

DOCUMENTO DOC. ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA PLA2025000001
Código Seguro de Verificación: cfbb55b6-20a7-4f59-bca8-d51ef7663de6 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21914161 Fecha de impresión: 24/04/2025 09:08:17 Página 1 de 13		FIRMAS 1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 02/04/2025 09:10 2.- ANDREA CAROLINA MOYANO VALLEJO, 02/04/2025 12:02 3.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 09/04/2025 15:13



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

ESTUDIO DE DETALLE N.º 143

Referente a:
**PARCELA EDUCATIVA SITA EN CALLE ABAD
FERNÁNDEZ HELGUERA, N.º 23**

Redacción:
Por los Servicios Técnicos Municipales

FEBRERO 2025

DOCUMENTO DOC. ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA PLA2025000001
Código Seguro de Verificación: cfb55b6-20a7-4f59-bca8-d51ef7663de6 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21914161 Fecha de impresión: 24/04/2025 09:08:17 Página 2 de 13	FIRMAS 1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 02/04/2025 09:10 2.- ANDREA CAROLINA MOYANO VALLEJO, 02/04/2025 12:02 3.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 09/04/2025 15:13	



ÍNDICE

ESTUDIO DE DETALLE N.º 143 referente a parcela educativa sita en calle Abad Fernández Helguera, n.º 23.

A. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

1. **MEMORIA INFORMATIVA**
 - 1.1 ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN
 - 1.2 OBJETO DE LA PROPUESTA Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL
 - 1.3 ÁMBITO
 - 1.4 CONDICIONES URBANÍSTICAS APLICABLES
 - 1.5 ANÁLISIS DE SU INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO
2. **PLANOS DE INFORMACIÓN**
 - I.1 PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
 - I.2 PLANO DE ALINEACIONES SOBRE CARTOGRAFÍA. ESTADO ACTUAL
 - I.3 PLANO DE PGMO 1987. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTADO ACTUAL

B. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

3. **PLANOS DE ORDENACIÓN**
 - O.1 PLANO DE ALINEACIONES SOBRE CARTOGRAFÍA. ESTADO REFORMADO
 - O.2 PLANO DE PGMO 1987. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTADO REFORMADO

DOCUMENTO DOC. ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA PLA2025000001
Código Seguro de Verificación: cfbb55b6-20a7-4f59-bca8-d51ef7663de6 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21914161 Fecha de impresión: 24/04/2025 09:08:17 Página 3 de 13	FIRMAS 1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 02/04/2025 09:10 2.- ANDREA CAROLINA MOYANO VALLEJO, 02/04/2025 12:02 3.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 09/04/2025 15:13	



ESTUDIO DE DETALLE N.º 150

Referente a:
PARCELA EDUCATIVA SITA EN CALLE ABAD FERNÁNDEZ HELGUERA, N.º 23

A. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

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>

Código Seguro de Verificación: cfb55b6-20a7-4f59-bca8-d51ef7663de6
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21914161
Fecha de impresión: 24/04/2025 09:08:17
Página 4 de 13

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 02/04/2025 09:10
2.- ANDREA CAROLINA MOYANO VALLEJO, 02/04/2025 12:02
3.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 09/04/2025 15:13



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

1 MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTES

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, PGMO 1987 en adelante. A lo largo de los años, gran parte de sus previsiones han sido desarrolladas. Sin embargo, algunas determinaciones han quedado obsoletas o han demostrado ser ineficaces, lo que ha llevado al Ayuntamiento a impulsar modificaciones con el fin de corregir aspectos inadecuados y dar respuesta a nuevas necesidades de ordenación.

Entre las modificaciones realizadas, hay que destacar el punto 3.1.11, *Previsión de un vial de conexión entre los Barrios Juan XXIII y La Paz*, de la Modificación Puntual n.º 5 del PGMO 1987 (aprobada definitivamente por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en fecha 30 de noviembre de 1995), cuyo objeto fue la apertura de una nueva vía de comunicación entre las calles Santa Cruz de Tenerife y Ronda de Melilla, hoy denominada calle Alonso Cano, tal y como se puede apreciar en las imágenes 1 y 2 siguientes.





AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

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

La parcela dotacional sita en la calle Abad Fernández Helguera, n.º 23, con referencia catastral 9903701YH1590D, cuenta según el PGMO 1987 con la calificación de Equipamiento Educativo (Clave E/D) en la mayor parte de la misma, no obstante, en la zona norte una parte cuenta con la calificación de red viaria (clave T/V), tal y como puede apreciarse en la siguiente imagen.

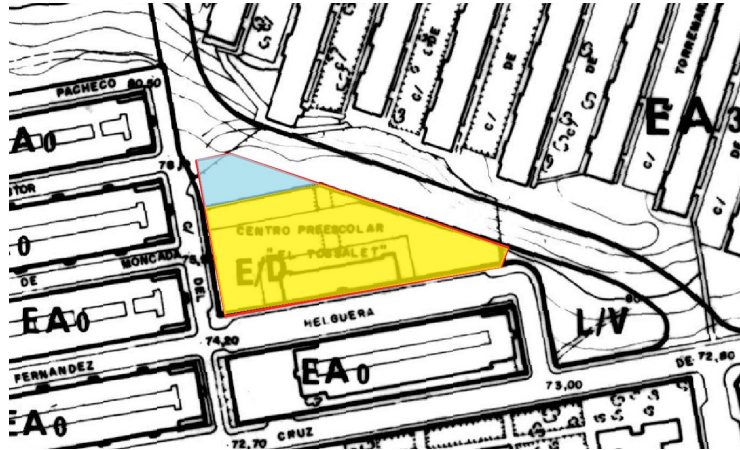


Imagen 2. Copia parcial del plano 2B, hoja F-10, Suelo Urbano: Calificación Pormenorizada del PGMO 1987. En rojo contorno de la parcela catastral 9903701YH1590D, en amarillo parte de esta calificada como equipamiento docente y en azul parte calificada como red viaria. Fuente: Elaboración propia

La realidad física de la parcela es que toda ella se encuentra urbanizada, y ocupada por el Centro de Empleo y Formación "El Tossalet", sin que, en ningún caso, el viario denominado calle Alonso Cano la afecte o interfiera en la misma.



Imagen 3. En rojo contorno de la parcela catastral 9903701YH1590D, sobre ortofoto PNOA año 2025. Fuente: Google Maps.

DOCUMENTO DOC. ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA PLA2025000001
Código Seguro de Verificación: cfb55b6-20a7-4f59-bca8-d51ef7663de6 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21914161 Fecha de impresión: 24/04/2025 09:08:17 Página 6 de 13		
FIRMAS 1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 02/04/2025 09:10 2.- ANDREA CAROLINA MOYANO VALLEJO, 02/04/2025 12:02 3.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 09/04/2025 15:13		



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>



Por tanto, se pretende ajustar la alineación de la parte de la parcela calificada como Equipamiento Docente (clave E/D), para que esta englobe totalmente la parcela con referencia catastral 9903701YH1590D, respetando la zona urbanizada consolidada existente, adaptando la configuración de la parcela para optimizar su aprovechamiento y mejorando su relación con los espacios urbanos circundantes.

El objetivo del Estudio de Detalle responde a las funciones establecidas en el artículo 41 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell. Por tanto, se considera adecuado la tramitación del Estudio de Detalle para los fines pretendidos.

Artículo 41. Estudios de detalle.

- 1. Los **estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones**, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.
- 2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.
- 3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, **o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen**.
- 4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.

La tramitación del Estudio de Detalle se realizará en base al art. 61 del TRLOTUP, y este no se ha de someter a evaluación ambiental estratégica según lo dispuesto en el art. 46.4 del TRLOTUP.

“Dada su escasa entidad y su casi nula capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística, los estudios de detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo con el artículo 3.5 de la Directiva 2001/42/CE.”



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

1.3. ÁMBITO

El ámbito objeto del presente Estudio de Detalle constituye una superficie de forma trapezoidal irregular de 3.178,95 m², que linda al norte con la calle Alonso Cano, al sur y este con la calle Abad Fernández Helguera y al oeste con la calle Senador José Vicente. Este ámbito corresponde con la referencia catastral 9903701YH1590D y con la finca registral n.º 94.782 del Registro de la Propiedad n.º 8 de Alicante.

Como se ha expuesto en el apartado anterior, la actual calificación de la parcela es en su mayor de Equipamiento Docente (clave E/D), salvo una pequeña parte al norte de la misma que está calificada como viario (T/V). Por tanto, el ámbito del Estudio de Detalle afecta exclusivamente a terrenos dotacionales y clasificados como Suelo Urbano.

Actualmente el ámbito se encuentra consolidado y urbanizado totalmente, tal y como se puede apreciar en la imagen siguiente, en la que se ha marcado en rojo el ámbito de la parcela objeto del presente Estudio de Detalle.



Imagen 4. Ortofotografía PNOA del año 2022 del ámbito de suelo urbano donde se inserta la parcela dotacional objeto del Estudio de Detalle. Fuente: Elaboración propia.

DOCUMENTO DOC. ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA PLA2025000001
Código Seguro de Verificación: cfb55b6-20a7-4f59-bca8-d51ef7663de6 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21914161 Fecha de impresión: 24/04/2025 09:08:17 Página 8 de 13	FIRMAS 1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 02/04/2025 09:10 2.- ANDREA CAROLINA MOYANO VALLEJO, 02/04/2025 12:02 3.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 09/04/2025 15:13	



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

1.4. CONDICIONES URBANÍSTICAS APLICABLES

Las alineaciones de la parcela objeto del Presente Estudio serán las determinadas en el plano O.01, *PLANO DE ALINEACIONES SOBRE CARTOGRAFÍA. ESTADO REFORMADO*, que acompaña al presente documento. Mientras que la calificación de la parcela, será en su integridad de uso dotacional, Equipamiento Docente (clave E/D), según el plano O.02, *PLANO DE PGMO 1987. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTADO REFORMADO*, del presente Estudio de Detalle.

La presente propuesta no altera el régimen urbanístico aplicable, siendo este el definido en el capítulo V, *Condiciones de los Usos Dotacionales*, del título IV, *Condiciones Generales de los Usos y Actividades*, de las NNUU del PGMO 1989, en concreto lo establecido en los art. 99, 100 y 102.

El presente Estudio de Detalle afecta en su totalidad a suelo dotacional público, sin concernir a parcelas privadas ni a aprovechamiento lucrativo. No se modifica ninguna otra determinación urbanística, al margen del ajuste de alineación de la parcela dotacional de Equipamiento Docente.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

1.5. ANÁLISIS DE SU INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO

La integración en el paisaje urbano resulta del análisis del Estudio de Detalle y su percepción visual en el entorno próximo y que justifica el ajuste de la alineación de la parcela dotacional que se propone.

No es objeto del presente Estudio de Detalle la edificación que pudiera desarrollarse en el futuro en esta parcela, que cumplirá las condiciones generales de los usos dotacionales, así como las que sean de aplicación de la NNUU del PGMO 1987 de Alicante y normativa aplicable vigente.

Para el presente Estudio de Detalle, no existen recursos paisajísticos en la manzana en el que se ubica la parcela dotacional del Estudio de Detalle. El ámbito se incluye dentro de la Unidad de Paisaje 1.03, *Juan XIII-Virgen del Remedio*, calificada con Valor Paisajístico “*Bajo*”, según el Estudio de Paisaje del municipio de Alicante. Al no alcanzar el nivel “*Alto*” o “*Muy Alto*”, esta unidad no se incluye en la Sección de Paisaje del Catálogo de Protecciones de Alicante, actualmente en tramitación.

Los elementos recogidos por el Catálogo de Protecciones que se encuentran dentro del entorno próximo del ámbito del presente Estudio de Detalle son los siguientes: C1335.BRL.PGI *Iglesia Parroquial Nuestra Señora de los Desamparados*; C1336.BRL.PGI *Iglesia Parroquial Nuestra Señora del Carmen* y N5. *Lomas del Garbinet*.



Imagen 5. Situación del ámbito del Estudio de Detalle (en rojo), respecto a elementos catalogados en el municipio sobre ortofoto PNOA del año 2022. Fuente: Elaboración propia.

Respecto a ellos, se considera que el cambio de alineación propuesto no afecta al recurso de sus visuales, ya que se trata de un cambio menor, y en todos los casos hay construcciones de más de 5 plantas de altura que hacen imperceptible el mismo. Por tanto, se estima que no necesita de medidas de integración paisajísticas adicionales a las ya establecidas en el PGMO 1987 y el Estudio de Paisaje del Municipio de Alicante para dicho ámbito.

En conclusión, no existe incidencia en el paisaje urbano y no es necesario acompañar de un Estudio de Integración Paisajística al presente documento.

DOCUMENTO DOC. ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA PLA2025000001
Código Seguro de Verificación: cfbb55b6-20a7-4f59-bca8-d51ef7663de6 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21914161 Fecha de impresión: 24/04/2025 09:08:17 Página 10 de 13		FIRMAS 1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 02/04/2025 09:10 2.- ANDREA CAROLINA MOYANO VALLEJO, 02/04/2025 12:02 3.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 09/04/2025 15:13



Alicante, a fecha de la firma electrónica

Fdo. Francisco Nieto Torres
Arquitecto

Fdo. Andrea Carolina Moyano Vallejo
Arquitecta

Fdo. Leticia Martín Lobo
Arquitecta
DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico

DOCUMENTO DOC. ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA PLA2025000001
Código Seguro de Verificación: cfbb55b6-20a7-4f59-bca8-d51ef7663de6 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21914161 Fecha de impresión: 24/04/2025 09:08:17 Página 11 de 13		FIRMAS 1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 02/04/2025 09:10 2.- ANDREA CAROLINA MOYANO VALLEJO, 02/04/2025 12:02 3.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 09/04/2025 15:13



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>



2 PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1. PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- I.2. PLANO DE ALINEACIONES SOBRE CARTOGRAFÍA. ESTADO ACTUAL
- I.4. PLANO DE PGMO 1987. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTADO ACTUAL

Nota: Documento aparte.

DOCUMENTO DOC. ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA PLA2025000001
Código Seguro de Verificación: cfbb55b6-20a7-4f59-bca8-d51ef7663de6 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21914161 Fecha de impresión: 24/04/2025 09:08:17 Página 12 de 13		FIRMAS 1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 02/04/2025 09:10 2.- ANDREA CAROLINA MOYANO VALLEJO, 02/04/2025 12:02 3.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 09/04/2025 15:13



ESTUDIO DE DETALLE N.º 150

Referente a:
PARCELA EDUCATIVA SITA EN CALLE ABAD
FERNÁNDEZ HELGUERA, N.º 23

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>

DOCUMENTO DOC. ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA PLA2025000001
Código Seguro de Verificación: cfbb55b6-20a7-4f59-bca8-d51ef7663de6 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21914161 Fecha de impresión: 24/04/2025 09:08:17 Página 13 de 13		FIRMAS 1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 02/04/2025 09:10 2.- ANDREA CAROLINA MOYANO VALLEJO, 02/04/2025 12:02 3.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 09/04/2025 15:13



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

3 PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICAS

- O.1 PLANO DE ALINEACIONES SOBRE CARTOGRAFÍA. ESTADO REFORMADO
- O.2 PLANO DE PGMO 1987. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTADO REFORMADO

Nota: Documento aparte.