

**BORRADOR DE
MODIFICACION PUNTUAL N° 6 DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR PE-APA/9 DE ALICANTE
MANZANA M27-A**



**MEMORIA INFORMATIVA, DESCRIPTIVA Y
JUSTIFICATIVA**

Julio de 2025

Documentación en tramitación

Redactores del presente documento:

Rafael Ballester Cecilia. Abogado Urbanista. PEREZ SEGURA ASOCIADOS
Beatriz Ortiz Javaloyes. Abogada urbanista. PEREZ SEGURA ASOCIADOS
Antonio Galiano Garrigós. Arquitecto. GALIANO GARRIGÓS ARQUITECTOS

ÍNDICE

A.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.....	4
I. MEMORIA INFORMATIVA.....	5
1.1.- CONSIDERACIONES PREVIAS.....	6
1.1.1.- Iniciativa y promoción.....	6
1.1.2.- Planeamiento vigente y contexto.....	6
1.2.- OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO.....	8
1.2.1.- Objeto, ámbito y alcance.....	8
1.3. CONDICIONANTES AMBIENTALES Y TERRITORIALES.....	9
1.4. CONTEXTO SOCIAL Y DEMOGRÁFICO.....	10
1.4.1.- Del municipio de Alicante.....	10
1.4.2.- Del distrito censal donde se ubican la parcela M-27A. Sección censal 0301404016.....	12
II.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.....	15
2.1.- JUSTIFICACIÓN DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	16
2.2.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	17
2.2.1.- Alternativas planteadas.....	17
2.2.2.- Descripción de la modificación planteada.....	18
2.3.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	20
2.4.- CUESTIONES DE PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA.....	21
2.5.- GENERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA.....	23
2.6.- INFRAESTRUCTURA VERDE Y AFECCIONES SECTORIALES.....	24
2.7.- JUSTIFICACIÓN DE ESTÁNDARES DOTACIONALES.....	26
2.8.- ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD.....	28
2.9.- CONSIDERACIÓN FINAL.....	31
III.- PLANOS DE INFORMACIÓN.....	32
INFORMACIÓN:.....	32
I.01. INFORMACIÓN.....	32
I.02. SITUACION RESPECTO PGMO.....	32
I.03. DELIMITACIÓN MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	32
B.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.....	33
I.- NORMAS URBANÍSTICAS.....	34
II.- PLANOS DE INFORMACIÓN.....	38
ORDENACIÓN:.....	38
O.05. CALIFICACIÓN Y NORMATIVA DE LA PARCELA.....	38
O.06. SITUACION RESPECTO PGOU. ALINEACIONES Y CALIFICACIÓN.....	38

A.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

I. MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- CONSIDERACIONES PREVIAS.

1.1.1.- Iniciativa y promoción.

El presente documento de modificación puntual del Plan Parcial del sector PE-APA/9, Vistahermosa del PGMO de Alicante se formula a iniciativa privada, por parte de la mercantil GEROCENTROS DEL MEDITERRANEO S.L. -titular de la parcela resultante M27-A-, a la que dicha condición otorga suficiente legitimación de conformidad con lo previsto en la legislación de suelo y urbanística.

Las personas físicas solicitantes son D. Gerardo Cruz Serrano y Alfredo Sanmartín Argos con DNI nº 34.833.545-E y DNI nº 44859030Z respectivamente, ambos actúan en representación de la mercantil promotora GEROCENTROS DEL MEDITERRANEO S.L. con CIF. B-96952635 y domicilio en la Calle San Vicente Mártir nº 83, 1º, CP 46007 Valencia.

1.1.2.- Planeamiento vigente y contexto.

Para poder contextualizar el presente borrador de modificación puntual, resulta aconsejable conocer los siguientes antecedentes:

El Plan Parcial del sector PE-APA/9 fue aprobado en una primera versión por el Pleno municipal de fecha 29 de julio de 1993. Posteriormente fue objeto de una primera modificación puntual aprobada el 2 de diciembre de 2003, y de una segunda modificación puntual aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de 25 de julio de 2008. Ninguna de estas modificaciones afecta a los polígonos 9, 10 y 11 del Plan Parcial de 1993, que cuentan con normativa urbanística propia, cuya modificación puntual nº 2 fue aprobada por el Ayuntamiento de Alicante en 2004 (es decir, el Plan Parcial cuenta con dos normativas urbanísticas, una para los polígonos 9, 10 y 11, y otra para el resto del sector cuyos polígonos se refundieron en una única Unidad de Ejecución en 2003).

El Plan Parcial vigente contempla como uso dominante el residencial destinado a viviendas aisladas o unifamiliares (VU), siguiendo a tal efecto las determinaciones del Anejo del PGMO de Alicante para el sector PE-APA/9, que establece lo siguiente:

2. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL

El presente Plan General, debido a las considerables variaciones introducidas en el ámbito y en la ordenación del Plan Parcial Vistahermosa-Orgegia, determina la necesidad de revisar dicho Plan Parcial. Esta revisión, que se redactará por iniciativa municipal dentro del Primer Cuatrienio del Programa del Plan General, se sujetará a los siguientes criterios:

a) La delimitación del sector es la señalada en el Plano de Clasificación del Plan General con la Clave PE/APA 9.

b) Los usos admisibles y la tipología de edificación serán los derivados de la calificación de Vivienda Unifamiliar, Grado 1, establecida en el Capítulo 8º del Título V de las Normas Urbanísticas del presente Plan General. La edificabilidad y densidad máximas serán las resultantes de dicha calificación.

El capítulo 8º del Título V de las Normas Urbanísticas del PGMO de Alicante regula las condiciones de implantación del uso Vivienda Unifamiliar VU (artículos 152 a 157), destacando que, en esta clave VU el uso característico es el de residencial en vivienda unifamiliar, de forma aislada o agrupada, y, entre los usos complementarios, se encuentra el dotacional en edificio exclusivo.

Art. 157. Usos. [\[MP /22, MP /23.6\]](#)

1. El uso característico es el residencial de vivienda unifamiliar. No se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas, salvo en Grado 5, que sí es admitida.
2. Como usos complementarios se admiten los siguientes:
 - a) Terciario-alojamiento temporal: en edificio exclusivo.
 - b) Terciario-comercial: en Nivel "a" en edificio exclusivo; en Nivel "b" en edificio exclusivo y en planta baja.
 - c) Terciario-oficinas: en Nivel "a" sólo se permiten despachos profesionales del mismo titular de la vivienda donde se emplacen; en Nivel "b" en edificio exclusivo.
 - d) Industrial (excepto almacenaje y comercio mayorista): en Nivel "b" en edificio exclusivo.
 - e) Dotaciones e infraestructuras: en edificio exclusivo.
3. Los usos complementarios terciario-comercial, terciario-oficinas e industrial admitidos en el punto anterior, estarán limitados por la superficie de la parcela en que se ubiquen, no pudiendo ser superior a 6.000 m2 para el Grado 1, 3.000 m2 para el Grado 2 y 2.000 m2 para los Grados 3, 4 y 5.

Como se puede observar en el artículo anterior, el uso dotacional privado en edificio exclusivo se encuentra previsto, como uso compatible con el uso residencial, que es el característico del sector.

Por lo tanto, en todas las manzanas de uso residencial se podría implantar una dotación privada en edificio exclusivo, sin necesidad de modificación alguna de la normativa del Plan Parcial.

De otro lado, la Modificación Puntual nº 42 del PGOU de Alicante, introduce un régimen específico de los usos terciarios especiales, y la redacción dada por ésta al art. 93 A apartado 7 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alicante, permite que en los suelos urbanizados al amparo de planes urbanísticos donde se permita el uso dotacional privado, se pueda modificar dicho planeamiento, incrementando su edificabilidad y volumetría dentro de unos límites.

1.2.- OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO.

1.2.1.- Objeto, ámbito y alcance.

El objeto de la presente Modificación Puntual nº 6 del Plan Parcial del Sector PE/APA-9 “Vistahermosa, es el de cambiar la calificación de la parcela M-27A, actualmente residencial, a Terciario Especial, conforme a la Modificación Puntual Nº 42 del Plan General de Alicante, y regular las normas urbanísticas del Plan Parcial en base a ese nuevo uso Terciario Especial. Se redacta un nuevo artículo en la normativa urbanística donde se regulen las condiciones del nuevo uso Terciario Especial Asistencial que se pretende implantar en la parcela.

Además, se propone aumentar la edificabilidad de la parcela M-27A hasta 1,0145 m²t/m²s, conforme al artículo 93.A apartado 7 de las Normas urbanísticas del PGOU de Alicante, al tratarse de una zona de planeamiento de desarrollo del Plan General con tipologías análogas de edificación abierta y unifamiliar aislada (Unifamiliar -VU-).

Los parámetros vigentes y los de las determinaciones de la modificación propuesta son la siguientes:

Parámetro	Plan Vigente	Modificación propuesta
Calificación	Vivienda unifamiliar	Terciario Especial Asistencial
Superficie	7.866,00	7.866,00
Edificabilidad	0,5073	1,0145
Techo	3.990,18	7.980,36

El objetivo final es fijar las condiciones urbanísticas que permitan este nuevo uso Terciario Especial Asistencial en la parcela, viabilizando así la implantación de una residencia de la tercera edad, en este sector de uso predominantemente residencial, mejorando así la oferta de servicios terciarios específicos de interés general para la ciudadanía.

El ámbito de la presente modificación puntual se circunscribe a la manzana M-27 A del Sector PE/APA 9 Vistahermosa, clasificada como suelo urbano, y tipología VU -Vivienda Unifamiliar- de conformidad con el Plan Parcial PE/APA-) Vistahermosa del PGOU de Alicante. El uso característico es el Residencial, siendo compatible el uso Terciario, según la normativa del citado Plan parcial.

El alcance de la modificación propuesta es gráfico y normativo.

Se incluye un nuevo artículo en la normativa urbanística del Plan Parcial PE/APA-9, en el que se regulan las condiciones del uso Terciario Especial Asistencial.

1.3. CONDICIONANTES AMBIENTALES Y TERRITORIALES.

El objeto de esta modificación de planeamiento es puntual, limitado, y de carácter normativo y gráfico, orientado a atender la demanda de centros asistenciales para mayores y dependientes en el municipio de Alicante.

Por lo tanto, las modificaciones, no introducen factores adicionales que supongan una mayor transformación del suelo original que la que prevé el planeamiento vigente.

Asimismo, insertamos al presente documento el cuadro de diagnóstico de afecciones ambientales y territoriales que se contiene en el Documento inicial estratégico, donde se recoge vector por vector su posible afección al ámbito.

Vector ambiental, urbanístico y territorial	Diagnóstico actual
PATRICOVA – riesgo de inundabilidad	No hay medidas correctoras que adoptar.
PATFOR – suelo forestal	No hay medidas correctoras que adoptar.
Biodiversidad	No hay medidas correctoras que adoptar.
Vías pecuarias	No hay medidas correctoras que adoptar.
Espacios Naturales – Red Natura 2000	No hay medidas correctoras que adoptar.
Costas	No hay medidas correctoras que adoptar.
Paisaje	No hay medidas correctoras que adoptar.
Patrimonio Cultural	No hay medidas correctoras que adoptar.
Paisajes de Relevancia Regional	No hay medidas correctoras que adoptar.
Corredores Territoriales Terrestres-Fluviales	No hay medidas correctoras que adoptar.
PATIVEL	No hay medidas correctoras que adoptar.
Estrategia Territorial Comunitat Valenciana – criterios de crecimiento	No hay medidas correctoras que adoptar.
Cambio Climático -stock de CO ₂ - Emisiones	No hay medidas correctoras que adoptar.

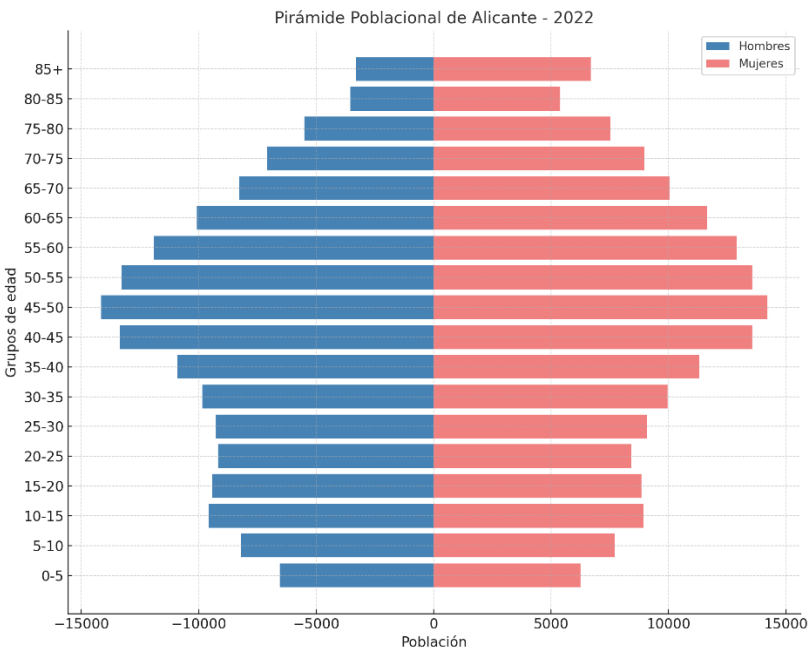
1.4. CONTEXTO SOCIAL Y DEMOGRÁFICO.

1.4.1- Del municipio de Alicante.

La población total del municipio de Alicante a 1 de enero de 2024 es de 358.720 habitantes, posicionándose como el municipio más poblado de la provincia de Alicante.

La ciudad de Alicante ha experimentado un crecimiento poblacional constante en los últimos años. Desde 2017, cuando contaba con 329.988 habitantes, ha aumentado su población hasta alcanzar los 358.720 en 2024, consolidándose como la décima capital más poblada de España.

La pirámide poblacional del año 2022 del municipio de Alicante mostraría los siguientes datos:

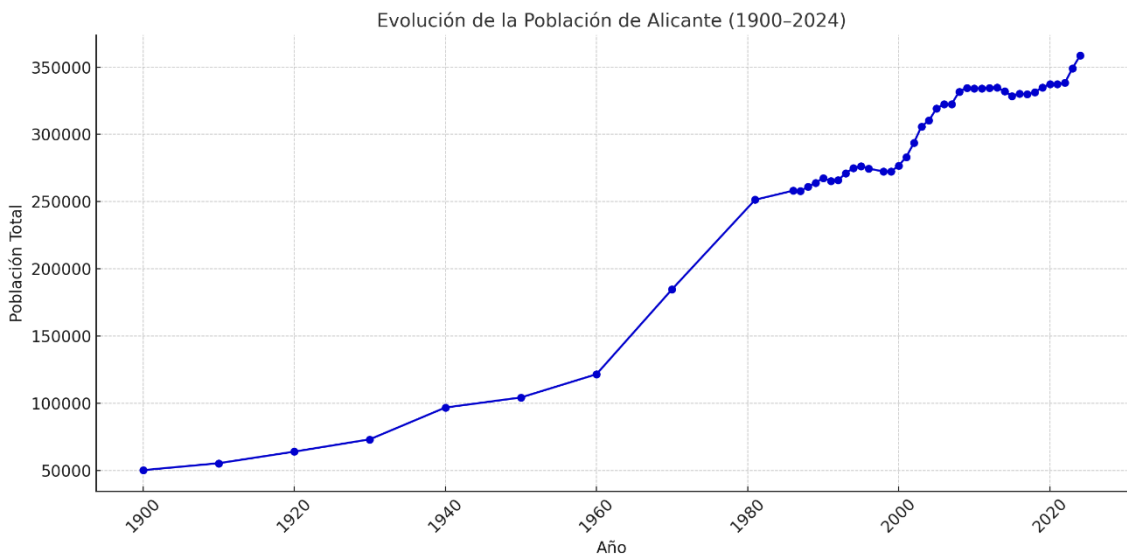


Grupo de Edad	Hombres	Mujeres
0-4	6.550	6.257
5-9	8.212	7.722
10-14	9.591	8.929
15-19	9.433	8.848
20-24	9.187	8.427
25-29	9.263	9.074
30-34	9.854	9.953
35-39	10.910	11.314
40-44	13.363	13.563
45-49	14.152	14.205
50-54	13.294	13.565
55-59	11.919	12.900
60-64	10.074	11.630
65-69	8.287	10.055
70-74	7.096	8.975
75-79	5.502	7.530
80-84	3.554	5.384
85+	3.307	6.698

Fuente: Datos obtenidos del INE.

La pirámide poblacional de Alicante en 2022 refleja una estructura demográfica envejecida, con un alto porcentaje de personas mayores de 65 años, especialmente mujeres, lo que evidencia una mayor esperanza de vida femenina. La base de la pirámide es más estrecha, indicando un descenso en las tasas de natalidad en los últimos años. En cambio, la mayoría de la población se concentra en los grupos de edad intermedios, lo que sugiere un predominio de población en edad laboral.

Esta combinación apunta hacia un proceso de envejecimiento progresivo, con implicaciones importantes para la planificación social, sanitaria y económica del municipio.



Año	Población Total	Variación (%) frente a la década anterior
1900	50.142	—
1910	55.300	+10.3%
1920	63.908	+15.6%
1930	73.071	+14.3%
1940	96.729	+32.4%
1950	104.222	+7.7%
1960	121.527	+16.6%
1970	184.716	+51.9%
1981	251.387	+36.1% (desde 1970)
1991	265.473	+5.6%
2001	283.243	+6.7%
2011	334.329	+18.0%
2021	337.304	+0.9%
2024	358.720	+6.4% (respecto a 2021)

Fuente: Datos obtenidos del INE.

Estos datos reflejan una población con una base relativamente estrecha en los grupos de edad más jóvenes y una proporción creciente en los grupos de edad intermedios y mayores, lo que indica un proceso de envejecimiento poblacional.

Por tanto, Alicante presenta un envejecimiento poblacional, con baja natalidad, longevidad alta, y escasa renovación en la población activa.

Según los datos más recientes del Instituto Nacional de Estadística (INE), la provincia de Alicante cuenta, a 1 de enero de 2024, con una población total de 1.991.259 habitantes, lo que representa aproximadamente el 4,07% de la población total de España.

En cuanto al envejecimiento de la población, el índice correspondiente en la Comunidad Valenciana es de 127,2, lo que indica que existen 127,2 personas mayores de 64 años por cada 100 menores de 16, reflejando así una clara tendencia al envejecimiento demográfico.

La esperanza de vida al nacer en España en el año 2023 fue de 83,77 años, una cifra que también es representativa para Alicante, teniendo en cuenta su situación regional, aunque no se dispone de un dato provincial exacto.

En relación con la natalidad y fecundidad, la tasa bruta de natalidad en España durante 2023 fue de 6,61 nacimientos por cada 1.000 habitantes, mientras que el número medio de hijos por mujer se situó en 1,12, lo que evidencia una fecundidad baja y por debajo del nivel de reemplazo generacional. La edad media de las mujeres al momento de tener su primer hijo fue de 32,59 años, una tendencia que también se refleja en la provincia de Alicante. Por otro lado, los datos del INE relativos a la estructura por edades para el periodo 2021-2024 muestran una distribución demográfica cada vez más envejecida en la provincia, con un crecimiento sostenido de la proporción de personas mayores de 65 años en comparación con la población más joven.

En este contexto demográfico, desde un punto de vista de interés público, el cambio de uso de una parcela para permitir la instalación de una residencia para personas mayores resulta una decisión alineada con las necesidades reales del entorno. La demanda de servicios asistenciales, residencias y centros especializados crecerá en los próximos años, por lo que la adaptación del uso del suelo para este fin es una decisión socialmente útil.

1.4.2. Del distrito censal donde se ubican la parcela M-27A. Sección censal 0301404016.

A este respecto, se tendrá en consideración la información del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana, cuyos datos pueden obtenerse a partir de su consulta en el Visor de Cartografía de la Generalitat Valenciana (www.visor.gva.es), del cual podemos deducir lo siguiente:

La sección censal 0301404016 presenta un perfil de baja polivulnerabilidad, con una puntuación total de 38,117 según la clasificación establecida por la Generalitat Valenciana.

Aunque no se considera un Espacio Urbano Sensible (EUS), destaca por ciertos indicadores que permiten extraer conclusiones relevantes desde un punto de vista urbanístico y social. En particular, la vulnerabilidad residencial se sitúa en 63,263, un valor que, pese a no ser extremo, refleja ciertas limitaciones vinculadas al acceso a la vivienda, el valor catastral o la superficie disponible por habitante.

La vulnerabilidad sociodemográfica es también significativa, con un valor de 50,755, lo que implica la existencia de factores como una mayor presencia de población inmigrante o privación socioeconómica considerable.

Los datos de vulnerabilidad socioeconómica (13,178) reflejan un entorno con niveles relativamente bajos de exclusión o desempleo, aunque el indicador E3¹ alcanza un valor de 0,93 en una escala de 0 a 3, lo cual merece atención. En cuanto a los factores adicionales, destaca la puntuación del indicador AROPE² (1,225) y el RMES³ (1,081), también medidos por la escala de 0 a 3, lo que sugiere ciertas vulnerabilidades acumuladas, aunque no extremas.

En este contexto, la realidad demográfica y social de esta sección censal debe analizarse conjuntamente con los datos de envejecimiento poblacional que caracterizan a la provincia de Alicante. Con un índice de envejecimiento en la Comunidad Valenciana de 127,2 (personas mayores de 64 años por cada 100 menores de 16), resulta evidente que la población está cada vez más envejecida, lo cual se traduce en una creciente necesidad de infraestructuras adaptadas a la tercera edad.

Por tanto, desde un punto de vista de interés personal y estratégico, el cambio de uso de una parcela dentro de esta sección censal, con el fin de permitir la instalación de una residencia para mayores, representa una decisión alineada tanto con las necesidades sociales como con la viabilidad económica.

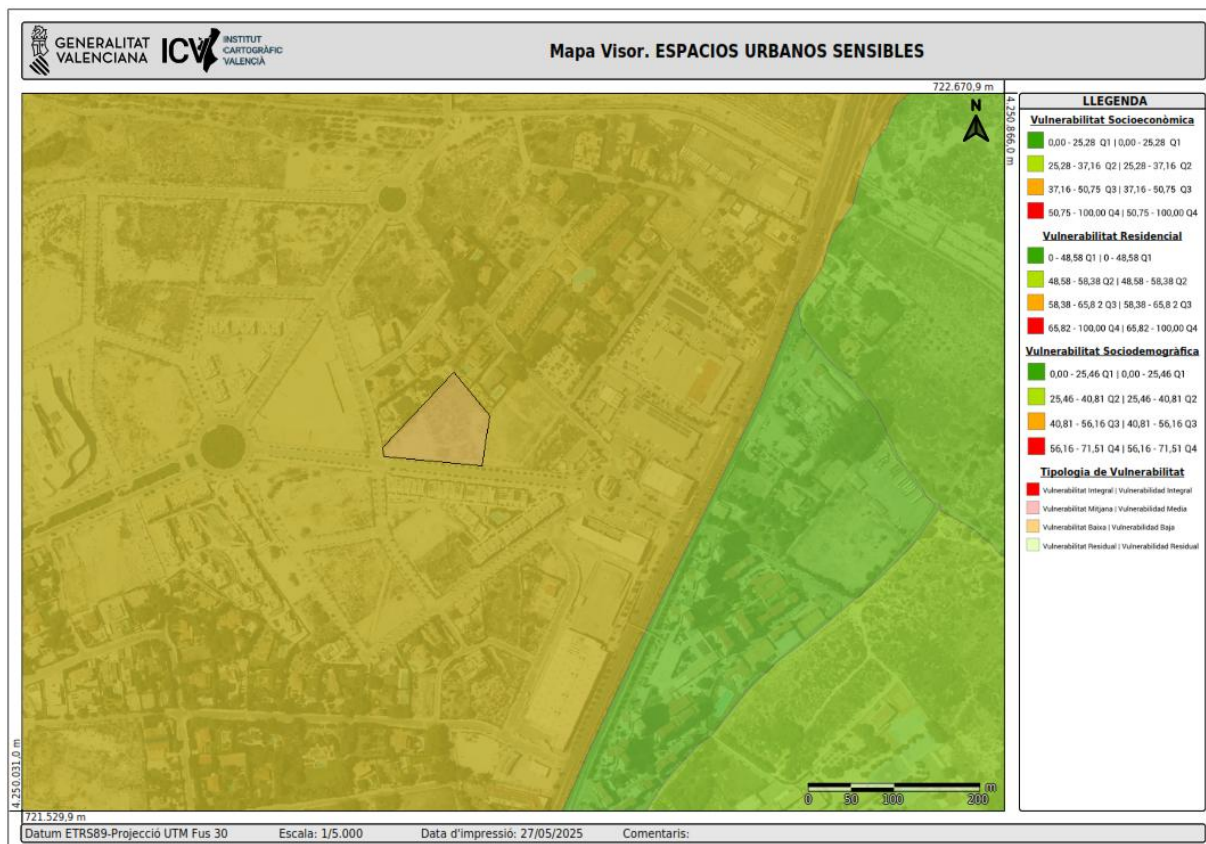
Todo ello, se puede apreciarse en la tabla que se inserta a continuación y que puede obtenerse seleccionando la capa “Visor de espacios urbanos sensibles” del Visor GVA.

Secció censal: 0301404016	
Fitxa secció censal	0301404016
Espai Urbà Sensible (EUS)	NO
Tipologia de vulnerabilitat	POLIVULNERABILIDAD BAJA
Vulnerabilitat residencial	63,263
R1	1,411
R2	3
R3	1,283
Vulnerabilitat socio-económica	13,178
E1	0
E2	0
E3	0,93
Vulnerabilitat socio-demogràfica	50,755
D1	3
D2	1,02
D3	1,626
Puntuació total per secció censal	38,117
Factors	
Factor GINI	0
Factor AVANT	0
Factor AROPE	1,225
Factor RMES	1,081

¹ (indicador E3) estima el porcentaje de población entre 16 y 64 años que se encuentra en situación de desempleo, teniendo en cuenta una ponderación diferenciada por sexo.

² (indicador AROPE) mide el riesgo de pobreza y exclusión social.

³ (indicador RMES3) hace referencia a la mortalidad estandarizada.



Capa Visor GVA. Espacios urbanos.

II.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1.- JUSTIFICACIÓN DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

En el municipio de Alicante, a enero de 2024, residen 70.692 personas mayores de 65 años, lo que representa aproximadamente el 19,7% de su población total de 358.608 habitantes. En este contexto, la conversión de una parcela originalmente clasificada con uso residencial a uso terciario especial de carácter asistencial se justifica plenamente como una medida estratégica orientada a responder a una demanda real, que no es otra que la necesidad de ampliar la red de servicios destinados a personas mayores y dependientes.

Esta transformación no solo resulta coherente con la evolución demográfica del territorio, sino que también contribuye a dar cumplimiento a los principios de planificación sostenible, bienestar social y cohesión territorial.

La creación de infraestructuras asistenciales, como residencias, centros de día o unidades de atención especializada, en zonas urbanas consolidadas favorece el acceso equitativo a los servicios sociosanitarios, mejora la calidad de vida de las personas mayores y optimiza el uso del suelo urbano.

Desde una perspectiva urbanística y territorial, la planificación de nuevos equipamientos asistenciales se alinea con los principios de integración funcional del territorio y calidad de vida, además, su localización en áreas residenciales del municipio favorece la integración de las personas mayores en el entorno urbano, evitando la segregación y fomentando la cohesión social.

Por tanto, la aprobación de la modificación que se propone daría respuesta a las necesidades asistenciales del municipio que, en relación con la proporción de personas mayores en Alicante, el número de residencias disponibles puede considerarse insuficiente para atender adecuadamente a esta población.

Consultados los datos del INE y otros informes oficiales sobre plazas en residencias en la Comunidad Valenciana podemos observar que:

- Según la asociación de directores y gerentes de servicios sociales, el IMSERSO y, el INE, en 2021 había **27 362 plazas residenciales**, de las cuales el 49,7 % son públicas. La ratio pública es 1,34 plazas **por cada 100 mayores de 65 años**.
- El total, público + privado, asciende a **≈2,63 plazas por 100**.
- Existen un **déficit de 23 485 plazas públicas** para alcanzar la ratio mínima recomendada de 5 %.

Concretamente, en la Provincia de Alicante, esa ratio disminuye sensiblemente:

- Hay **9.118 plazas** en residencias para personas mayores (INECA/alicante.es).
- La ratio estimada es de **≈2,34 plazas por 100 mayores de 65 años**, o sea, **una plaza por cada 43 personas mayores**.

La presente modificación permitirá la creación de nuevas plazas que podrán suplir el déficit existente actualmente.

2.2.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

2.2.1.- Alternativas planteadas

De forma sucinta y concisa, se valoran las siguientes alternativas:

ALTERNATIVA 0: SITUACIÓN ACTUAL

Optar por mantener la calificación de la manzana M-27A exclusivamente como suelo residencial destinado a vivienda unifamiliar supondría desaprovechar una oportunidad estratégica para dar respuesta a una necesidad social emergente. En concreto, esta decisión desatendería la creciente demanda de centros asistenciales destinados a la atención de personas mayores y en situación de dependencia en el municipio de Alicante.

Dado el progresivo envejecimiento de la población y el incremento sostenido en la esperanza de vida, resulta imprescindible que la planificación urbanística se alinee con estos nuevos desafíos demográficos. Limitar el uso del suelo a fines exclusivamente residenciales unifamiliares impide adaptar el entorno urbano a las necesidades sociales actuales y futuras, lo cual puede comprometer el principio de funcionalidad y el interés general que debe guiar cualquier actuación urbanística conforme a la legislación vigente.

ALTERNATIVA1: DESCARTADA

La propuesta de modificación del uso urbanístico de la manzana M-27A, orientada al cambio de uso terciario especial asistencial, constituye una oportunidad estratégica para dar respuesta a una necesidad social emergente en el municipio de Alicante: la atención integral a personas mayores y en situación de dependencia.

No obstante, se descarta la alternativa que plantea aplicar dicho cambio de uso sin agotar la edificabilidad máxima permitida para este tipo de uso, conforme a lo dispuesto en el artículo 93.A de las Normas Urbanísticas de Alicante.

La decisión de aprovechar plenamente la edificabilidad autorizada obedece a un criterio de eficiencia urbanística y de interés general, ya que, a mayor capacidad edificatoria, mayor será el número de plazas disponibles en el futuro centro asistencial.

Renunciar a parte de dicha edificabilidad supondría dejar pasar una valiosa oportunidad, tanto desde el punto de vista urbanístico como social, al limitar injustificadamente el alcance del equipamiento proyectado en términos de cobertura y atención a la población dependiente

Por tanto, ya se considera prioritario maximizar el uso del suelo conforme a los parámetros establecidos en la normativa vigente, con el objetivo de optimizar el impacto social del proyecto y garantizar su funcionalidad en el marco de una planificación urbana alineada con las necesidades demográficas actuales y futuras, de descarta esta alternativa.

ALTERNATIVA 2: LA ELEGIDA

La presente alternativa, orientada al cambio de uso de la parcela M-27A, de residencial a terciario especial asistencial, se formula partiendo del aprovechamiento íntegro de la edificabilidad asignada a la parcela, conforme a lo dispuesto en el artículo 93.A de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alicante. En este sentido la actuación permite incrementar la edificabilidad asignada originalmente a la parcela en el Plan Parcial hasta 1,0145 m²t/m²s.

Esta decisión responde a la necesidad de garantizar una gestión eficiente y funcional del suelo urbano, en línea con los principios de sostenibilidad y racionalidad edificatoria que rigen la ordenación urbanística contemporánea.

Desde una perspectiva sociodemográfica, el municipio de Alicante experimenta un notable envejecimiento poblacional, acompañado de un incremento sostenido en la esperanza de vida. Este fenómeno genera una demanda creciente de equipamientos asistenciales específicos, orientados a la atención de personas mayores y en situación de dependencia, cuya cobertura actual resulta insuficiente en determinadas zonas del término municipal.

En este contexto, destinar la totalidad del volumen edificable al uso terciario especial asistencial constituye una respuesta estratégica que permite optimizar el impacto social de la actuación. El agotamiento de la edificabilidad no solo favorece una mayor densidad de servicios asistenciales por unidad de suelo, sino que también asegura una mejor rentabilidad social del equipamiento, al maximizar la capacidad de acogida del futuro centro.

Renunciar de forma parcial a dicho potencial edificatorio supondría desaprovechar una oportunidad urbanística relevante, al limitar la funcionalidad y el alcance de un equipamiento de marcado interés público.

En consecuencia, se estima social y urbanísticamente justificado agotar la edificabilidad permitida, en atención a los principios de eficiencia en el uso del suelo, equilibrio territorial y adecuación del planeamiento a las necesidades reales y emergentes de la ciudadanía, por lo que el equipo redactor considera esta alternativa como la más adecuada.

2.2.2.- Descripción de la modificación planteada.

El objetivo de la modificación puntual que se propone, tal y como se ha expuesto anteriormente, es el cambio de calificación de la parcela M-27A de residencial a terciario especial asistencial y, aumentar la edificabilidad hasta 1,0145 m²t/m²s, conforme al artículo 93A de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alicante. Cabe destacar que la presente modificación no implica aumento de alturas, manteniéndose la altura originalmente prevista para el uso residencial.

El cambio de calificación y aumento de edificabilidad deberá mantener el equilibrio dotacional global.

Por otro lado, se introduce un nuevo artículo en las NNUU del Plan Parcial PE/APA 9 Vistahermosa, que define la normativa urbanística específica que regula el Uso Terciario Especial Asistencial, con la finalidad de permitir la implantación de una residencia de la tercera edad.

La presente propuesta de modificación puntual no modificará las determinaciones de la zona de ordenación del Sector PE/APA-9 Vistahermosa, dado que el artículo 8 de las ordenanzas del PP, en su apartado 5º, permite los usos dotacionales contemplados en las NNUU del Plan General Ordenación Urbana de Alicante, en edificio exclusivo.

La propuesta de ordenación pormenorizada de la parcela M-27A es la siguiente:

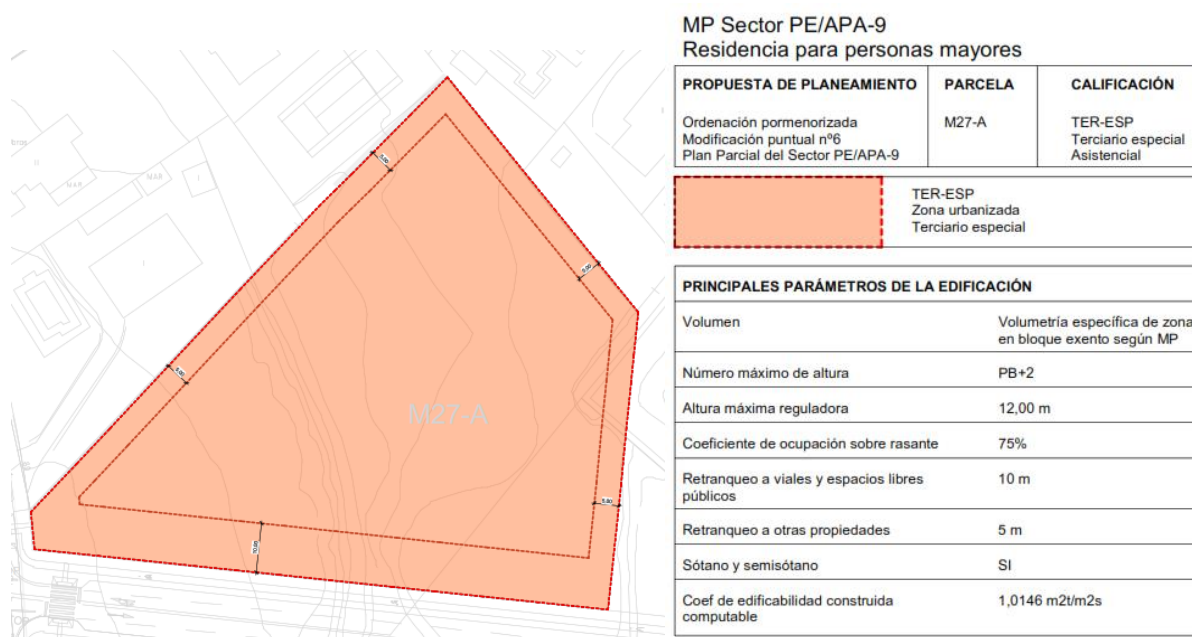


Imagen del Plano de Ordenación O 05 M.P. PP PE/APA-9. Calificación y normas de la parcela.

Dado que la modificación propuesta no altera volumetrías ni número de plantas originalmente previstas (PB+2), no existe incidencia alguna sobre el paisaje, produciéndose una integración urbana en perfecta armonía con el entorno.

En este sentido, y de conformidad con el artículo 6, apartado 4, letra b), del TRLOTUP, no será exigible aportar estudio de integración paisajística, previo informe del departamento con las competencias de paisaje y a determinación del órgano ambiental (en ambos casos, el Ayuntamiento de Alicante, al afectar la modificación a la ordenación pormenorizada).

2.3.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Atendiendo a las finalidades que persigue la presente modificación, se aprecia que no supone ninguna modificación que afecte a las variables que intervienen en la viabilidad y sostenibilidad económica ni que supongan cambios en el aprovechamiento urbanístico.

De ahí que:

- a) No sea necesaria estrictamente una justificación de la viabilidad económica de la ordenación, pues no va a ser precisa inversión urbanizadora alguna por parte de la propiedad del suelo (el suelo ya está en situación de urbanizado).
- b) La nueva ordenación no va a generar nuevas cargas de mantenimiento y explotación diferentes a las ya existentes.

De ahí que pueda afirmarse que la modificación propuesta carece de efectos significativos en materia de viabilidad y sostenibilidad económica.

2.4.- CUESTIONES DE PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA.

La modificación puntual que se propone se trata de una modificación de carácter menor que afecta a suelo en situación de urbanizado, sin incremento de volumetrías.

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 del TRLOTUP.

Se está ante una actuación que se imbrica perfectamente en los supuestos contemplados en la LEA y TRLOTUP, puesto que:

- a) No se afectan ni condicionan recursos naturales.
- b) No genera nuevos usos que estén obligados a someterse a evaluación de su impacto ambiental.
- c) No condiciona el desarrollo de planes territoriales.
- d) No afecta a espacios naturales, ni Red Natura 2000, ni a la Infraestructura Verde del Territorio.
- e) No produce efectos acumulativos ni sinérgicos con carácter negativo.
- f) No se plantean determinaciones que supongan un riesgo para la salud humana y el medio ambiente.
- g) No se produce incidencia negativa en el paisaje urbano, ya plenamente antropizado y siendo este suelo urbano consolidado.

De conformidad con estos preceptos, proceden los siguientes trámites:

- a) La presente solicitud de inicio del procedimiento de EATE, que cumple con lo previsto en el art. 52.1 y 2 de la TRLOTUP, aportando como documentación técnica un Borrador de Planeamiento y un Documento de Inicio Estratégico.
- b) Remisión de la solicitud al órgano ambiental y territorial.
- c) Examen del documento, mediante comprobación de su corrección formal y material. Requerimiento de subsanación, en su caso.
- d) Si el órgano ambiental y territorial aprecia que el documento es correcto y adecuado al fin pretendido, se solicitarán consultas a las administraciones públicas afectadas, y personas interesadas que se hayan pronunciado o aportado sugerencias en la fase previa a la redacción del plan, por plazo de treinta días, según los artículos 52.4 y 53.1 respectivamente del TRLOTUP.

- e) A continuación, y según el resultado del trámite de consultas, el órgano ambiental y territorial elaborará y remitirá al órgano promotor y/o sustantivo un documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico (DAEATE, en caso de que entienda que debe continuar la tramitación mediante el procedimiento ordinario de EATE) o una resolución de informe ambiental y territorial estratégico (IATE, en caso de que entienda que la tramitación debe continuar mediante el procedimiento simplificado). Cabe anticipar, de conformidad con lo hasta aquí expuesto, que procede la aplicación del procedimiento simplificado, sin perjuicio del resultado del trámite de consultas.
- f) En caso de resultar de aplicación el procedimiento simplificado de EATE, procederá la redacción del documento completo de Modificación, sometimiento a información pública del mismo por plazo de 45 días y consultas a organismos afectados y compañías suministradoras de servicios (en su caso) por el mismo plazo (artículo 61 TRLOTUP).

2.5.- GENERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA.

Dado el objeto de la modificación propuesta, tiene carácter estrictamente normativo, no se contempla ninguna incidencia que pueda generar efectos negativos en materia de género, esto es, no se prevén medidas que impidan la adecuada aplicación de los criterios cualitativos de diversidad, complejidad, seguridad, accesibilidad, movilidad y habitabilidad, previstos en el Anexo XII del TRLOTUP.

De ahí que se considere que la modificación tiene un impacto neutro en materia de género, infancia, adolescencia y familia.

Si bien, la posibilidad de edificar viviendas colectivas en la que pueda coexistir otros usos terciarios, en detrimento de viviendas unifamiliares, sin duda, conlleva una serie de beneficios sociales, ya que se mejora la accesibilidad a servicios, equipamientos urbanos e infraestructuras, para un segmento más amplio de la población. También mejora la percepción de seguridad de una zona mediante el aumento del número de personas en la calle.

Sobre el posible carácter neutro que pueda tener la actuación urbanística en estas materias, se pronuncia el Tribunal Supremo en su reciente Sentencia n° 491/2022, de fecha 27 de abril de 2022, en la que se señala que los proyectos normativos pueden ser «neutros» o «nulos» en cuanto a sus efectos en la igualdad de género, de forma que los informes incorporados al expediente pueden limitarse a constatar dicha circunstancia.

Esa posibilidad de efectos neutrales de impacto normativo ha sido apreciada anteriormente por el Tribunal Supremo en la STS n° 1375/2020, de 21 de octubre, (RC 6895/2018), que reitera la STS de 27 de octubre de 2016 (recurso n° 929/2014) STS de 6 de octubre de 2015 (RC 2676/2012) y en la STS n° 1903/2017, de 4 de diciembre (RC 3812/2015).

2.6.- INFRAESTRUCTURA VERDE Y AFECCIONES SECTORIALES.

En el Documento Inicial Estratégico, que se acompaña a la presente memoria, se analiza cada factor medioambiental, concluyendo que, debido al alcance de la propuesta de modificación, no existe afección a espacios naturales protegidos, vías pecuarias, Planes de Acción Territoriales, ni tampoco al paisaje (pese al incremento de edificabilidad, la altura y volumetría se mantienen).

2.6.1. Estrategia Territorial Valenciana.

La ETCV es el instrumento marco de la ordenación del territorio en el ámbito de la Comunitat Valenciana y tiene como finalidad la consecución de un territorio integrador en lo social, respetuoso en lo ambiental y competitivo en lo económico.

Entre las funciones de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, destaca la necesidad de establecer los objetivos, principios y criterios que constituyen el marco de referencia de las decisiones con incidencia territorial e integrar de manera coherente y eficiente todas las actuaciones que tienen una proyección sobre el territorio.

La actuación proyectada satisface los principios directores de ocupación racional y sostenible de suelo enunciados en el Título IV y V de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana).

En este contexto, la propuesta de cambiar el uso residencial de la manzana M-27A a uso terciario especial asistencial se alinea con varias directrices y objetivos de la ETCV:

- **Adaptación a los cambios sociales y demográficos.**

La **Directriz 3 (Objetivo 21)** defiende la mejora de la cohesión social. El envejecimiento de la población implica una transformación necesaria en la asignación y planificación del uso del suelo.

- **Uso racional del suelo.**

La **Directriz 23** impulsa pautas racionales y sostenibles de ocupación del suelo. La actividad de las empresas y particulares puede y debe contribuir de forma determinante a la consecución de los objetivos de la ETCV.

Así las cosas, cambiar el uso residencial por un equipamiento asistencial puede optimizar el uso del suelo en función de la demanda social real.

- **Crecimiento sostenible y diversificación.**

Las **Directrices 24, 25 y 27** promueven un desarrollo económico sostenible y la diversificación funcional del territorio. En este sentido, los equipamientos asistenciales contribuyen a la economía local (empleo, servicios, etc.).

- **Accesibilidad y proximidad.**

La **Directriz 27.d** destaca la proximidad entre residencia y servicios como un principio deseable. Implantar la residencia en un suelo urbano consolidado y bien comunicado responde a esta lógica.

- **Cohesión social y equidad territorial.**

La **Directriz 35 y 36** destacan la necesidad de garantizar oportunidades para todos los colectivos ciudadanos y mejorar la cohesión territorial. Una residencia de mayores favorece la integración social, el envejecimiento activo (Directriz 34.m), y responde a una necesidad demográfica evidente.

Asimismo, tal como se ha visto en el apartado anterior, no se afectan determinaciones de otros planes territoriales.

2.7.- JUSTIFICACIÓN DE ESTÁNDARES DOTACIONALES.

De conformidad con el TR de la LOTUP, Anexo IV, sección III, apartado 8, *Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas*, se establece que:

“... 8. Modificaciones de planes.

8.1 Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes serán las establecidas en el presente apartado 8.

8.2 Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea o ámbito de suelo urbano equivalente al sector en la que esté incluido el ámbito de la modificación.

....”

Así mismo, el artículo 67 del TRLOTU, en su apartado 3º, establece lo siguiente:

“Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique”.

La presente modificación puntual no conlleva incremento poblacional alguno, por lo que no resulta necesaria incrementar la dotación de parque público de red primaria.

El estándar dotacional global del ámbito de la modificación es la relación entre dotaciones públicas y la edificabilidad lucrativa, tomando como ámbito homogéneo el Sector PE APA/9 Vistahermosa.

Cuadro Resumen de los totales globales por usos		
Suelo Lucrativo		445.094 m ²
Residencial (VU)	Vivienda aislada	413.801 m ²
Residencial Terciario (VU-T)	Vivienda aislada- Terciario	8.243 m ²
Terciario (T)	Terciario	23.050 m ²
Suelo Dotacional Público		265.523 m ²
Z verdes-Espacios libres (S/JL)	Espacios libres	94.263 m ²
Equipamientos	Asistencial (S/TD)	4.953 m ²
	Educativo-Cultural (S/ED)	18.738 m ²
Red viaria	S/RV+AV	147.569 m ²
TOTAL SUPERFICIE SECTOR		710.617 m ²

	Edificabilidad (m ² t)	Índice de edificabilidad (m ² /c m ²)
Residencial (VU y VU-T)	214.090	IER= 0,301273400
Terciario (T)	10.373	IET=0,014597174
Total	224.463	IEB= 0,315870574

El EDG en la situación de origen del Plan Parcial PE/APA 9 Vistahermosa del PGOU de Alicante era de 1,183 (265.523 m²s/224.463m²t).

La Modificación Puntual nº 4 del Plan Parcial PE/APA 9 Vistahermosa del PGOU de Alicante, actualmente en tramitación, conlleva un incremento de edificabilidad de 7.573 m²t, y propone la compensación económica equivalente al suelo dotacional necesario para mantener el estándar dotacional del sector. La edificabilidad del sector tras dicha modificación es de 232.036m²t (224.463 + 7.573).

Por tanto, el EDG actual en el sector es el de 1,144 (265.523 m²s/ 232.036 m²t).

Suponiendo que la presente modificación puntual incrementa la edificabilidad en 3.990,18 m²t, la edificabilidad lucrativa total resultante es de 236.026m²t (232.036 m²t + 3.990,18m²t).

En consecuencia, el mantenimiento del EDG del ámbito de la Modificación requeriría el siguiente cálculo:

1,144=	(x+265.523) m ² s dotacional	X= 4.490,95 m ² s incremento dotacional
	236.026,18 m ² t	

La reserva de suelo dotacional quedaría reducida en un 50%, según lo indicado en el artículo 37 del TRLOTUP. Por lo que, en principio haría falta incrementar en 2.245,47 m² de superficie dotacional (4.490,95x0,50) en el ámbito.

De otro lado, atendiendo a lo dispuesto en el Art 93.A 3) de las NNUU del PGOU, donde se establece que la exigencia general de plazas de aparcamiento para los edificios destinados a terciario especial será de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados útiles.

La residencia que se pretende implantar tendría una superficie útil de 6.727 m², por lo que, en cumplimiento de lo anterior, se contemplan 68 plazas de aparcamiento en la parcela.

2.8.- ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD.

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial PE/APA 9 Vistahermosa del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante tiene por objeto el cambio de uso urbanístico de una parcela actualmente calificada para uso residencial a uso terciario especial, con la finalidad de implantar una residencia para personas mayores con capacidad para 150 plazas.

Dado que conforme al artículo 20.4.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU) y las determinaciones del planeamiento vigente podría interpretarse la necesidad de aportar un estudio de tráfico y movilidad, se expone la presente justificación técnica en la que se demuestra que el nuevo uso **no comporta un incremento de tráfico rodado respecto al uso residencial anterior**, resultando por tanto **innecesaria la aportación de dicho estudio**.

Estimación de generación de tráfico: uso residencial previsto

Según las determinaciones del planeamiento, sobre la parcela objeto de modificación se preveía la edificación de aproximadamente 4.000 m² de techo edificable residencial. Considerando una superficie media por vivienda de 120 m², esto equivaldría a unas:

- Nº de viviendas previstas: $4.000 \text{ m}^2 / 120 \text{ m}^2 / \text{vivienda} = 33$ viviendas
- Suponiendo una media de 2,5 habitantes por vivienda, esto supondría una población residente estimada de:
- $33 \text{ viviendas} \times 2,5 \text{ Hab/vivienda} = 82,5$ habitantes

En términos de movilidad, de acuerdo con los manuales técnicos de generación de tráfico (*ITE Trip Generation Manual*, estudios del Ministerio de Transportes o metodologías de movilidad urbana sostenible), el uso residencial unifamiliar/colectivo genera, de forma aproximada, entre 6 y 8 desplazamientos diarios por vivienda, incluyendo entradas y salidas (en vehículo privado, transporte público, reparto, visitas, etc.).

Así, la generación diaria de viajes sería:

- $33 \text{ viviendas} \times 7 \text{ viajes/día} = 231$ viajes/día
- En cuanto a vehículos, considerando una tasa de 1,3 a 1,5 vehículos por vivienda, se estima un parque móvil potencial de:
- $33 \text{ viviendas} \times 1,4 \text{ vehículos/vivienda} \approx 46$ vehículos

Estimación de generación de tráfico: residencia geriátrica propuesta

El nuevo uso propuesto es una residencia para personas mayores con 150 plazas asistidas, lo cual modifica sustancialmente el patrón de movilidad previsto para la parcela.

En este tipo de equipamientos, los residentes no generan desplazamientos en vehículo privado, ya que forman parte de una población de edad avanzada o dependiente. La movilidad asociada se vincula a:

- **Personal laboral**, distribuido en turnos.
- **Visitas de familiares y allegados**, generalmente en horario de tarde y fines de semana.
- **Servicios externos**: suministros, logística, transporte sanitario no urgente, limpieza o mantenimiento.

Estimación de trabajadores y viajes diarios:

Para una residencia de 150 plazas, la dotación de personal suele oscilar entre 0,4 y 0,5 empleados por plaza (según estándares del IMSERSO y normativa autonómica), por lo que:

- $150 \text{ plazas} \times 0,45 \text{ trabajadores/plaza} = 68 \text{ trabajadores totales}$
- Distribuidos en tres turnos diarios, los trabajadores por turno serían aproximadamente unos 23 trabajadores por turno.

Considerando que la mayor parte del personal acude en vehículo privado, y que los turnos se escalonan fuera de horas punta, se estiman:

- $23 \text{ empleados/turno} \times 2 (\text{entrada+salida}) = 46 \text{ desplazamientos diarios por trabajador.}$

Estimación de visitas y servicios:

- Visitas familiares: promedio de **20-30 visitas diarias**, distribuidas en horario de tarde.
- Servicios logísticos: media de **5-10 desplazamientos diarios** (reparto, limpieza, transporte sanitario no urgente, etc.).
- $30 \text{ visitas} + 10 \text{ servicios} = 40 \text{ desplazamientos al día adicionales.}$

Total estimado de viajes diarios:

- $46 (\text{personal}) + 40 (\text{visitas y servicios}) = 86 \text{ desplazamientos diarios}$

Comparativa y conclusión

Concepto	Uso residencial	Residencia geriátrica
Nº viviendas / plazas	33 viviendas	150 plazas
Habitantes estimados	82,5	0 (no autónomos)
Vehículos estimados	46 vehículos	20-25 vehículos (personal)
Desplazamientos diarios	231 viajes/día	86 viajes/día
Horas punta	Mañana y tarde	Escalonado

De la comparativa se concluye que la residencia geriátrica genera:

- **Un 63% menos de desplazamientos diarios** que el uso residencial inicialmente previsto.
- **Un impacto más distribuido en el tiempo**, sin concentraciones en horas punta.
- **Una menor necesidad de aparcamiento** y menor carga sobre la red viaria.

En consecuencia, **la implantación de la residencia de mayores no supone un incremento del tráfico** respecto al uso residencial anteriormente asignado a la parcela.

La generación de desplazamientos es sensiblemente inferior y más distribuida, por lo que no se produce afección significativa sobre la red viaria.

Por tanto, **no resulta exigible ni necesario incorporar un estudio específico de movilidad y tráfico** a la presente Modificación Puntual, al no derivarse impactos significativos sobre la accesibilidad ni sobre la capacidad funcional del viario del sector PE/APA 9 Vistahermosa.

2.9.- CONSIDERACIÓN FINAL.

El presente documento tiene como finalidad la de servir de soporte para el inicio de la fase de evaluación ambiental estratégica de la modificación puntual de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial del sector PE/APA-9 Vistahermosa del Plan General de Alicante. Su contenido se adapta a lo dispuesto en el artículo 52 del TRLOTUP, complementándose con el DIE que se adjunta.

Una vez evaluado ambientalmente, se redactará la versión adaptada para la tramitación del procedimiento sustantivo urbanístico, completándose su contenido con la precisión requerida para este tipo de documentos, así como con las determinaciones que resulten del informe ambiental.

En Alicante, julio de 2025.

Por el equipo redactor

21505384Q
RAFAEL
BALLESTER
CECILIA (R:
B42689968)

Firmado digitalmente por 21505384Q RAFAEL
BALLESTER CECILIA (R: B42689968)
DN: cn=21505384Q RAFAEL BALLESTER
CECILIA (R: B42689968) gn=RAFAEL c=ES
l=ALICANTE o=PEREZ SEGURA
ABOGADOS ASOCIADOS 2020 S.L.P
ou=Certificado de Representante Legal de
Persona Jurídica e=beatriz@auditec.es
Motivo:Soy el autor de este documento
Ubicaci: n:
Fecha:2025-07-30 13:32+02:00

Rafael Ballester Cecilia
PEREZ SEGURA ASOCIADOS

ANTONIO
LUIS|
GALIANO|
GARRIGOS

Firmado
digitalmente por
ANTONIO LUIS|
GALIANO|GARRIGOS
Fecha: 2025.08.04
12:04:33 +02'00'

Firmado digitalmente por: BEATRIZ ORTIZ
JAVALOYES (SW)
Fecha y hora: 30.07.2025 13:47:18

Fdo. Beatriz Ortiz Javaloyes
PEREZ SEGURA ASOCIADOS

Fdo.- Antonio Galiano Garrigós
Arquitecto

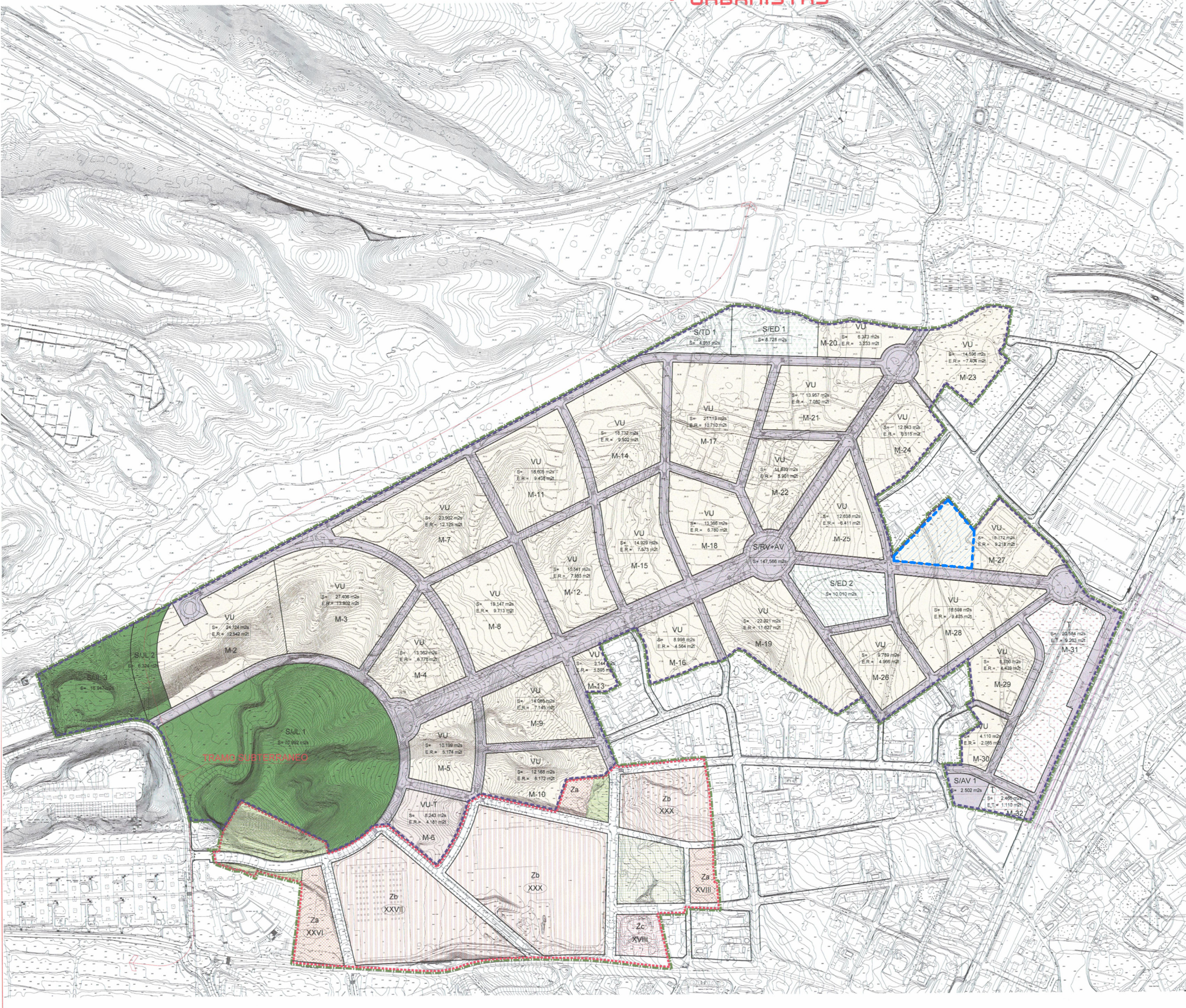
III.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

INFORMACIÓN:

I.01. INFORMACIÓN.

I.02. SITUACION RESPECTO PGMO.

I.03. DELIMITACIÓN MODIFICACIÓN PUNTUAL.



SECTOR PE / APA-9 "VISTAHERMOSA"			
AMBITO DEL SECTOR MODIFICADO POR EL PRESENTE PLAN PARCIAL			
SUELO LUCRATIVO			445.094 m2
Residencial	VU	Vivienda aislada	413.801 m2
Residencial Terciario	VU-T	Vivienda aislada Terciario	8.243 m2
Terciario	T	Terciario	23.050 m2
DOTACIONAL PÚBLICO (SD)			265.523 m2
Zonas verdes	S / JL	Espacios libres	94.263 m2
Equipamientos			
	S / TD	Asistencial	4.953 m2
	S / ED	Educativo-cultural	18.738 m2
Red varia	S/ RV+AV	Viario de tránsito	147.569 m2
		Aparcamientos	
TOTAL SUPERFICIE SECTOR MODIFICADO (S)			710.617 m2

AMBITO DEL SECTOR PE / APA-9 "VISTAHERMOSA" QUE NO SE MODIFICA POR ESTE PLAN PARCIAL			
Za		Zona de viviendas unifamiliares y de agrupaciones residenciales (Parcela mínima 2.250 m)	
Zb		Zona de viviendas unifamiliares y de agrupaciones residenciales (Parcela mínima 4.500 m)	
Zc		Zona de equipamiento comercial	
D		PARQUE DEPORTIVO	
Vj		Sistema de Espacios Libres de Uso y Dominio Publico JARDINES Y PARQUE	
TOTAL SUPERFICIE SECTOR NO MODIFICADO (S)			157.055 m2
NOTA: EN ESTE AMBITO SERA DE APLICACION LA NORMATIVA DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL APA-9, APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 8 DE NOVIEMBRE DE 1.993			
TOTAL SECTOR PE/APA-9 "VISTAHERMOSA" (S)			867.672 m2

CUADRO DE SUPERFICIES POR MANZANA			
Manzana	Calificación	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2)
M-2	VU	24.724	12.542
M-3	VU	27.406	13.902
M-4	VU	13.362	6.778
M-5	VU	10.199	5.174
M-6	VU-T	8.243	4.181
M-7	VU	23.902	12.128
M-8	VU	19.147	9.715
M-9	VU	14.085	7.145
M-10	VU	12.168	6.172
M-11	VU	18.605	9.438
M-12	VU	15.541	7.889
M-13	VU	3.144	1.595
M-14	VU	18.732	9.502
M-15	VU	14.929	7.573
M-16	VU	8.998	4.584
M-17	VU	21.113	10.710
M-18	VU	13.366	6.780
M-19	VU	22.921	11.627
M-20	VU	6.373	3.233
M-21	VU	13.957	7.080
M-22	VU	11.633	5.901
M-23	VU	14.595	7.404
M-24	VU	12.843	6.515
M-25	VU	12.838	6.411
M-26	VU	9.789	4.966
M-27	VU	18.172	9.218
M-28	VU	18.598	9.435
M-29	VU	8.750	4.439
M-30	VU	4.110	2.085
M-31	T	20.584	9.283
M-32	T	2.466	1.110
SUL 1		6.324	
SUL 2		70.992	
SUL 3		16.947	
S/ED 1		4.953	
S/ED 2		8.728	
S/ED 3		10.210	
S/AV 1		2.466	
S/AV 2		1.110	
SRV+AV		147.569	
TOTAL		710.617	224.463

ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL

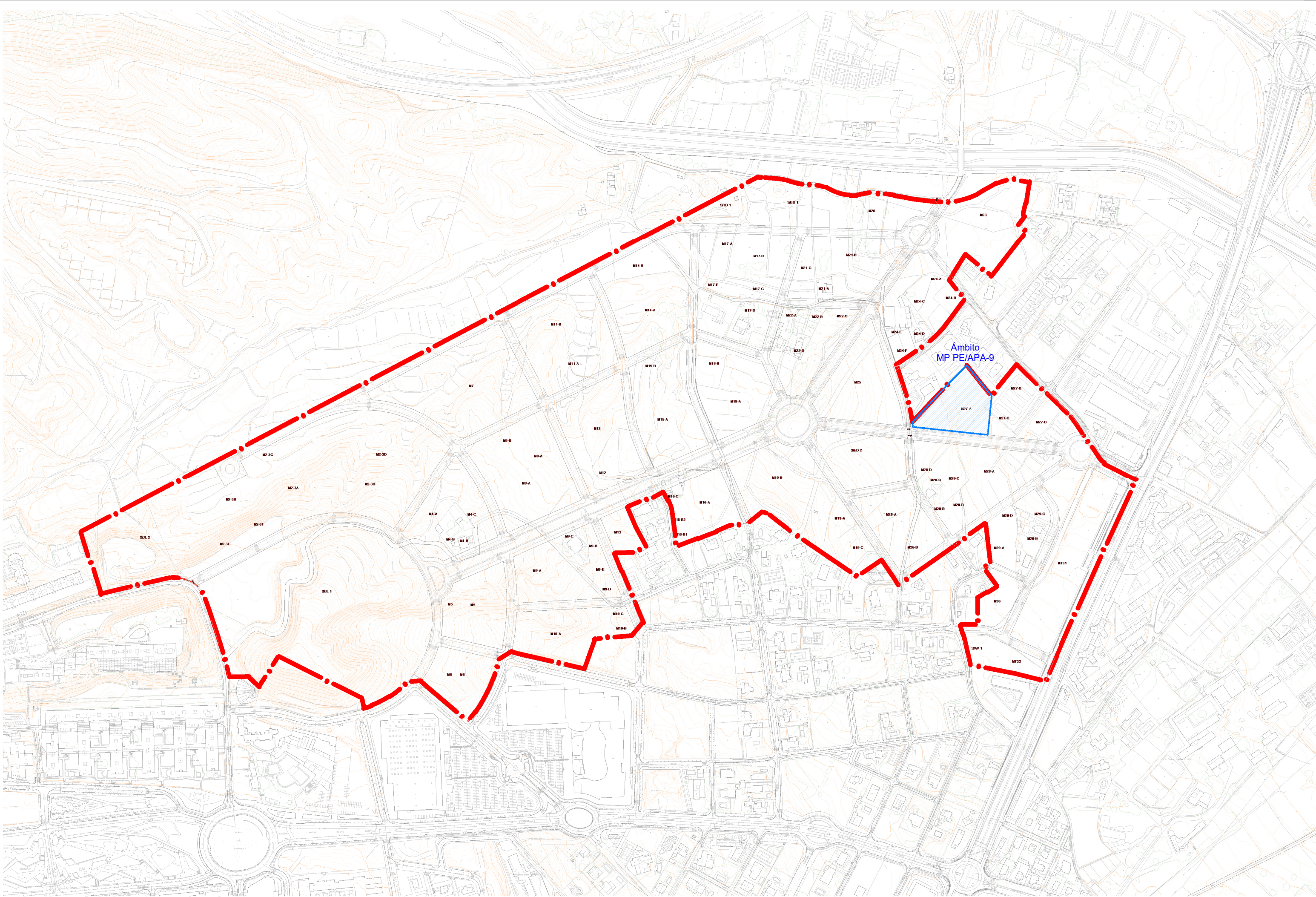
ÁMBITO DEL PE/APA-9 "VISTAHERMOSA" QUE NO SE MODIFICA (POLÍGONOS 9, 10 Y 11)

ÁMBITO DEL SECTOR PE/APA-9 "VISTAHERMOSA"

Aprobado el Proyecto por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Alicante en sesión de 24 de septiembre de 2007.

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local,

Fdo: Andres Llorens Fuster.



B.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

I.- NORMAS URBANÍSTICAS

1. NORMATIVA MODIFICACIÓN PUNTUAL

1.1 Artículo nº 14 del Plan Parcial Sector PE/APA-9

Artículo 14º – Normas particulares en la zona Terciario Especial (ZUR-TER-ESP)

1. Antecedentes

Según el artículo nº 8, Normas particulares de la zona de Vivienda Unifamiliar Aislada (VU), en su apartado II, se admiten en su apartado 5º como Usos Compatibles, las construcciones destinadas a los usos dotacionales contemplados en el artículo 102 de las NN.UU. del Plan General, en edificio exclusivo.

La modificación puntual nº42 del PGMO de 1987 permite en el artículo 93A Usos Terciarios Especiales en aquellas claves donde se permita el dotacional en edificio exclusivo en terrenos de titularidad privada si el uso se destina a sanitario-asistencial.

En su apartado 7 se indica en este mismo artículo que 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 un incremento de edificabilidad 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.

2. Normativa específica que regula los usos y la edificación

I. Usos

1. Los recogidos en el art.93.A de la MP nº42 del PGOU de Alicante, y además, en planta semisótano se permiten los usos asistenciales u otros complementarios vinculados del terciario especial que se implante, siempre que no contemplen la estancia prolongada de ocupantes, cumpla con las condiciones que establece el art. 67 de las NN.UU. del Plan General referente a las condiciones generales de higiene y condicionado a las autorizaciones sectoriales que procedan en su caso.

II. Accesos y viarios privados

1. Los viales privados en el interior de las parcelas deberán cumplir las condiciones de entorno exigidas por la normativa contra incendios y aproximación de los vehículos de los bomberos.

III. Acometida a las redes de servicios públicos:

1. Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica.

2. Las líneas aéreas y los enganches aéreo-subterráneos quedan prohibidos.

3. Los contadores y otros elementos (casilleros, postales, etc.) deberán integrarse en los cerramientos de cada parcela.

IV. Retranqueo de la edificación respecto a los viales, espacios libres públicos y otros linderos

1. Las edificaciones deberán guardar un retranqueo al menos igual a diez metros (10,00 m) desde la alineación exterior de las vías y espacios libres públicos.
2. Las edificaciones deberán guardar un retranqueo al menos igual a cinco metros (5,00 m) a las parcelas colindantes.

V. Ocupación del solar

1. El coeficiente de ocupación máxima por la edificación no excederá del setenta y cinco (75%) de su superficie, medido conforme establece el art. 53 de la NNUU del PGMO de Alicante.

2. Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

3. No computarán a estos efectos, los aparcamientos situados en planta baja, siempre y cuando estén cubiertos por elementos livianos tales como marquesinas abiertas, parasoles, etc; y no cerrados lateralmente en su perímetro.

VI. Altura máxima de las construcciones

1. La altura de la edificación no deberá exceder de cuatro (3) plantas, es decir, planta baja y dos plantas piso, (PB + 2 P.P.), debiendo justificarse en el EIP.

2. La altura máxima reguladora de la edificación no deberá exceder de 12,00 metros sobre la “cota de referencia de la planta baja”. La altura máxima total es de 15,00 m.

3. La altura máxima de la planta baja será de seis metros (6,00 m) sobre la “cota de referencia de la planta baja”. Dentro de ella podrán establecerse entreplantas que respeten las características indicadas en el artículo 55, punto 2.c. de las NN. UU. del P.G.M.O.U.

4. La “cota de referencia de la planta baja” se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1,50 m) de altura sobre el suelo urbanizado en contacto con la edificación, de tal modo que el nivel superior del pavimento de la planta baja habrá de estar, en toda su superficie, situado bajo el plano horizontal definido por dicha cota.

En los terrenos con pendientes inferiores al ocho por ciento (8%) el suelo urbanizado en contacto con la edificación vendrá definido por la rasante de la acera en el punto medio de la fachada del solar siempre que ésta no exceda de treinta metros (30,00 m) de longitud.

Para los terrenos con pendientes superiores o con mayores longitudes de fachada de las indicadas en el párrafo anterior, se dividirá la longitud de fachada del solar –a los solos efectos de definir la cota de suelo urbanizado– en bandas o terrazas, según el sentido de la pendiente, de anchura no superior a treinta metros (30,00 m) que servirán para determinar los diferentes planos del suelo urbanizado.

No obstante, cuando se actuare en manzanas completas cuyo plano medio –definido por la media de las cotas de los vértices del polígono que forman los ejes de las calles que las delimiten– sobrepasare en tres o más metros (3,00 m) la cota del inferior de ellos, la “cota de referencia de la planta baja” se situará a un metro cincuenta centímetros (1,50 m) de altura sobre dicho plano medio.

5. Por encima de la altura máxima se permitirán, únicamente, las vertientes de la cubierta de la edificación con una pendiente máxima del cincuenta por ciento (50%) y, en su caso, los antepechos y elementos de seguridad similares, las chimeneas y antenas, así como los torreones de los núcleos de comunicación vertical, compuestos por escaleras y ascensores.

VII. Sótanos y semisótanos

1. Se admite semisótano, entendiendo por tal el primer sótano situado bajo la planta baja y que sobresale de la rasante del terreno urbanizado hasta 1'00 m., contado desde dicha rasante hasta el intradós del techo 2. Además, se permiten una (1) planta más de sótano.

3. Los usos en planta sótano serán regulados conforme el art.93.A de la MP nº42 del PGOU de Alicante. Los usos en planta semisótano serán los establecidos en el apartado b.l.1 de este artículo.

VIII. Aspecto exterior de las edificaciones

1. Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y el entorno construido circundante.

2. Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.

3. Los cerramientos de parcela frente a los espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.

IX. Edificabilidad

1. La edificabilidad total no podrá exceder, en cada manzana, del producto de su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad de 1,0146 m²t/m²s.

2. La edificabilidad construida, a estos efectos, será igual a la suma de superficies de techo (o de “forjado”) de cada nivel de la edificación con las siguientes deducciones:

i. Las superficies construidas de techo con altura libre inferior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m).

ii. Las superficies construidas de techo no cerradas, situadas en planta baja.

iii. Las superficies construidas en sótanos y semisótano.

iv. Las superficies construidas de techo de entreplanta en los usos que la admitan.

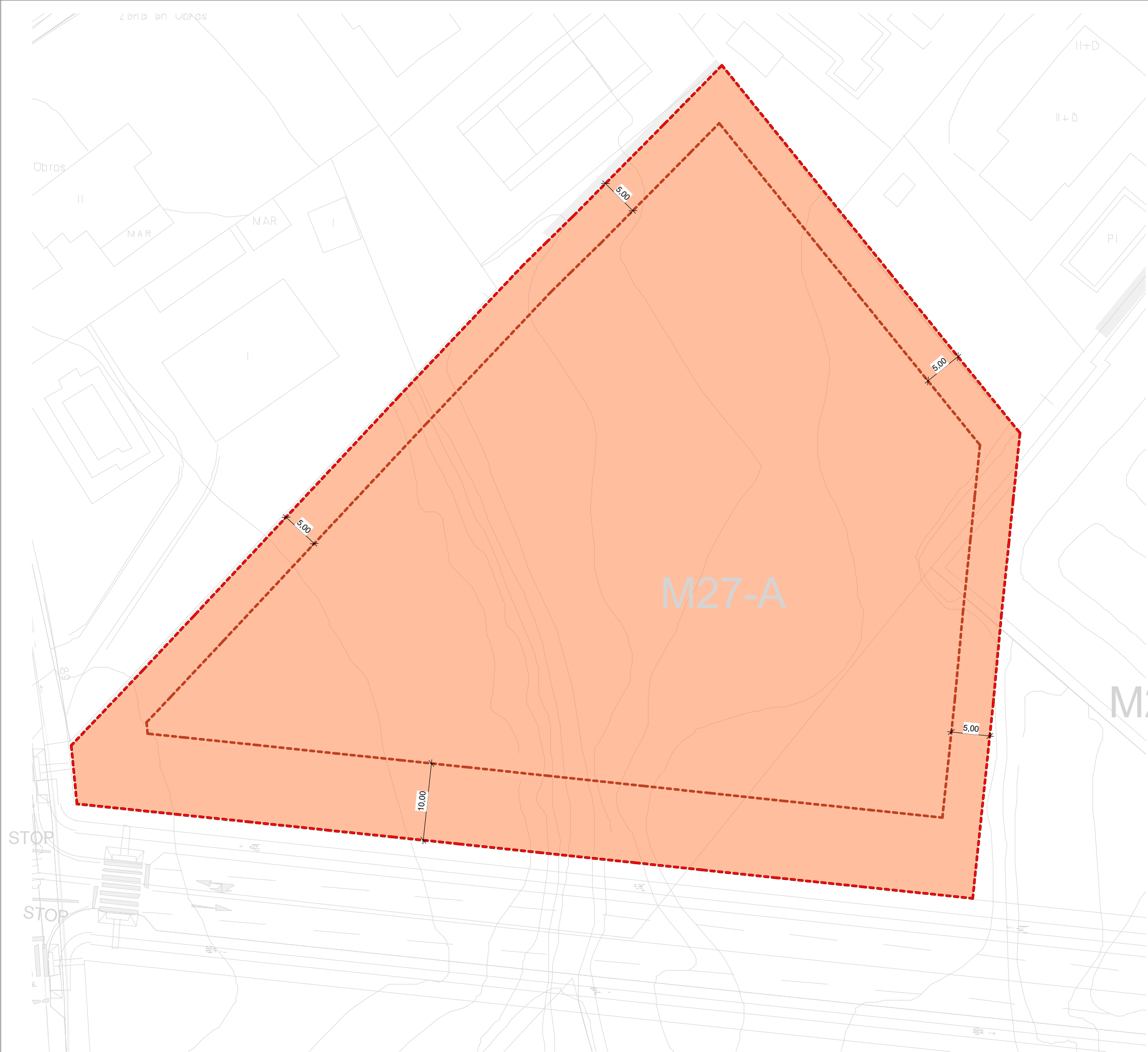
v. Las superficies construidas de techo destinadas a garaje de vehículos en planta baja, con el límite de veinticinco metros cuadrados (25,00 m²) por cien metros cuadrados (100,00 m²) construidos.

II.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

ORDENACIÓN:

O.05. CALIFICACIÓN Y NORMATIVA DE LA PARCELA.

O.06. SITUACION RESPECTO PGOU. ALINEACIONES Y CALIFICACIÓN.



MP Sector PE/APA-9
Residencia para personas mayores

PROPUESTA DE PLANEAMIENTO	PARCELA	CALIFICACIÓN
Ordenación pormenorizada Modificación puntual nº6 Plan Parcial del Sector PE/APA-9	M27-A	TER-ESP Terciario especial Asistencial

	TER-ESP Zona urbanizada Terciario especial
--	--

PRINCIPALES PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN	
Volumen	Volumetría específica de zona en bloque exento según MP
Número máximo de altura	PB+2
Altura máxima reguladora	12,00 m
Coefficiente de ocupación sobre rasante	75%
Retranqueo a viales y espacios libres públicos	10 m
Retranqueo a otras propiedades	5 m
Sótano y semisótano	SI
Coef de edificabilidad construida computable	1,0146 m2t/m2s

