Artículo 93.A para la regulación de los nuevos usos terciarios especiales estableciendo sus condiciones y parámetros de ordenación, sin alterar la edificabilidad actualmente asignada a los mismos como equipamientos. Además, se habilita para que puedan articularse modificaciones puntuales para transformar suelos en uso terciario especial sobre terrenos que tengan o hayan adquirido la condición de suelo urbano, incrementando la edificabilidad asignada hasta ciertos límites.

Con respecto al CAPÍTULO 5º: CONDICIONES DE LOS USOS DOTACIONALES;

- Se modifica el Artículo 99 especificando la titularidad pública de los usos dotacionales y los casos puntuales de titularidad privada que quedarán regulados en este Capítulo.
Se introduce un nuevo apartado 4 donde se establece que las dotaciones de grandes dimensiones como pueden ser cementerios, grandes zonas deportivas, grandes espacios libres, etc. se organizarán internamente para su adecuada planificación y gestión a través de proyectos directores.
- Se modifica el Artículo 100 para flexibilizar las condiciones de ordenación de los usos dotacionales, eliminando la posibilidad de redacción de Estudio de Detalle para habilitar un incremento de edificabilidad por resultar incongruente con lo previsto en la legislación urbanística vigente. Respecto al apartado 2, se introducen los requerimientos de las parcelas dotacionales educativas públicas de acuerdo a la legislación sectorial aplicable. Además, el apartado 3 se modifica para introducir que el cambio o modificación del





AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLAN GENERAL Y PLANEAMIENTO

uso dotacional previsto en el plan de forma específica por otro, se tramite conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

- Se modifica ligeramente el Artículo 101 introduciendo algún apunte sobre las edificaciones permitidas en los parques urbanos y eliminando los usos complementarios.
- Se modifica el Artículo 102 para introducir nuevas condiciones de ordenación de los equipamientos públicos más flexibles, eliminando la distinción entre docente y no docente por considerar ésta absolutamente prescindible, y adaptando la regulación normativa de los equipamientos públicos docentes a la legislación sectorial aplicable.
- Se modifica el Artículo 103 para introducir nuevas condiciones de ordenación de los servicios urbanos mas flexibles, al igual que en el caso anterior. Se mantiene en este apartado la regulación de los establecimientos funerarios bien sean de titularidad pública o privada. Además, se modifica la regulación correspondiente al área de Servicios Urbanos de carácter público de Mercalicante, flexibilizando igualmente sus condiciones y clarificando su normativa de aplicación.
- Se modifica el Artículo 104 eliminando la necesidad de ordenar internamente un viario mediante Plan Especial pudiendo un proyecto de obras variar o alterar la distribución interna de un viario de manera justificada y motivada, sin suponer esto modificación o alteración del planeamiento. Se introduce además la posibilidad de que un aparcamiento público pueda disponerse tanto en suelo específicamente calificado para ello, como en suelo destinado a red viaria y se indica de forma específica que podrán disponerse aparcamientos públicos subterráneos en cualquier terreno calificado como dotación pública situados completamente bajo rasante de forma que se permita la disposición de arbolado y jardinería en la parte superior.

Las modificaciones del Articulado de las NNUU se muestran en el Apartado A.4 del presente documento, identificando las mismas con el siguiente código de colores:

Leyenda:

En amarillo	texto que se propone <u>añadir</u>
En verde	texto que se propone <u>modificar o eliminar</u>
En azul	texto por el que se pretende <u>sustituir</u>

Además, en la documentación con eficacia normativa se recoge el texto completo del articulado modificado de las NNUU.





AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLAN GENERAL Y PLANEAMIENTO

2.2. DOCUMENTOS DEL PGMO 1987 AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

- NORMAS URBANÍSTICAS (NN.UU.)
En concreto se modifican los Artículos 99, 100, 101, 102, 103 y 104 y se añade el Artículo 93.A.
- PLANOS DE ORDENACIÓN
Se modifican los siguientes:
 - **Plano 2-Serie A** CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO
HOJAS: 1 y 2
 - **Plano 2-Serie B** SUELO URBANO: CALIFICACIÓN PORM.
HOJAS: F-9, F-10, F-11, F-14, G-8, G-9, G-10, G-11, G-12, G-13, G-14, H-6, H-9, H-10, H-11, I-8, I-9, I-10, J-8, J-9, K-8
 - **Plano 2-Serie C** SUELO URBANO: CALIFICACIÓN PORM.
HOJAS: 2, 3, 4, 10, 12, 17, 29, 30, 31, 32, 33, 34.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLAN GENERAL Y PLANEAMIENTO

3 PLANOS DE INFORMACIÓN

- **PLANO GENERAL. IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS AFECTADOS**
- **PLANOS PGMO 1897 ESTADO ACTUAL -EA-** (En los que se identifica en AMARILLO los suelos afectados por la modificación)
 - **Plano 2-Serie A** CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO
HOJAS: 1 y 2
 - **Plano 2-Serie B** SUELO URBANO: CALIFICACIÓN PORM.
HOJAS: F-9, F-10, F-11, F-14, G-8, G-9, G-10, G-11, G-12, G-13, G-14, H-6, H-9, H-10, H-11, I-8, I-9, I-10, J-8, J-9, K-8
 - **Plano 2-Serie C** SUELO URBANO: CALIFICACIÓN PORM.
HOJAS: 2, 3, 4, 10, 12, 17, 29, 30, 31, 32, 33, 34.

Nota: Documento aparte



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLAN GENERAL Y PLANEAMIENTO

4 TEXTO DEL ARTICULADO ACTUAL DE LAS NNUU Y MODIFICACIONES PROPUESTAS

Leyenda:

- En amarillo** texto que se propone añadir
En verde texto que se propone modificar o eliminar
En azul texto por el que se pretende sustituir

CAPITULO 3º: CONDICIONES DE LOS USOS TERCIARIOS

Art. 93.A. Usos terciarios especiales

1. Se consideran, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, usos terciarios especiales los terrenos expresamente así calificados por el plan cuya titularidad es privada pudiendo estar destinados al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario-asistencial.

Podrán también surgir por compatibilidad con cualquier otro uso en aquellas claves donde se permita el dotacional en edificio exclusivo.

En cualquiera de los casos antes expresados, el uso terciario especial atenderá a los siguientes parámetros de ordenación:

- Edificabilidad: Será la que se establezca en la zona de ordenación en la que se encuentren a no ser que se trate de terciarios especiales pertenecientes al sistema general en cuyo caso la edificabilidad será de 1,16 m²/m² y los parámetros de referencia los relativos a la zona EA2, sin perjuicio de los siguientes preceptos.
- Coeficiente de ocupación máxima por la edificación: 75 %. No obstante, deberá atenderse a la tipología edificatoria de la zona y a las condiciones de preexistencia con el fin que no se produzca un menoscabo de las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad de las edificaciones del entorno, debiéndose garantizar una adecuada integración en el mismo.
- La edificación podrá alcanzar los linderos y la alineación exterior. En caso de tipología de edificación aislada en parcela, sólo será posible alcanzar linderos cuando ya exista otro edificio adosado al mismo, debiendo guardar los retranqueos de la zona si esto no se produce.
- Número máximo de plantas: La existente en la zona donde se ubique, sin limitación del número mínimo de plantas.
- Libertad compositiva respecto a la forma de los edificios y cubiertas.
- Las edificaciones destinadas a terciarios especiales deberán tener carácter singular y ser concebidas con calidad arquitectónica, priorizando su integración en el entorno y el paisaje en el que se ubican con las condiciones estéticas adecuadas y plantación elevada de vegetación y arbolado en la parte libre de parcela.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLAN GENERAL Y PLANEAMIENTO

2. Como uso complementario se admite el uso residencial, de forma siempre aparejada al terciario especial, cuando se dé alguno de los casos siguientes:

- a) Personal de vigilancia o personal que preste servicio propio a la instalación hasta el 10% de la edificabilidad permitida.
- b) Fórmulas combinadas de asistencia social y residencial comunitaria limitando esta última hasta el 50% de la edificabilidad permitida.
- c) Residencia temporal de usuarios directamente vinculado a cualquiera de los usos del terciario-especial hasta el 50% de la edificabilidad permitida.

3. La exigencia general de plazas de aparcamiento para los edificios destinados a terciario especial será de una plaza por cada 100 m² útiles; si se trata de hospitales, se preverá además una plaza por cada 5 camas. Los centros educativos 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 enseñanza secundaria postobligatoria y/o bachillerato. En consecuencia, todos los centros educativos, 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. El Ayuntamiento podrá eximir o condicionar estas exigencias de aparcamiento en aquellas parcelas donde quede debidamente justificada su imposibilidad.

Los proyectos de obras de los usos terciarios especiales deberán incorporar Plan de Movilidad si así se requiere en base a lo dispuesto en la legislación en materia de movilidad de la Comunitat Valenciana.

En los usos sanitario-asistenciales 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 terciarios especiales 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.

5. Cuando la edificabilidad asignada no alcance el valor de 1,00 m²/m² podrá incrementarse la misma hasta los siguientes límites: los terrenos calificados como EA (Edificación Abierta) y VU (Vivienda Unifamiliar) hasta 1,00 m²/m² y en zona SR (zonas de Segunda Residencia) hasta 0,50 m²/m² m² (todas ellas expresadas en m²/m² útiles). Asimismo, se podrá incrementar hasta un 50% la edificabilidad resultante de la aplicación normativa en las zonas de Conservación de Periferias (CP) y en la de Núcleos Periféricos Grado 2 (NP2) con el límite de 1,00 m²/m². Para ello deberá articularse una modificación puntual de planeamiento que habilite el citado incremento.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLAN GENERAL Y PLANEAMIENTO

Esta modificación puntual deberá justificar el mantenimiento de los estándares dotacionales públicos. Al tratarse de un terciario-especial la reserva de suelo dotacional público exigible podrá disminuirse según lo dispuesto en la legislación urbanística. Cuando sea imposible la compensación de dotaciones públicas mediante la cesión de terrenos, podrán materializarse mediante la cesión en superficie edificada de valor equivalente, que se integrará en complejos inmobiliarios definidos en la legislación estatal de suelo o bien por otras opciones que contemple la legislación de ordenación territorial y urbanística.

La actuación de dotación que supone esta modificación puntual que afecta a la ordenación pomenorizada, irá acompañada de Estudio de Integración Paisajística y Estudio de Tráfico y Movilidad siendo sus consideraciones vinculantes en el otorgamiento de licencia.

Los parámetros de ordenación serán los establecidos con carácter general para los usos terciarios especiales pudiendo mediante la modificación puntual incrementar en dos plantas las alturas previstas en la zona donde se ubique, siempre que se justifique debidamente en el Estudio de Integración Paisajística.

6. Cuando el terciario-especial pueda surgir por compatibilidad con cualquier otro uso en aquellas claves donde se permita el dotacional en edificio exclusivo, se permitirá el citado incremento de edificabilidad en los mismos términos que en el apartado anterior. En estos casos, la pertinente modificación puntual de planeamiento deberá, además, calificar el suelo como terciario especial.

7. En aquellas áreas sujetas a planeamiento de desarrollo del plan general, con tipologías análogas de edificación abierta y unifamiliar aislada, donde pueda surgir el terciario-especial por compatibilidad con cualquier otro uso al permitirse el dotacional en edificio exclusivo, se permitirá el citado incremento de edificabilidad en los mismos términos expuestos con anterioridad, a través de la pertinente modificación puntual de su instrumento de planeamiento de desarrollo que además clasifique el suelo como terciario especial.

En estos casos, se permitirá duplicar la edificabilidad prevista por el instrumento de planeamiento sin superar el coeficiente de edificabilidad en útiles de 1,00 m²t/m²s que equivale (según formulación prevista en estas normas urbanísticas) a un coeficiente de edificabilidad en construida de 1,25 m²t/m²s.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLAN GENERAL Y PLANEAMIENTO

CAPITULO 5º : CONDICIONES DE LOS USOS DOTACIONALES

Art. 99. Concepto y clases de los usos dotacionales

1. Los usos dotacionales son aquellos cuya función es la de proveer al vecindario y público en general de las instalaciones y edificaciones que hagan posible su educación, progreso cultural, atención a su salud, ocio y bienestar, así como la de proporcionar los servicios propios de la vida urbana. Su titularidad puede ser pública o privada. Su titularidad ha de ser pública y han de darse en suelos calificados para ello. Los casos puntuales de servicios urbanos y estacionamientos de vehículos de titularidad privada, quedan regulados por este Capítulo en sus Artículos 103 y 104.2, respectivamente.

2. A los efectos de la regulación que de ellos se contiene en este Capítulo, los usos dotacionales se dividen en espacios libres, equipamientos y servicios urbanos.

3. Como usos complementarios de los dotacionales se admiten los que, en conjunción con ellos, supongan mejora de las prestaciones de los mismos. El uso residencial se admitirá, siempre aparejado con el dotacional, cuando se trate de actuaciones que tengan lugar en parcelas destinadas a equipamientos o servicios urbanos y se dé alguno de los casos siguientes:

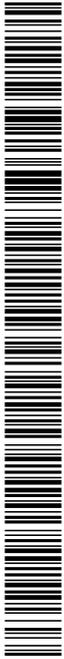
- Personal de vigilancia de la dotación o instalación.
- Residencia de los agentes que presten el servicio propio de la dotación.
- Residencia comunitaria de alumnos.
- Fórmulas combinadas de asistencia social y residencial.

4. Las dotaciones de grandes dimensiones como pueden ser cementerios, grandes zonas deportivas, grandes espacios libres, etc. se organizarán internamente para su adecuada planificación y gestión a través de planes o proyectos directores de aprobación por órgano municipal competente, los cuales deberán cumplir con las determinaciones normativas aquí establecidas con carácter general para los usos dotacionales, así como atender a las condiciones relativas a la seguridad que resulten de aplicación.

Art.100. Condiciones generales de los usos dotacionales.

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

- Coeficiente de edificabilidad: 1 m²/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.





AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLAN GENERAL Y PLANEAMIENTO

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 encuentran. 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.

1. Con carácter general, se establecen unas condiciones para los usos dotacionales públicos de carácter flexible que permitan responder al correcto funcionamiento y necesidades del uso dotacional.

2. Las obras de edificación destinadas a dotaciones de titularidad pública podrán adoptar libertad compositiva sin necesidad de atender a los criterios volumétricos de la zona en la que se emplacen. Deberán tratarse como edificaciones de carácter singular con elevada calidad arquitectónica, priorizando su integración en el entorno y el paisaje en el que se ubiquen. Por ello, la altura de las edificaciones no sobrepasará la establecida en la zona en la que se encuentren. No obstante, en centros educativos de titularidad pública, el número máximo de plantas será de 3 o lo establecido en la normativa sectorial vigente para dichos centros.

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.





AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLAN GENERAL Y PLANEAMIENTO

b) Si la parcela no está calificada para uso dotacional, éste podrá sustituirse por cualquiera de los usos admisibles en la zona.

3. El cambio de un uso dotacional público de los previstos en el plan atenderá a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, precisando en cualquier caso de informe de las administraciones públicas afectadas por la alteración de dicho uso.

Art. 101. Condiciones particulares para los espacios libres.

1. Los espacios libres son terrenos destinados al ocio y esparcimiento de las personas, al ornato y mejora de la calidad ambiental y a la protección de las vías de tráfico u otras instalaciones.

A los efectos de su regulación en estas Normas y en función de su destino, se pueden distinguir las siguientes clases de espacios libres: parques urbanos, litoral, áreas ajardinadas y deportivo.

2. Los parques urbanos corresponden a espacios libres de grandes dimensiones, donde predomina la forestación o el estado natural del terreno sobre la urbanización, y cuya función principal es la del ocio y reposo de la población, **admitiéndose el uso deportivo al aire libre que no ocupe una superficie superior al 40% de la total del parque.**

La edificación no podrá ocupar en estos parques una superficie superior al 5% de la superficie de los mismos, **tratándose de edificaciones o instalaciones de una sola planta al servicio del mismo (tales como aseos, vestuarios, quioscos, etc.),** salvo las edificaciones subterráneas cubiertas de jardinería que podrán disponerse más libremente. **Como usos complementarios se admiten los de usos dotacionales públicos y las tolerancias generales señaladas en el artículo 99.3 de estas Normas.** Deberá preverse aparcamiento suficiente para los usuarios del parque, en proporción no superior a la vigésima parte de la superficie del mismo.

3. Se califica como litoral al espacio libre limítrofe con la zona marítimo-terrestre destinada a preservar la primera línea costera del proceso urbanizador, así como al ocio y actividades complementarias del esparcimiento marítimo. Predominará el espacio libre, debiéndose respetar el estado natural del terreno, que no quedará alterado por las instalaciones complementarias que se realicen.

4. Las áreas ajardinadas son espacios libres urbanizados y provistos de jardinería, destinados a las actividades estanciales y de ocio y cumpliendo asimismo funciones ornamentales. En estas áreas se permiten usos deportivos al aire libre que no ocupen una superficie superior al 50% de la total de cada área. Se permitirán, con carácter excepcional, pequeñas edificaciones e instalaciones complementarias a las actividades propias de estas áreas, como templetas, quioscos, **vestuarios, aseos,** etc., que habrán de integrarse en el diseño del área y que no ocuparán más del 5% de la superficie de la misma y ser de una sola planta.

5. Los espacios libres deportivos corresponden a terrenos en que se combinan las características de los parques, de los jardines y de las zonas deportivas propiamente dichas. Integran las dos modalidades siguientes:

a) Parque deportivo: son zonas de extensión considerable, en las que predominan los espacios urbanizados y habilitados para la práctica de los deportes, con arbolado y jardinería en los espacios intersticiales entre las diversas instalaciones deportivas. Deberá preverse aparcamiento integrado en el parque deportivo, de una superficie no inferior a la vigésima parte de la total del parque.





AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLAN GENERAL Y PLANEAMIENTO

b) Libre deportivo equipado: corresponde al espacio libre comprendido entre las dos calzadas de la Vía Parque. En esta zona, junto a las instalaciones deportivas, se admiten edificaciones destinadas a usos dotacionales y servicios urbanos; estas edificaciones se retranquearán un mínimo de 15 m. del bordillo de cada calzada y no podrán ocupar más del 10% de la superficie del tramo en que se emplacen. Las áreas ajardinadas ocuparán al menos el 50% de la superficie de cada uno de dichos tramos. Se admite también la instalación de recintos feriales.

6. Los espacios libres podrán utilizarse excepcionalmente para servir de acceso a las edificaciones sitas en parcelas lindantes con ellos, sin que la existencia de este acceso influya positiva o negativamente para la calificación como solar de la zona respectiva.

En cualquier caso, las edificaciones que dispongan sus lienzos o paramentos lindando con parcelas destinadas a espacios libres, tratarán los mismos como si de fachadas se tratase, permitiéndose en ellos, por lo tanto, los salientes admitidos en el artículo 58 de las presentes Normas Urbanísticas.

7. Se podrá disponer aparcamientos públicos subterráneos en cualquier terreno calificado como espacio libre público, situados completamente bajo rasante, de forma que se permita la disposición de arbolado y jardinería en la parte superior.

Art. 102. Condiciones particulares para los equipamientos.

1. Los equipamientos públicos 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 públicos 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.

Se establecen para ellos las siguientes condiciones de ordenación:

- Coeficiente de edificabilidad máxima: 1,5 m²/m², salvo que la edificabilidad zonal sea mayor, aplicándose ésta como parámetro máximo.
- Coeficiente de ocupación máxima por la edificación: 75 %. No obstante, deberá atenderse a la tipología edificatoria de la zona y a las condiciones de preexistencia con el fin que no se produzca un menoscabo de las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad de las edificaciones del entorno, debiéndose garantizar una adecuada integración en el mismo.
- La edificación podrá alcanzar los linderos y la alineación exterior. En caso de ubicarse el equipamiento en zona de tipología de edificación aislada en parcela, sólo será posible alcanzar linderos cuando ya exista otro edificio adosado al mismo, debiendo guardar los retranqueos de la zona si esto no se produce.
- Número máximo de plantas: La existente en la zona donde se ubique, sin limitación del número mínimo de plantas. En centros públicos educativos, el número máximo de plantas será de 3 o lo establecido en la normativa sectorial vigente para dichos centros.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLAN GENERAL Y PLANEAMIENTO

- Libertad compositiva respecto a la forma de los edificios y cubiertas.

- Las edificaciones destinadas a equipamientos públicos deberán tener carácter singular y ser concebidas con calidad arquitectónica, priorizando su integración en el entorno y el paisaje en el que se ubican con las condiciones estéticas adecuadas y plantación elevada de vegetación y arbolado.

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 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.

El número de plazas de aparcamiento para los equipamientos docentes de titularidad pública será el que se determine en el programa de necesidades fijado por la administración competente.

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 Comunidad Valenciana, que justifique la exigencia general de plazas de aparcamiento atendiendo al programa de necesidades concreto.

El proyecto para la implantación de nuevos equipamientos requerirá, en su caso, un Plan de Movilidad conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente en la materia.

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 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.

Art. 103. Condiciones particulares para los servicios urbanos.

1. Los servicios urbanos comprenden las actividades realizadas en edificios o instalaciones generalmente de titularidad pública, sin perjuicio de que la gestión de las mismas pueda llevarse a cabo de forma directa, indirecta o mixta, destinadas a la provisión de diversos servicios a los ciudadanos, tales como Mercados de abastos, Oficinas de la Administración, Cementerios, Defensa, Seguridad, Limpieza, Mataderos, Infraestructuras de agua, saneamiento, energía eléctrica, gas y telecomunicación, Vertederos e instalaciones análogas promovidas por la Administración Pública.





AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLAN GENERAL Y PLANEAMIENTO

Todos los servicios urbanos relacionados anteriormente se asimilan al concepto de usos dotacionales públicos a los efectos de compatibilidad de uso a que se refiere el apartado 2 del art. 101 de estas Normas Urbanísticas.

2. Las condiciones de las edificaciones destinadas a servicios urbanos serán las necesarias para el adecuado cumplimiento de la función respectiva, con las limitaciones que imponga la legislación sectorial aplicable en cada caso, debiendo garantizar la no producción de impactos visuales ni agresiones estéticas. En caso de que tales edificaciones cuenten con locales habitables, las condiciones a cumplir serán las establecidas en el artículo 100.1 de estas Normas Urbanísticas.

Se establecen para ellos las siguientes condiciones de ordenación:

- Coeficiente de edificabilidad máxima: 1,5 m²/m², salvo que la edificabilidad zonal sea mayor, aplicándose ésta como parámetro máximo.
- Coeficiente de ocupación máxima por la edificación: 75 %. No obstante, deberá atenderse a la tipología edificatoria de la zona y a las condiciones de preexistencia con el fin que no se produzca un menoscabo de las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad de las edificaciones del entorno, debiéndose garantizar una adecuada integración en el mismo.
- La edificación podrá alcanzar los linderos y la alineación exterior. En caso de ubicarse el equipamiento en zona de tipología de edificación aislada en parcela, sólo será posible alcanzar linderos cuando ya exista otro edificio adosado al mismo, debiendo guardar los retranqueos de la zona si esto no se produce.
- Número máximo de plantas: La existente en la zona donde se ubique, sin limitación del número mínimo de plantas.
- Libertad compositiva respecto a la forma de los edificios y cubiertas.
- Las edificaciones destinadas a servicios urbanos deberán tener carácter singular y ser concebidas con calidad arquitectónica, priorizando su integración en el entorno y el paisaje en el que se ubican con las condiciones estéticas adecuadas y plantación elevada de vegetación y arbolado.

Sin perjuicio de lo que se acaba de expresar, los mercados dispondrán en todo caso de aparcamientos, en proporción de una plaza por cada 25 m² de superficie útil de venta, y de una dársena para carga y descarga de un vehículo industrial pequeño por cada 10 puestos de venta.

3. Los establecimientos funerarios, sean de titularidad pública o privada, además de cumplir con la legislación específica sobre la materia vigente, deberán acatar las determinaciones siguientes:

Los tanatorios se podrán situar en los suelos urbanos que ya tengan la condición de suelo urbano calificados como industriales, en suelos urbanizables en las parcelas calificadas expresamente para este uso, y en suelos no urbanizables cumpliendo el procedimiento ordinario para esta clase de suelo. En cualquier caso, las parcelas y las edificaciones serán de uso exclusivo y distarán al menos 500 metros de los suelos urbanos o urbanizables de uso predominantemente residencial. La reserva mínima de plazas de aparcamiento será de 8 plazas por tanatosala, sin que pueda ser inferior a una plaza por cada 100 m² construidos del total de la edificación.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLAN GENERAL Y PLANEAMIENTO

Los crematorios se podrán situar en suelos calificados como cementerio o parcelas calificadas expresamente para uso tanatorio o suelos industriales y en suelos no urbanizables cumpliendo el procedimiento previsto para esta clase de suelo, en estos dos últimos casos En todo caso se cumplirá la condición de estar emplazados siempre que estén en lugares situados al menos a 500 m de los suelos urbanos o urbanizables de uso predominante residencial.

4. En el área de Servicios Urbanos correspondiente a Mercalicante, clave S/M, será de aplicación la normativa correspondiente al Area Industrial, grado 2, nivel a (AI 2a), siendo la edificabilidad máxima global de toda la parcela vinculada a esta dotación pública de 0'80 m2 techo/m2 suelo. la siguiente normativa:

- Coeficiente de edificabilidad global de toda la parcela vinculada a esta dotación pública: 0,80 m2 superficie útil/m2 suelo
- Coeficiente de ocupación máxima por la edificación: 75%, debiendo destinarse el resto a superficies ajardinadas, itinerarios (tanto peatonales como rodados), aparcamientos, etc. de servicio a la dotación.
- La edificación se retranqueará 10 m a linde frontal, salvo las casetas de portería y control de accesos que podrán situarse con frente a la alineación exterior en una longitud máxima de 3,00 m. Con respecto al resto de linderos se guardará un retranqueo de 5,00 m. La distancia mínima entre edificaciones dentro de la parcela será de 3,00 m.
- Número máximo de plantas y altura de las edificaciones: 4 plantas y 16 m de altura de cornisa. Se exceptúan de estos límites las instalaciones técnicas que se requiriesen para el ejercicio de la actividad que podrán superar los citados parámetros en lo que fuera necesario. Se limita el número de plantas subterráneas a 1 planta en caso de usos industriales.
- Usos: Podrán darse en la parcela todos aquellos usos vinculados con la actividad propia de Mercalicante excluyendo el residencial (salvo vivienda vinculada al servicio de vigilancia) y el alojamiento temporal.
- Libertad compositiva respecto a la forma de los edificios y cubiertas.
- Las edificaciones destinadas a servicios urbanos deberán tener carácter singular, priorizando su integración en el entorno y el paisaje en el que se ubican con las condiciones estéticas adecuadas y plantación elevada de vegetación y arbolado.

La disposición de la edificación y cualquier otra determinación de las condiciones de volumen y el señalamiento de las alineaciones del viario privado, se regulará mediante un Estudio de Detalle, en el que se fijará específicamente la ordenación y volumetría de la edificación, a fin de garantizar el correcto funcionamiento de esta dotación. A los efectos de aplicación de las condiciones de volumen, el viario de titularidad privada se considerará como viario definidor de las alineaciones.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLAN GENERAL Y PLANEAMIENTO

Art. 104. Infraestructuras de transporte.

1. Se entiende por sistema viario al conjunto de elementos y espacios reservados para el uso viario. El diseño de las vías principales propuesto en el Plan General es indicativo en lo que se refiere a distribución de las bandas para cada uno de los usos contemplados, que podrá variarse justificadamente **en el correspondiente Plan Especial para el desarrollo y ejecución de cada elemento integrante del sistema general.** **en el proyecto de obras pertinente, sin suponer esta modificación o alteración alguna del planeamiento.**

El sistema viario del Plan General se clasifica en red básica y red secundaria; la primera de ellas está integrada por las Autovías y sus accesos, las Carreteras Nacionales y sus accesos, la Gran Vía y la Vía Parque; la red secundaria la componen las vías colectoras de carácter urbano, las vías colectoras de carácter industrial, las vías colectoras de carácter comarcal y las vías locales. Las respectivas condiciones de diseño son las siguientes:

a) El diseño de las Autovías, Carreteras Nacionales y los accesos de ambas corresponderá a las condiciones que establezca el Plan General o, en su defecto, los organismos correspondientes de la Administración del Estado.

b) Los diseños de la Gran Vía y de la Vía Parque están marcados por el Plan General, que fija las secciones para los tramos respectivos **de forma indicativa, pudiendo el proyecto de obras o instrumento correspondiente modificarlo de manera justificada sin que ello suponga modificación alguna del planeamiento.** Siempre que sea posible, las parcelas recayentes a las vías citadas no tendrán acceso directo desde las mismas a sus estacionamientos privados o dársenas de carga y descarga. Esta condición será obligatoria en las nuevas ordenaciones.

c) Las vías colectoras de carácter urbano son las que configuran la estructura de la Ciudad, comunicando las diversas áreas con la red principal. Para el caso de no venir determinadas en el Plan General, las vías colectoras urbanas cumplirán las siguientes condiciones de diseño: la sección mínima será de 25 m. de los que, como máximo, el 55% corresponderá a calzada; la acera, cuyo ancho mínimo será de 3'50 m., deberá estar arbolada, de manera que se logre una imagen de continuidad a lo largo de la calle; la pendiente máxima será del 10%; la calzada mínima será de 12 m. Los encuentros entre las distintas vías colectoras se resolverán, en general, a nivel, con intersección tipo glorieta.

d) Las vías colectoras de carácter industrial son las que conectan las áreas industriales, creando una malla independiente para el tráfico pesado. Las condiciones de diseño de estas vías, para el caso de no venir determinadas en el Plan General son las siguientes: sección mínima de calzada de 8'00 m.; pendiente máxima del 8% radio mínimo en intersecciones de 15 m.; radio mínimo en el eje de la calzada de 50 m.

e) Las vías colectoras de carácter comarcal son las que estructuran el territorio, posibilitando la comunicación entre las diferentes áreas urbanas y la relación de éstas con los ejes rodados básicos. Las condiciones de diseño para estas vías, en caso de no venir determinadas en el Plan General, son: sección mínima de calzada de 8'00 m.; pendiente máxima del 8%; radio mínimo en intersecciones de 10 m.; radio mínimo en el eje de la calzada de 80 m.

f) Las vías locales son aquellas que distribuyen el tráfico en el interior de cada barrio, dando acceso a las distintas propiedades. Las condiciones de diseño para estas vías son: sección mínima de calzada de 5'00 m. que supondrá, como máximo, el 60% de la sección total; los fondos de saco darán servicio a un máximo de 20 viviendas; el diseño y trazado de estas vías deberá permitir que discurra el tráfico rodado a velocidades no superiores a 20 km./h.; pendiente máxima del 8% que excepcionalmente, en tramos no superiores a 40 m., podrá ser del 12%, debiéndose, en este caso, disponer peldaños como ampliación de la acera. Las aceras mayores de 3 m. serán arboladas.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLAN GENERAL Y PLANEAMIENTO

2. Los estacionamientos públicos son los espacios destinados a almacenamiento temporal de vehículos junto a la red viaria. Pueden disponerse en superficie o en edificio exclusivo. El aparcamiento público podrá ubicarse en suelo con calificación específica para ello o bien disponerse en suelo destinado a red viaria. Podrán disponerse aparcamientos públicos subterráneos en cualquier terreno calificado como dotación pública situados completamente bajo rasante de forma que se permita la disposición de arbolado y jardinería en la parte superior.

El Plan General determina los puntos adecuados para instalación de estacionamiento intensivo, a los que no podrá accederse a través del viario local. Cualquier otra instalación de estacionamiento público no adscrita a un uso que la determine, deberá acompañarse de un estudio previo que justifique la no congestión de la red viaria de acceso.

Las condiciones de diseño para los estacionamientos públicos serán las siguientes:

a) Los accesos para peatones deben ser exclusivos y diferenciados de los rodados; si la superficie de estacionamiento es superior a 2.000 m² para una planta, deberán establecerse en ella itinerarios exclusivos para peatones, con un ancho mínimo de 1'20 m.

b) Las rampas no tendrán una pendiente superior al 16% en tramos rectos, ni al 12% en tramos curvos, medidos a lo largo del eje del carril. La sección mínima del carril es de 3'00 m.; cuando el carril de acceso desemboque en una vía de ancho inferior a 15 m., su ancho será de 4'00 m. El radio mínimo de giro para el borde interior de la calzada será de 5'00 m. para estacionamiento de turismos.

c) Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán:

Tipo de vehículo	Longitud (m.)	Anchura (m.)
Motos	2'50	1'50
Turismo	4'50	2'20
Industriales	6'00	2'50
Pesados	9'00	3'00
Autobús	12'00	3'00

d) Los estacionamientos en superficie deberán ajardinarse en cuadrícula, para su mayor integración con el resto de los espacios públicos.

e) Existirán carriles en cada acceso sin interferencia con la red viaria, capaces para dar cabida, como mínimo, al 3% de las plazas.

3. La red ferroviaria es el conjunto de elementos y espacios destinados al movimiento de ferrocarriles y su interconexión con las restantes redes de la ciudad. La red ferroviaria incluye las zonas de vías, las zonas de servicios y las zonas de estaciones, constituyendo todas ellas el Sistema General Ferroviario, en el que sería de aplicación las prescripciones contenidas en la legislación en vigor, y principalmente lo relativo a las zonas de protección del Ferrocarril.

4. Se entiende por zona portuaria el conjunto de elementos y espacios destinados al transporte marítimo y a su interconexión con las restantes redes de la Ciudad. La delimitación de la zona portuaria se contiene en el Plano de Calificación de Suelo; constituirán también la zona portuaria los terrenos que se ganen al mar dentro del perímetro de extensión máxima de la zona portuaria señalado en dicho Plano. La delimitación de la zona portuaria será conforme a lo establecido en su legislación sectorial.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLAN GENERAL Y PLANEAMIENTO

Las condiciones de ordenación de la zona portuaria vendrán determinadas en el correspondiente Plan Especial. En tanto no se redacte el mismo, se prohíben las actuaciones urbanísticas de cualquier tipo en el ámbito de la zona portuaria, salvo las urgentes y las provisionales contempladas en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo, y en todo caso previa obtención de licencia municipal.

5. Se prohíbe la localización de nuevas instalaciones de abastecimiento de combustible en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General.

Se exceptúan de lo dispuesto los siguientes emplazamientos:

- a) Áreas industriales.
- b) Puerto, para los usos propios de la misma.
- c) En los viales cuya sección establezca un espacio central entre calzadas de anchura no inferior a 40 m.; en estos casos las citadas instalaciones habrían de integrarse dentro de ese espacio central.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLAN GENERAL Y PLANEAMIENTO

5 ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL A LAS DETERMINACIONES NORMATIVAS Y ALCANCE

El Artículo 67 del TRLOTUP, establece en su apartado 1 que los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.

La modificación planteada:

- Afecta exclusivamente a suelos clasificados como urbanos
- Afecta a algunos elementos que actualmente pertenecen al sistema general de dotaciones públicas (ordenación estructural).
- No se modifican ni alteran zonas verdes
- No supone aumento alguno de la edificabilidad prevista en el Plan vigente
- No supone alteración de la clasificación del suelo.
- No se prevén efectos sobre el medio ambiente ni sobre elementos estratégicos del territorio.
- No altera las determinaciones impuestas por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana ni por cualquier otro instrumento de planificación territorial o sectorial.

Una vez superada la fase ambiental mediante emisión de Informe Ambiental y Territorial Estratégico de carácter Favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica (Decreto Nº 2023DEG006487 de fecha 17/04/2023 del Concejal Delegado de Urbanismo), la tramitación de la Modificación Puntual seguirá lo estipulado en el Artículo 61 del TRLOTUP.

El presente documento atiende las sugerencias señaladas por el Servicio Territorial de Urbanismo en su informe de fecha 13 de febrero de 2023, mediante la incorporación al presente documento (Apartado A.3) Plano General, a menor escala, en el que se identifican las parcelas a las que se otorga la calificación de terciario especial.

Al afectar la modificación propuesta a elementos de la ordenación estructural (elementos pertenecientes al Sistema General) se considera de competencia autonómica su aprobación definitiva.

No se considera necesario acompañar la presente modificación puntual de Estudio de Integración Paisajística puesto que no tiene incidencia alguna en el paisaje.

Dada la naturaleza de la modificación que se propone se considera que tampoco tiene incidencia sobre la perspectiva de género.

Las modificaciones planteadas no suponen impacto alguno en las haciendas públicas, no afectando a la sostenibilidad económica de las arcas municipales, no precisando, por tanto, de Informe de sostenibilidad económica. Tampoco requiere Memoria de viabilidad económica.

Código Seguro de Verificación: ac0838b4-86b9-4e4e-8324-ec627332d542
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_18665703
Fecha de impresión: 16/01/2024 09:33:01
Página 26 de 31

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 15/01/2024 11:07
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 15/01/2024 15:37



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLAN GENERAL Y PLANEAMIENTO

La modificación planteada no afecta a ningún otro aspecto sectorial que requiera estudio específico.

Alicante, a fecha de la firma electrónica

Fdo. Francisco Nieto Torres
Arquitecto

Fdo. Leticia Martín Lobo
Arquitecto
Directora Gral de Plan General y Planeamiento Urbanístico

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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 docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLAN GENERAL Y PLANEAMIENTO

ANEJO I DIE

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

1. ALCANCE Y CONTENIDO DE ALTERNATIVAS. MOTIVOS DE SELECCIÓN

La presente modificación puntual del PGM 1987 vigente se plantea con el objetivo fundamental de adecuar el contenido del mismo a la legislación urbanística vigente en relación a los usos terciarios especiales, así como realizar cambios puntuales en las normas urbanísticas para flexibilizar los usos dotacionales, clarificando su texto y organizando de manera más adecuada los mismos.

Por ello, la única alternativa posible es la que se plantea en la presente propuesta de modificación puntual, no resultando en este caso coherente plantear ninguna otra.

2. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

Una vez aprobada definitivamente por el órgano sustantivo competente la modificación puntual que se propone, será, una vez publicada, de directa aplicación.

3. DIAGNÓSTICO DEL MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN

La modificación propuesta afecta exclusivamente a suelos clasificados como suelo urbano no suponiendo alteración de ninguna cuestión que pueda repercutir sobre elementos ambientales, culturales o territoriales de ningún tipo ni tampoco sobre el paisaje.

4. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

No se prevén efectos sobre el medio ambiente, ni sobre los elementos estratégicos del territorio y el cambio climático que no estuvieran ya previstos en el Plan General.

La presente modificación promueve la implantación en el territorio de espacios singulares, que procuren y prioricen su integración en el entorno y el paisaje suponiendo esto una mejora urbanística y ambiental respecto a las previsiones del Plan General vigente.

5. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS PLANES TERRITORIALES Y SECTORIALES

La modificación que se propone no afecta ni altera las directrices que ETCV marca para el municipio de Alicante y para el área funcional Alicante-Elx en el que éste se posiciona. Flexibiliza y potencia la implantación de actividad económica al servicio de la





AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLAN GENERAL Y PLANEAMIENTO

ciudadanía como son los usos terciarios especiales, lo cual es absolutamente coherente con los principios que emanan de la ETCV.

Tampoco incide la presente modificación en ningún plan territorial o sectorial de ámbito supramunicipal.

6. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

La modificación puntual que se propone se trata de una modificación de carácter menor del PGMO1987 vigente, fundamentalmente basada en ajustar sus determinaciones a la normativa urbanística vigente.

No se considera, por tanto, necesario someter la modificación planteada al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinario por tratarse de una modificación que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, según los criterios del ANEXO VIII de la LOTUP.

7. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN SU CASO, COMPENSAR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE EN EL MEDIO AMBIENTE Y PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

No se prevé ningún efecto negativo de la presente modificación puntual sobre el medio ambiente.



Código Seguro de Verificación: ac0838b4-86b9-4e4e-8324-ec627332d542
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_18665703
Fecha de impresión: 16/01/2024 09:33:01
Página 29 de 31

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 15/01/2024 11:07
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 15/01/2024 15:37



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLAN GENERAL Y PLANEAMIENTO

42ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1987

Referente a:
NUEVA REGULACIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES
Y TERCIARIOS ACORDE CON LA LEGISLACIÓN
URBANÍSTICA VIGENTE

**B. DOCUMENTACIÓN CON
EFICACIA NORMATIVA**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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 docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLAN GENERAL Y PLANEAMIENTO

1 PLANOS DE ORDENACIÓN

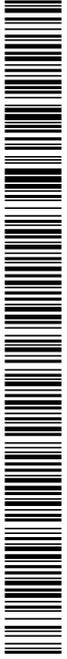
- PLANOS PGMO 1897 ESTADO REFORMADO -ER-

- **Plano 2-Serie A** CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO
HOJAS: 1 y 2
- **Plano 2-Serie B** SUELO URBANO: CALIFICACIÓN PORM.
HOJAS: F-9, F-10, F-11, F-14, G-8, G-9, G-10, G-11, G-12, G-13, G-14, H-6, H-9, H-10, H-11, I-8, I-9, I-10, J-8, J-9, K-8
- **Plano 2-Serie C** SUELO URBANO: CALIFICACIÓN PORM.
HOJAS: 2, 3, 4, 10, 12, 17, 29, 30, 31, 32, 33, 34.

Nota: Documento aparte

Código Seguro de Verificación: ac0838b4-86b9-4e4e-8324-ec627332d542
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_18665703
Fecha de impresión: 16/01/2024 09:33:01
Página 31 de 31

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 15/01/2024 11:07
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 15/01/2024 15:37



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLAN GENERAL Y PLANEAMIENTO

2 TEXTO ÍNTEGRO ARTICULADO MODIFICADO DE LAS NNUU

Nota: Documento aparte

-