

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1  
DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN  
PARA AMPLIAR USOS Y REGULARIZAR ALTURAS EN LAS PARCELAS DE  
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS**

**1. INTRODUCCIÓN**

El planeamiento vigente en el Término Municipal de Sant Joan d'Alacant, lo constituye la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de **30 de septiembre de 2013** (BOP de 6-11-13, entrada en vigor el 23-11-13). En el mismo se incluye con carácter general, las normas urbanísticas aplicables a los equipamientos públicos y privados del municipio.

Con fecha 25-11-13, n°reg. 10.659, D. Pascual Moreno Jiménez solicita la modificación de los usos propuestos en el equipamiento privado educativo previsto en la ordenación del Sector 9.2. "La Princesa", del que es urbanizador y propietario mayoritario del suelo.

Analizada la propuesta, se ha considerado la conveniencia y oportunidad de modificar varios aspectos de las normas relativas a los equipamientos públicos y privados de todo el municipio, que tendría el rango de modificación de la ordenación pormenorizada según el art. 120 .1.f del ROGTU. Según el art. 121.3. del mismo reglamento: "Es competencia municipal la aprobación y modificación de la ordenación pormenorizada".

**2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA Y LEGISLACIÓN VIGENTE**

La propuesta realizada por D. Pascual Moreno pone de manifiesto que se prohíben usos en la parcela de equipamiento educativo que a priori parecen compatibles con el uso principal (como terciario tales como cafeterías o pequeño comercio u otros equipamientos privados en este caso).

Al revisar los parámetros edificatorios, la oficina técnica ha detectado que la limitación de alturas establecida para los equipamientos en el PG aprobado (3

plantas) deja inadaptados al Plan a la mayoría de los equipamientos existentes en el suelo urbano, y crearía situaciones incoherentes con el planeamiento y el paisaje urbano en zonas de nuevos desarrollos en los que el PG prevé la tipología de bloque abierto, en algunos casos, hasta 12 plantas.

Por tanto, la presente modificación del Plan General aprobado pretende ampliar los usos compatibles en las parcelas calificadas como suelo dotacional con destino a equipamiento público o privado, a fin de garantizar la adecuada integración de usos en este tipo de suelo, y adaptar el nº de plantas a la situación consolidada o a la tipología prevista en el entorno de los equipamientos.

La normativa aplicable a la presente modificación puntual del PGM vigente es:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Ley 16/2005 de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (LUV)
- Decreto 67/2006 de 12 de mayo, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU).

La modificación afecta exclusivamente a determinaciones de la ordenación pormenorizada, que vienen reguladas en el R.O.G.T.U., LIBRO II. ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA, del TÍTULO I. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, desarrollándose en el Capítulo III Ordenación pormenorizada.

**Artículo 120. Elementos integrantes de la ordenación pormenorizada** (en referencia a los artículos 37 y 57 de la Ley Urbanística Valenciana).

*1. La ordenación pormenorizada de los planes deberá contener, al menos, las siguientes determinaciones:*

*a) La delimitación de Unidades de Ejecución. Cuando se modifiquen, sin alterar el área de reparto en que se encuentran, el aprovechamiento medio de las mismas o el aprovechamiento tipo de los nuevos suelos que se integran, se entenderán como modificaciones de la ordenación pormenorizada.*

*b) La red secundaria de reservas de suelo dotacional público, teniendo tal consideración el suelo dotacional que no merezca la configuración de Red Primaria.*

*c) La fijación de alineaciones y rasantes, diferenciando la alineación exterior, que separa los suelos de dominio público de los privados, de la alineación de edificación, o en su caso.*

*d) La parcelación de los terrenos o régimen para parcelarlos.*

***e) La asignación de usos y tipos de usos pormenorizados, para cada una de las Zonas de Ordenación en desarrollo de los previstos en las Zonas Primarias.***

*f) La determinación de las Zonas de Ordenación y regulación detallada de las condiciones edificatorias de cada una de ellas sobre y bajo rasante: edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.*

*g) Las Ordenanzas generales de edificación.*

*h) En suelo residencial, la identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales o criterios para concretarlas en la reparcelación, de conformidad con las reservas mínimas obligatorias que haya establecido la ordenación estructural.*

*2. La regulación pormenorizada de la edificación se remitirá preferiblemente a la terminología y conceptos del Reglamento de Zonas o en el Plan General. En cualquier caso, la ordenación pormenorizada no modificará el aprovechamiento, uso y tipología que corresponda globalmente al sector o zona.*

La regulación de usos dotacionales de equipamiento tanto públicos como privados queda reflejada en el art. 132 del ROGTU:

**Artículo 132. Restantes dotaciones públicas y equipamiento (en referencia al artículo 60 de la Ley Urbanística Valenciana).**

*1. Los otros usos dotacionales públicos son los siguientes:*

*a) Recreativo-deportivo (RD): son los recintos cubiertos o descubiertos, para la práctica del deporte, e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.*

*b) Educativo-cultural (ED): son los centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.*

*c) Asistencial (TD): son los servicios sanitarios, los de asistencia y bienestar social, o los de carácter religioso.*

*d) Servicio administrativo (AD): son las sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras análogas.*

*e) Servicio urbano-infraestructuras (ID): son las instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, centros de transformación, subestaciones eléctricas, cementerios, abastos, infraestructuras o aparatos de vigilancia y control de la contaminación lumínica, acústica y atmosférica, infraestructura del transporte y otras análogas.*

*f) Dotacional-residencial (DR): son viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y dedicadas a residencia habitual y permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años.*

*g) Dotacional de uso múltiple (MD): comprende aquellos suelos dotacionales cuyo uso específico y asignación debe ser pospuesto a un momento posterior de la gestión del instrumento de planeamiento.*

*2. Podrán calificarse suelos con destino dotacional y de dominio privado de las siguientes categorías:*

*a) Recreativo-deportivo (RD).*

*b) Educativo-cultural (ED).*

*c) Asistencial (TD).*

*d) Servicio urbano-infraestructuras (ID).*

*e) Dotacional-residencial (DR).*

### 3. ÀMBITO DE APLICACIÓN Y PLANEAMIENTO VIGENTE

La modificación afecta a todos los equipamientos públicos y privados existentes y futuros en la totalidad del término municipal.

Las características y parámetros urbanísticos correspondientes a la zona de calificación urbanística DOTACIONAL del planeamiento vigente (Revisión del Plan General aprobada definitivamente por la CTU el 30/9/2013) se resumen en la ficha que se incluye en anexo.

### 4. USO DOTACIONAL-EQUIPAMIENTOS PROPUESTO

La presente modificación aborda la regulación de los parámetros urbanísticos (propios de la ordenación pormenorizada) aplicables a las parcelas dotacionales de equipamiento, públicas y privadas.

La modificación consiste en una mejor **regulación de los usos** permitidos en las parcelas dotacionales de equipamientos, eliminando los terciarios de los usos incompatibles y considerándolos como compatibles, precisando qué usos terciarios se conceptúan como complementarios del principal (pequeño comercio y hostelería), y limitando al 15% la edificabilidad máxima de dichos usos complementarios respecto de la total del equipamiento.

Por otra parte se modifica la **limitación de alturas** establecida para los equipamientos, que en la ficha se remite a los planos de ordenación pormenorizada, eliminando dicha limitación en dichos planos, y estableciendo en la ficha correspondiente que, para el caso de equipamientos en zonas de tipología de edificación abierta, la altura máxima será la misma que la permitida en el entorno en el que se integren, mientras que en los de tipología edificatoria alineada a vial, la altura máxima será la de la manzana en la que se ubiquen.

La ficha de zona de calificación urbanística DOTACIONAL-EQUIPAMIENTOS propuesta se incluye en anexo.

Por su parte, la modificación relativa a la limitación de alturas afecta a todos los planos de ordenación pormenorizada de la documentación con eficacia normativa del planeamiento aprobado, OP-1 a OP-11, por lo que se incluyen en la documentación de la presente modificación la totalidad de dichos planos, modificados con las correcciones indicadas.

## 5. CONCLUSIÓN

Por tanto, la presente modificación del Plan General aprobado pretende ampliar los usos compatibles en las parcelas calificadas como suelo dotacional con destino a equipamiento público o privado, y adaptar el nº de plantas a la tipología prevista en el entorno de los equipamientos.

La modificación **afecta exclusivamente a determinaciones de la ordenación pormenorizada**, por lo que la **aprobación definitiva** de la presente modificación puntual corresponde al **Ayuntamiento**.

La modificación se propone en beneficio del interés general al posibilitar el mejor aprovechamiento de las parcelas previstas para construir los equipamientos, no afecta a la reserva de dotaciones previstas en el PG y se ajusta a lo establecido por la legislación vigente. Por ello, se considera justificado ampliar los usos compatibles con los usos principales de los equipamientos y adaptar el nº de plantas a la realidad existente y a la planificación futura de los entornos en que se ubiquen.

Sant Joan d'Alacant, febrero de 2014.

Esther Berenguer Morales – Juan José Domènech Amigot  
Arquitectos Municipales

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE

### NORMA APLICABLE SEGÚN PLAN GENERAL VIGENTE

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>DOTACIONAL</b>		CÓDIGO: RD-ED-AT-AD-ID-DR-DM		
MUNICIPIO: SANT JOAN D'ALACANT		PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN		
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>(1)</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>(1)</b>	USO GLOBAL <b>EQUIPAMIENTOS (públicos y privados)</b>		
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>				
Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES	
RECREATIVO-DEPORTIVO	RD		RESIDENCIAL	
EDUCATIVO CULTURAL <b>(2)</b>	ED		INDUSTRIAL	
ASISTENCIAL	AT		TERCIARIO	
ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL	AD		Se permiten viviendas exclusivamente para guarda o similar	
INFRAESTRUCTURAS-SERVICIO URBANO	ID		Todos los grados	
DOTACIONAL-RESIDENCIAL	DR		Excepto residencias de estudiantes en zonas universitarias	
DOTACIONAL MULTIPLE	DM			
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>				
PARCELA		POSICIÓN de la edificación		
Parcela mínima	---	Distancia mínima al linde frontal	---	
Frente mínimo de parcela	---	Distancia mínima al resto de lindes	<b>(3)</b>	
Círculo inscrito mínimo	---	Separación mínima entre edificaciones	5 m; H/3	
Ángulos medianeros	---			
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA		
Coefficiente de edificabilidad neta	$\leq 1,50 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$ <b>(4)</b>	Número máximo de plantas	<b>PB + 2P (5)</b>	
Coefficiente de ocupación	----	Altura máxima reguladora	----	
		Semisótanos	SI	
		Sótanos	SI	
		Aprovechamiento bajo cubierta	NO	
<b>OTRAS CONDICIONES</b>				
1	El sistema de ordenación y la tipología edificatoria se determinará en función del entorno donde se sitúe el equipamiento. Se procurará que las dotaciones integradas en la trama urbana consolidada se ajusten a la normativa de la zona			
2	Serán de aplicación las normas específicas contenidas en el Art. 153			
3	Deberá quedar una banda libre perimetral $\geq 3,00 \text{ m}$ para acceso de vehículos de extinción de incendios.			
4	Se podrá aumentar justificadamente, atendiendo a las necesidades que resulten de normativa sectorial o criterios de necesidad o interés público			
5	En el suelo urbanizable se determinará en función de las alturas determinadas en el Estudio de Integración Paisajística.			
6	Deberá preverse la dotación mínima de aparcamientos establecida en el art. 132 de las Normas Urbanísticas			

### NORMA APLICABLE SEGÚN PLANEAMIENTO PROPUESTO

<b>DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS</b>			CÓDIGO: RD-ED-AT-AD-ID-DR-DM-RD*-ED*-AT*-ID*-DR*		
MUNICIPIO: SANT JOAN D'ALACANT			PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN		
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>(1)</b>		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>(1)</b>		USO GLOBAL <b>EQUIPAMIENTOS (públicos y privados)</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Uso DOMINANTE			Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES
RECREATIVO-DEPORTIVO	RD	RD*	TERCIARIO	Pequeño comercio y hostelería <b>(8)</b>	RESIDENCIAL Se permiten viviendas exclusivamente para guarda o similar y los dotacionales residenciales
EDUCATIVO CULTURAL <b>(2)</b>	ED	ED*	DOTACIONAL	<b>(7)</b>	INDUSTRIAL Todos los grados
ASISTENCIAL	AT	AT*			
ADMINISTRATIVO- INSTITUCIONAL	AD				
INFRAESTRUCTURAS- SERV.URBANO	ID	ID*			
DOTACIONAL-RESIDENCIAL	DR	DR*			
DOTACIONAL MULTIPLE	DM				
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA			POSICIÓN de la edificación		
Parcela mínima			---	Distancia mínima al linde frontal	
Frente mínimo de parcela			---	Distancia mínima al resto de lindes <b>(3)</b>	
Círculo inscrito mínimo			---	Separación mínima entre edificaciones	
Ángulos medianeros			---		
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA		
Coeficiente de edificabilidad neta	≤1,50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s <b>(4)</b>		Número máximo de plantas		<b>(5)</b>
Coeficiente de ocupación	----		Altura máxima reguladora		<b>Ver arts. 122-123 NNUU</b>
			Semisótanos		SI
			Sótanos		SI
			Aprovechamiento bajo cubierta		NO
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
1	El sistema de ordenación y la tipología edificatoria se determinará en función del entorno donde se sitúe el equipamiento. Las dotaciones integradas en la trama urbana consolidada se ajustarán a las determinadas para la manzana donde se emplacen.				
2	Serán de aplicación las normas específicas contenidas en el Art. 153 de las normas urbanísticas.				
3	Deberá quedar una banda libre perimetral ≥ 3,00 m para acceso de vehículos de extinción de incendios.				
4	Se podrá aumentar justificadamente, atendiendo a las necesidades que resulten de normativa sectorial o criterios de necesidad o interés público				
5	En el Suelo Urbano integrado en las zonas NUH, ACA y ENS, el nº máximo de plantas será el definido para cada manzana en los planos de ordenación pormenorizada; en zonas EDA, ADO, AIS, CHT y TER (tipología característica de Bloque exento o en Hilería), la altura será la del entorno consolidado, salvo que el programa de necesidades requiera una mayor, respetando las determinaciones del Estudio de Paisaje del Plan General. En suelo urbanizable se determinará en función de las alturas resultantes del Estudio de Integración Paisajística que acompañe al Plan Parcial.				
6	Deberá preverse la dotación mínima de aparcamientos establecida en el art. 132 de las Normas Urbanísticas				
7	Todos los dotacionales públicos y privados que no sean manifiestamente incompatibles con el uso principal				
8	La superficie correspondiente a la edificabilidad destinada a usos terciarios compatibles, no superará el 15% de la edificabilidad total.				