

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA REVISION DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO PARA EL MUNICIPIO DE XALÓ EN LA ZONA DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO SOCIAL Y DOCENTE (DOCENTE) DE LAS UNIDADES UE-B4 Y UE-B5.

AJUNTAMENT DE XALÓ
C/ ESGLESIA, 27 • XALÓ (ALACANT)





DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA REVISIÓN DE LAS NNSS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE XALÓ EN LA ZONA DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO SOCIAL Y DOCENTE (DOCENTE) DE LAS UNIDADES UE-B4 Y UE-B5

ÍNDICE

0.- INTRODUCCIÓN.

1.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA.

1.1. Definición de la problemática sobre la que se actúa y las necesidades que motivan la actuación.

1.2. Objetivos de la planificación.

2.- ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.

2.1. Alcance y ámbito de la modificación puntual.

2.2. Alternativas a la modificación puntual propuesta.

2.2.1. Alternativo 0 (o de no intervención).

2.2.2. Alternativa 1 (solución adoptada).

3.- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.

4.- DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO.

5.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO.

6.- INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA E INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.

7.- CONCLUSIONES.

8.- ANEXO JUSTIFICATIVO DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO.

8.1. Motivación de la aplicación de procedimiento simplificado.

8.2. Motivos de la selección de la alternativa.

8.3. Medidas previstas para prevenir y reducir el impacto sobre el medio ambiente y el territorio.

8.4. Medidas previstas para seguimiento ambiental.

9.- ANEXO ESTUDIO DE NECESIDADES DE LA CONSELLERIA D' EDUCACIÓ, INVESTIGACIÓ, CULTURA I ESPORT.



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA REVISIÓN DE LAS NNSS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE XALÓ EN LA ZONA DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO SOCIAL Y DOCENTE (DOCENTE) DE LAS UNIDADES UE-B4 Y UE-B5

0. INTRODUCCIÓN

El Excl. Ajuntament de Xaló con domicilio en la Calle Església, 27 en el municipio de Xaló (Alacant) encarga la redacción a la mercantil TALLER D'ARQUITECTURA – FERRER & ASSOCIATS, S.L.P., Sociedad colegiada n ° 9.781 por el COACV-Demarcación de Alicante, la redacción del presente documento como inicio de la tramitación de **“EVALUACIÓN AMBIENTAL”** de la modificación puntual de la Revisión de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Municipio de Xaló, en adelante RNSPMXALO, en la zona de Servicios de Interés Social y Docente de las Unidades de Ejecución UE-B4 y UE-B5, concretamente a la zona afectada como DOCENTE.

El presente documento se redacta bajo las directrices y dentro del marco normativo de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, en adelante LOTUP, (DOCV n ° 7329, de 31 de julio de 2014. Entrada en vigor: 20 de agosto de 2014. Modificada por la Ley 10/2015 DOCV n ° 7689, de 31 de diciembre de 2015. Modificada por la Ley 13/2016, de 29 de diciembre).

La finalidad del presente DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO es facilitar los datos y documentación necesarios para que el Órgano Ambiental y Territorial determine en su evaluación si la propuesta modificatoria del plan, precisa o no de EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIA ESTRATÉGICA y en su caso, si esta puede ser SIMPLIFICADA u ORDINARIA de acuerdo con las directrices de la Ley 21/2013, de 9 de Diciembre de Evaluación Ambiental, en adelante LEA (BOE n ° 296, de 11 de diciembre de 2013. Entrada en vigor: 12 de diciembre de 2013).

El contenido de la documentación aportada sigue el esquema expuesto en el artículo 50 *Inicio del Procedimiento. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica* de la LOTUP.

1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTUAL

1.1. Definición de la problemática sobre la que se actúa y las necesidades que motivan la actuación.

El motivo por el cual se formula la presente Modificación Puntual es debido a la intención del equipo de gobierno municipal desde varias legislaturas en mejorar y dotar de las condiciones necesarias, así como ampliar, los servicios del Centro Educativo Infantil y Primaria Virgen Pobre. Actualmente el CEIP Virgen Pobre viene conformado por dos centros educativos, un centro situado en casco urbano en el cual se desarrolla los dos primeros ciclos de educación infantil y un segundo centro situado en el extrarradio en el que se desarrolla el tercer ciclo de infantil y el resto de ciclos de primaria, situados a 650 m en línea recta y a 800 o 765 m de distancia por diferentes vías, principalmente calles, travesía y carreteras. Situación que provoca ciertas incomodidades así como ciertos peligros en el funcionamiento y acceso (actividades a celebrarse por el conjunto del centro supone el desplazamiento de los primeros ciclos de infantil hasta el centro principal, retrasos a la entrada del colegio al existir hermanos que acuden a diferentes centros por cuestiones de edad,...).



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA REVISIÓN DE LAS NNSS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE XALÓ EN LA ZONA DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO SOCIAL Y DOCENTE (DOCENTE) DE LAS UNIDADES UE-B4 Y UE-B5



Es por ello, que diferentes corporaciones han intentado centralizar los dos centros en una sola ubicación, así como dotar del ciclo de secundaria para evitar el desplazamiento al Instituto de Educación Secundaria Josep Iborra en Benissa (a 5 km), concretamente en la zona de servicios de interés público social y docente situados en las unidades de ejecución UE-B4 y UE-B5. Con dicha modificación el centro podría servir a las poblaciones cercanas de Alcalalí y Lliber, siendo sus desplazamientos más cortos que los que actualmente se están ocasionando (Alcalalí a Benissa o Pedreguer y Lliber a Benissa).

Además, los centros educativos necesitan cierta rehabilitación y adaptación a normativas actuales (protección frente a incendio, reglamento de instalaciones térmicas,...) al tratarse de edificios con una antigüedad aproximada de 30 años.

Por todo ello, con la modificación puntual se pretende unificar los edificios centros existentes en la población centros, adaptarlos a las normativas actuales de seguridad, salubridad, eficiencia energética, ... así como ser centro educativo de referencia para las poblaciones vecinas de Alcalalí y Lliber

Para ello se solicita la aprobación por parte de la Conselleria d'Educació, Investigació, Cultura i Esport del programa educativo a instancia de las necesidades propuestas por parte de la corporación municipal del Excl. Ajuntament de Xaló.

Según la propuesta acordada por la Conselleria d'Educació, Investigació, Cultura i Esport es la expuesta en el **9.- ANEXO ESTUDIO DE NECESIDADES DE LA CONSELLERIA D' EDUCACIÓ, INVESTIGACIÓ, CULTURA I ESPORT**, por lo que se requiere de la modificación del planeamiento vigente para facilitar su gestión así como dotar de un mayor aprovechamiento al suelo dotacional para dar cabida al programa educativo propuesto.



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA REVISIÓN DE LAS NNSS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE XALÓ EN LA ZONA DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO SOCIAL Y DOCENTE (DOCENTE) DE LAS UNIDADES UE-B4 Y UE-B5

La implantación propuesta del programa aprobado provoca mayores requerimientos superficiales que los actuales en los edificios existentes, así como a las posibilidades edificatorias previstas en la REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE XALÓ, aprobadas en junio de 1994, donde en las unidades donde se ubica se limita la altura a dos plantas (planta baja + planta piso) así como una altura reguladora máxima de 7 m. Es por ello que se propone un aumento en el número máximo de plantas en la zona de servicios de interés público social y docente en las unidades de ejecución UE-B4 y UE-B5, a tres alturas y un altura cornisa/reguladora máxima de 12,50 m para poder implantar las instalaciones de obligado cumplimiento en las edificaciones, así como a los actuales estándares de mejora de calidad de vida y bienestar en el ejercicio de la docencia y extraer dicha zona de la gestión de las unidades de ejecución donde se ubican para una gestión mediante actuación aislada a iniciativa municipal.

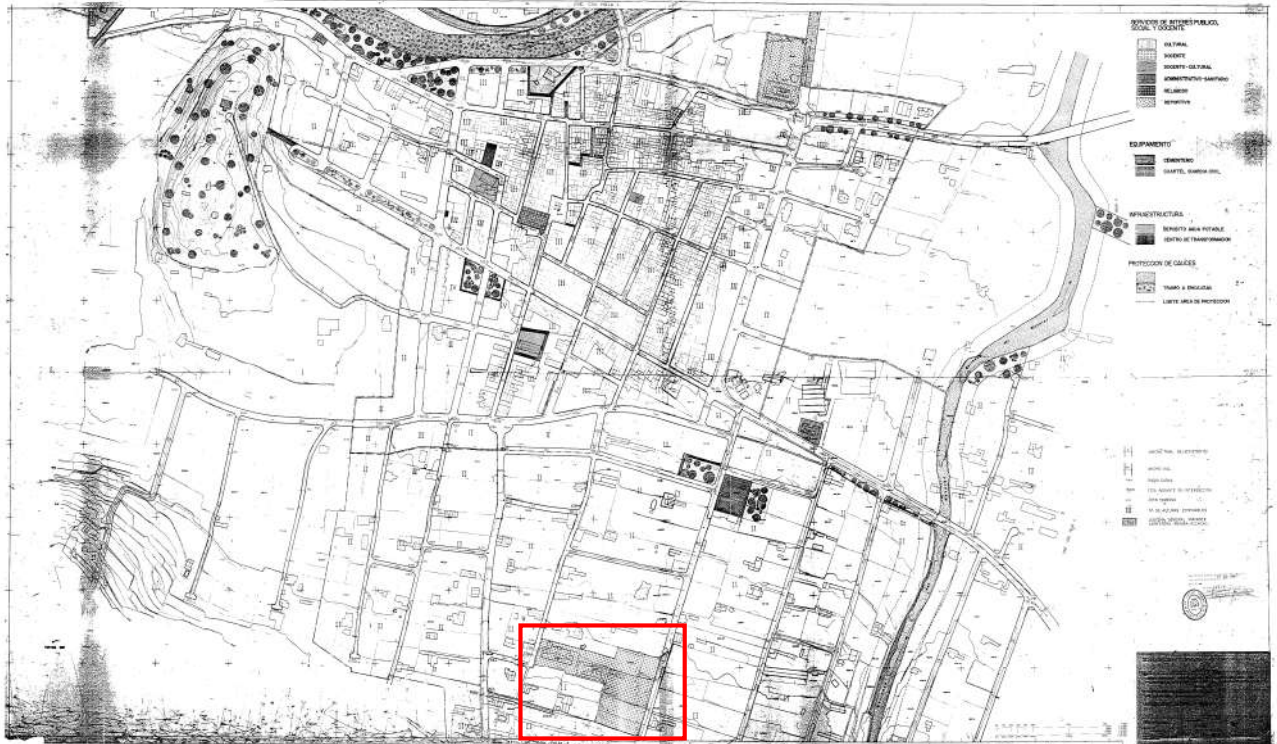
REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE XALÓ-PLANOS





DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA REVISIÓN DE LAS NNSS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE XALÓ EN LA ZONA DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO SOCIAL Y DOCENTE (DOCENTE) DE LAS UNIDADES UE-B4 Y UE-B5





DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA REVISIÓN DE LAS NNSS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE XALÓ EN LA ZONA DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO SOCIAL Y DOCENTE (DOCENTE) DE LAS UNIDADES UE-B4 Y UE-B5

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE XALÓ-NORMAS

-90-

30.4.- RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD SOLANA SECTOR C, BENIBRAY Y PLANETS

- 1) Tipología: unifamiliar aislada.
- 2) Superficie parcela mínima edificable 1.000
- 3) Fachada parcela mínima edificable 15
- 4) Diámetro mínimo círculo inscribible en parcela 15
- 5) Ocupación máxima 25 %
- 6) Altura reguladora máxima 7
- 7) Número de plantas II
- 8) Edificabilidad 0,2 m2/m2
- 9) Separación mínima a lindes 5 m., pudiendo reducirse a 3 m en el caso de parcela entre parcelas edificadas y con ancho menor de 16 m. 5 m.
- 10) Separación mínima a calles 5 m.
- 11) Reserva aparcamientos 1 plaza/vivienda
- 12) Semisótano Emergente 1,2 m.
- 13) Posibilidad de adosarse a un lindero mediante com promiso notarial de las dos parcelas afectadas - con separación mínima del linde opuesto de 5 m.
- 14) Modo de medir la edificabilidad: No computará a efectos de medir la edificabilidad sótanos y semi sótanos.
No se computarán terrazas ni porches descubiertos, pero si cubiertos.
Se computarán las plantas con pilares sin cerrar en su contorno.
- 15) Se permitirán parcelas en el interior de manzana mediante la aprobación del estudio de detalle y proyecto de parcelación correspondiente, siempre y cuando se acceda a ellas mediante vial interior, que cumpla las siguientes condiciones:

1) Adquiera el carácter de dominio público.
Aprobado según acuerdo del Ayuntamiento del día 28 ABR. 1994
de 19

Jalón, 16 MAYO 1994
El Secretario

SECRETARIA



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA REVISIÓN DE LAS NNSS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE XALÓ EN LA ZONA DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO SOCIAL Y DOCENTE (DOCENTE) DE LAS UNIDADES UE-B4 Y UE-B5

Aprobado según acuerdo del Ayuntamiento del día **28 ABR. 1994**
de 19.....

-91-

Jalón, 16 MAY 1994
2) Tenga un ancho mínimo de 6 m.



3) Se le dote de los servicios correspondientes para que las parcelas adquirieran la condición de solar mediante la presentación del correspondiente proyecto de urbanización.

4) Si se trata de un vial sin salida se le dotará de la correspondiente plaza a fin de poder cambiar de sentido, con las dimensiones necesarias para ello.

16) Condiciones estéticas.

La composición estética estará de acuerdo con el carácter de la edificación existente en la zona (edificación rural) que deberá conservarse en los casos de rehabilitación de la edificación rural con sus riu-rau anexos.

17) Las edificaciones existentes quedarán dentro de ordenación en relación al retiro a lindes, aunque cualquier ampliación deberá respetar los retiros a lindes marcados.

30.5.- RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD: SOLANA SECTOR A Y B

30.5.1.- Definición

Está constituido por los dos sectores A y B, definidos en planos de proyecto.

30.5.2.- Tipos de ordenación

La ordenación viene reflejada en los planos de zonificación, donde mediante tramas diferentes, se indica el tipo de ordenación permitido, cuyas características se concretan en el articulado adjunto y que corresponde a la tipología de vivienda unifamiliar aislada.

30.5.3.- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

Se tendrán en cuenta las siguientes:

- Cimentación: Ninguna parte de los cimientos podrá sobresalir del plano de la alineación, tanto en vallas como otros elementos auxiliares, como en edificaciones.
- Desperfectos en servicios públicos: Si durante la ejecución de la obra, o posteriormente, a causa de la mala --



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA REVISIÓN DE LAS NNSS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE XALÓ EN LA ZONA DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO SOCIAL Y DOCENTE (DOCENTE) DE LAS UNIDADES UE-B4 Y UE-B5

NORMATIVA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 4 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE XALÓ-NORMAS. REDILIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN T3 Y CALIFICACIÓN DE PARCELA COMO SUELO DOTACIONAL DE INTERÉS PÚBLICO SANITARIO DE XALÓ (EXPTE 04/0420), BOP ALICANTE 30-01-2006, Nº 24.

NORMA 33 BIS.-USO DOCENTE-CULTURAL-ADMINISTRATIVO-SANITARIO.

33 bis. 1 Carácter

Tendrá carácter de dominio y uso público.

33 bis. 2 Usos

Servicios de interés público social: docente, cultural, administrativo y sanitario.

33 bis. 3 Normas de edificación.

- Tipología: edificio singular.
- Ocupación: 100 % de la superficie neta, permitiéndose ocupaciones menores que se establezcan mediante estudio de detalle de ordenación de volúmenes, el cual deberá concretar gráficamente los linderos de fachadas y medianeras en cada caso.
- Altura máxima: las permitidas en la manzana en que se integre.
- A la manzana conformada por la parcela cuya clasificación se modifica se le atribuirá una altura máxima permitida de tres plantas.

1.2. Objetivos de la Planificación.

La modificación planteada permitirá la ejecución de un Centro Educativo de Infantil y Primaria en el interior de la parcela municipal que dé respuesta a las necesidades de adecuación de las instalaciones a la demanda existente, así como a las instalaciones de acuerdo con los requisitos técnicos y legales actuales.

Por ello, la modificación puntual propone **un solo cambio en el planeamiento vigente**:

- Sin aumentar el aprovechamiento del suelo, se propone el aumento de alturas, concretamente tres alturas (Planta Baja + Planta Primera + Planta Segunda).
- Aumentar la altura cornisa/reguladora máxima a 12,50 m.
- No establecer retranqueos a linderos, quedando a libre elección según necesidades proyectuales.

En la actualidad la parcela sobre la que se asienta el suelo dotacional es de titularidad municipal (una parte por título y otra por convenio urbanístico), con una superficie de 10.377,61 m², con una ocupación del edificio existente de 634,00 m², un porche cubierto de 107,36 m², una pista polideportiva para la práctica del deporte de 802,92 m², siendo el resto vacante de suelo libre, ajardinamiento y zona de juegos, concretamente de 8.833,33 m².

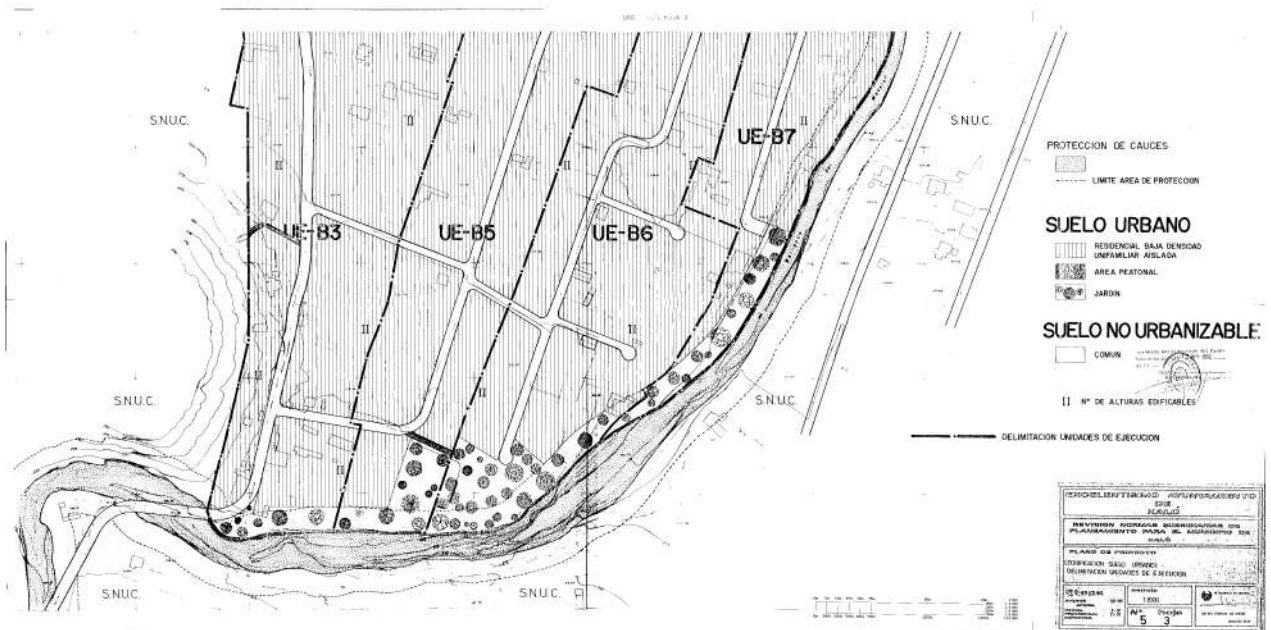


DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA REVISIÓN DE LAS NNSS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE XALÓ EN LA ZONA DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO SOCIAL Y DOCENTE (DOCENTE) DE LAS UNIDADES UE-B4 Y UE-B5

La modificación replantea la volumetría y la implantación de los edificios conforme a las nuevas necesidades con ciertas directrices para alterar apenas las características morfológicas de la zona.

PLANEAMIENTO ACTUAL-DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN





TALLER D'ARQUITECTURA FERRER I ASSOCIATS, S.L.P.

Avda. El País Valencià, 103-baix-dreta -Telf./Fax.:96.573.16.07

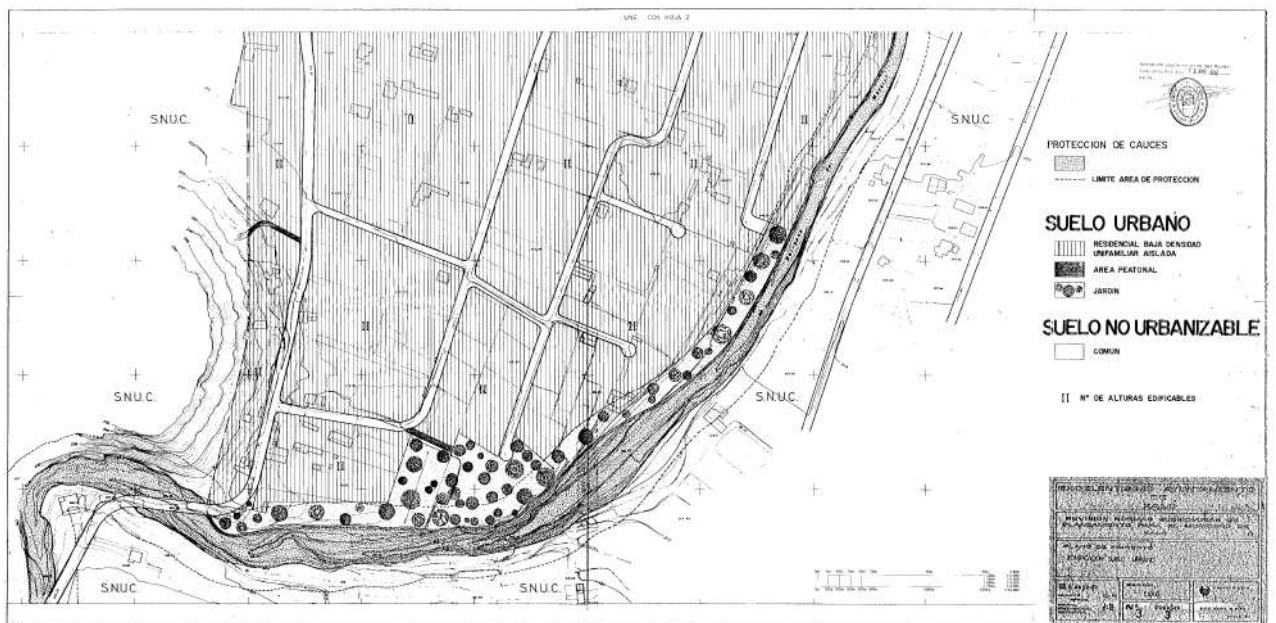
Email: jv@tallerdarquitectura.com

03720 BENISSA (Alacant)

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA REVISIÓN DE LAS NNSS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE XALÓ EN LA ZONA DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO SOCIAL Y DOCENTE (DOCENTE) DE LAS UNIDADES UE-B4 Y UE-B5

PLANEAMIENTO ACTUAL-ALINEACIONES. ALTURAS Y RASANTES





DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA REVISIÓN DE LAS NNSS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE XALÓ EN LA ZONA DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO SOCIAL Y DOCENTE (DOCENTE) DE LAS UNIDADES UE-B4 Y UE-B5

PLANEAMIENTO PROPUESTO-ALINEACIONES. ALTURAS Y RASANTES

En el siguiente cuadro se incluyen los nuevos parámetros urbanísticos, superficies, edificabilidades, ocupaciones en planta y demás parámetros en las que pueden observarse la comparativa entre el Planeamiento Vigente, el Estado Actual y la Ordenación Propuesta:

PLANEAMIENTO	PARÁMETROS URBANÍSTICOS		JUSTIFICACIÓN PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
	REVISIÓN DE LAS NNSS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE XALÓ. 10/10/1.994		ESTADO ACTUAL	ORDENACIÓN PROPUESTA
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO		SUELO URBANO	
CALIFICACIÓN	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO DOCENTE Y CULTURAL		RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO DOCENTE Y CULTURAL	
USO ESPECÍFICO	DOCENTE		DOCENTE	
SUPERFICIE	10.377,61 m ²		10.377,61 m ²	
PROTECCIONES	-		-	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	II		II	
ALTURA REGULADORA MÁXIMA	7 m		7 m	
TIPOLOGÍA PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO DOCENTE Y CULTURA	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO DOCENTE Y CULTURA
SUP. MÍNIMA DE SOLAR EDIFICABLE	1.000 m ²	MP1 BOP 178 05/08/1.997, NORMA 33 bis Uso docente-cultural-administrativo-sanitario, 33 bis.3 Normas de edificación. - Tipología: edificio singular - Ocupación: 100% de la superficie neta, permitiéndose ocupaciones menores que se establezcan mediante estudio de detalle de ordenación de volúmenes, el cual deberá concretar gráficamente los linderos de fachadas y medianeras en cada caso. - Altura máxima: las permitidas en la manzana en que se integre.	1.000 m ²	MP1 BOP 178 05/08/1.997, NORMA 33 bis Uso docente-cultural-administrativo-sanitario, 33 bis.1 Carácter. Tendrá carácter de dominio público y uso público. 33 bis.2 Usos. Servicios de interés público social: docente, cultural, administrativo y sanitario. 33 bis.3 Normas de edificación. - Tipología: edificio singular - Ocupación: 100% de la superficie neta, permitiéndose ocupaciones menores que se establezcan mediante estudio de detalle de ordenación de volúmenes, el cual deberá concretar gráficamente los linderos de fachadas y medianeras en cada caso. - Altura máxima: las permitidas en la manzana en que se integre.
LONGITUD MÍNIMA DE FACHADA	15 m		15 m	
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA	25 %		25 %	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0'2 m ² /m ²		0'2 m ² /m ²	
DISTANCIA A LINDES	5 m, pudiendo reducirse a 3 m en el caso de parcela entre parcelas edificadas y con ancho menor de 16 m.		5 m, pudiendo reducirse a 3 m en el caso de parcela entre parcelas edificadas y con ancho menor de 16 m.	
DISTANCIA A CALLES	5 m		5 m	
RESERVA APARCAMIENTOS	1 plaza/vivienda		1 plaza/vivienda	
SEMISOTANO	Emergente 1,20 m		Emergente 1,20 m	
CONDICIONES PARTICULARES	Posibilidad de adosarse a un lindero mediante compromiso notarial de las dos parcelas afectadas con separación mínima del lindero opuesto de 5 m		Posibilidad de adosarse a un lindero mediante compromiso notarial de las dos parcelas afectadas con separación mínima del lindero opuesto de 5 m	
	Modo de medir la edificabilidad: No computará a efectos de medir la edificabilidad sótanos y semisótanos. No se computarán terrazas ni porches descubiertos, pero si cubiertos. Se computarán las plantas con pilares sin cerrar en su contorno		Modo de medir la edificabilidad: No computará a efectos de medir la edificabilidad sótanos y semisótanos. No se computarán terrazas ni porches descubiertos, pero si cubiertos. Se computarán las plantas con pilares sin cerrar en su contorno	
	Se permitirán parcelas en el interior de manzana mediante la aprobación de estudio de detalle y proyecto de parcelación correspondiente, siempre y cuando se acceda a ellas mediante vial interior, que cumpla las siguientes condiciones: 1.-Adquiera el carácter de dominio público. 2.-Tenga un ancho mínimo de 6 m. 3.-Se le dote de los servicios correspondientes para que la parcela adquiera la condición de solar mediante la presentación del correspondiente proyecto de urbanización. 4.-Si se trata de un vial sin salida se le dotará de la correspondiente plaza a fin de poder cambiar el sentido, con las dimensiones necesarias para ello.		Se permitirán parcelas en el interior de manzana mediante la aprobación de estudio de detalle y proyecto de parcelación correspondiente, siempre y cuando se acceda a ellas mediante vial interior, que cumpla las siguientes condiciones: 1.-Adquiera el carácter de dominio público. 2.-Tenga un ancho mínimo de 6 m. 3.-Se le dote de los servicios correspondientes para que la parcela adquiera la condición de solar mediante la presentación del correspondiente proyecto de urbanización. 4.-Si se trata de un vial sin salida se le dotará de la correspondiente plaza a fin de poder cambiar el sentido, con las dimensiones necesarias para ello.	
	Condiciones estéticas. La composición estética estará de acuerdo con el carácter de la edificación existente en la zona (edificación rural) que deberá conservarse en los casos de rehabilitación de la edificación rural con sus riur-rau anexos.		Condiciones estéticas. La composición estética estará de acuerdo con el carácter de la edificación existente en la zona (edificación rural) que deberá conservarse en los casos de rehabilitación de la edificación rural con sus riur-rau anexos.	
	Las edificaciones existentes quedarán dentro de ordenación en relación al retiro de lindes, aunque cualquier ampliación deberá respetar los retiros marcados.		Las edificaciones existentes quedarán dentro de ordenación en relación al retiro de lindes, aunque cualquier ampliación deberá respetar los retiros marcados.	



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA REVISIÓN DE LAS NNSS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE XALÓ EN LA ZONA DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO SOCIAL Y DOCENTE (DOCENTE) DE LAS UNIDADES UE-B4 Y UE-B5

Por lo tanto, de lo previsto del planeamiento actual y la propuesta de planeamiento se derivan las posibles superficies construidas, tanto en ocupación como en edificabilidad:

PLANEAMIENTO	PARÁMETROS URBANÍSTICOS REVISIÓN DE LAS NNSS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE XALÓ. 10/10/1.994	JUSTIFICACIÓN PARÁMETROS URBANÍSTICOS ORDENACIÓN PROPUESTA
SUPERFICIE	10.377,61 m ²	10.377 m ²
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	II	MP12, NORMA 33 bis Uso docente-cultural-administrativo-sanitario.
ALTURA REGULADORA MÁXIMA	7 m	33 bis.1 Carácter. Tendrá carácter de dominio público y uso público.
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA	MP1 BOP 178 05/08/1.997, NORMA 33 bis Uso docente-cultural-administrativo-sanitario.	33 bis.2 Usos. Servicios de interés público social: docente, cultural, administrativo y sanitario.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	33 bis.3 Normas de edificación. - Tipología: edificio singular - Ocupación: 100% de la superficie neta, permitiéndose ocupaciones menores que se establezcan mediante estudio de detalle de ordenación de volúmenes, el cual deberá concretar gráficamente los linderos de fachadas y medianeras en cada caso. - Altura máxima: las permitidas en la manzana en que se integre.	33 bis.3 Normas de edificación. - Tipología: edificio singular - Ocupación: 100% de la superficie neta, permitiéndose ocupaciones menores que se establezcan mediante estudio de detalle de ordenación de volúmenes, el cual deberá concretar gráficamente los linderos de fachadas y medianeras en cada caso. - Altura máxima: las permitidas en la manzana en que se integre.
DISTANCIA A LINDES	5 m, pudiendo reducirse a 3 m en el caso de parcela entre parcelas edificadas y con ancho menor de 16 m.	33 bis.4 Normas de edificación parcela Uso Docente ubicado en la UE-B4 y UE-B5
DISTANCIA A CALLES	5 m	- Tipología: edificio singular
RESERVA APARCAMIENTOS	1 plaza/vivienda	- Ocupación máxima: 100% de la superficie neta.
SEMISOTANO	Emergente 1,20 m	- Número de plantas máximas: 3 plantas.
CONDICIONES PARTICULARES	Possibilidad de adosarse a un lindero mediante compromiso notarial de las dos parcelas afectadas con separación mínima del linde opuesto de 5 m Modo de medir la edificabilidad: No computará a efectos de medir la edificabilidad sótanos y semisótanos. No se computarán terrazas ni porches descubiertos, pero sí cubiertos. Se computarán las plantas con pilares sin cerrar en su contorno Se permitirán parcelas en el interior de manzana mediante la aprobación de estudio de detalle y proyecto de parcelación correspondiente, siempre y cuando se acceda a ellas mediante vial interior, que cumpla las siguientes condiciones: 1.-Adquiera el carácter de dominio público. 2.-Tenga un ancho mínimo de 6 m. 3.-Se le dote de los servicios correspondientes para que la parcela adquiera la condición de solar mediante la presentación del correspondiente proyecto de urbanización. 4.-Si se trata de un vial sin salida se le dotará de la correspondiente plaza a fin de poder cambiar el sentido, con las dimensiones necesarias para ello. Condiciones estéticas. La composición estética estará de acuerdo con el carácter de la edificación existente en la zona (edificación rural) que deberá conservarse en los casos de rehabilitación de la edificación rural con sus riur-rau anexos. Las edificaciones existentes quedarán dentro de ordenación en relación al retiro de lindes, aunque cualquier ampliación deberá respetar los retiros marcados.	- Edificabilidad máxima 2,00 m ² /m ² s - Altura máxima: 12,50 metros. - Retranqueos: no se establecen, quedando a libre elección. - Sótano: se permiten y no computaran a efectos de edificabilidad. - Semisótano: Se permiten, no debiendo emerger más de 1,20 metros del terreno natural. No computaran a efectos de edificabilidad. - Se exige del cumplimiento de cualquier otro tipo de parámetro y de las que resulten de aplicación en la Zona a la que pertenezca.

Como se deriva de la lectura del cuadro aportado, la modificación puntual propuesta no varía los parámetros urbanísticos previstos por la RNNSSPM de Xaló y por ende no produce aumento de aprovechamiento total asignado a la totalidad del ámbito reservado al suelo dotacional, al repartirse la edificabilidad asignada por la MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 1 BOP 178 05/08/1.997, entre el número máximo de plantas permitido. Según dicha modificación se le asignaba una ocupación del 100 % y una edificabilidad máxima según el número de plantas de la zona siendo esta de II, por lo que daba una edificabilidad del 2,00 m²/m²s, ahora se reserva la misma edificabilidad aumentando el número de niveles, pero fijando el 2,00 m²/m²s, no dejándolo como resultado de una ocupación máxima en planta y el número máximo de alturas.



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA REVISIÓN DE LAS NNSS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE XALÓ EN LA ZONA DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO SOCIAL Y DOCENTE (DOCENTE) DE LAS UNIDADES UE-B4 Y UE-B5

2. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE

2.1. Alcance y ámbito de la Modificación Puntual.

El ámbito objeto de la Modificación Puntual lo conforma "SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO, SOCIAL Y DOCENTE" incluido en las unidades UE-B4 y UE-B5, situadas en las parcelas de titularidad municipal mediante adquisición la parcela con el centro existente situada en la camino cementerio, 15 y por convenio urbanístico con los propietarios del inmueble sito en la camino del cementerio, 16 (9919910YH5991N0001KU y 9919911YH5991N0001RU, respectivamente), y así tener adquirido toda la zona dotacional destinada docente en el municipio según el planeamiento municipal vigente.

Las parcelas se sitúan en la zona del extrarradio próximo a la población al sureste del núcleo urbano, limitada en los lindes norte y sur con propiedades particulares destinadas a vivienda familiar aislada y en sus lindes este y oeste a vial público.

El ámbito de la modificación puntual abarca una superficie de 10.377,61 m². La nueva propuesta de centro docente según los criterios establecidos por la Conselleria d'Educació, Investigació, Cultura i Esport, reorganizan la edificación en la parcela, mediante el derribo del edificio existente, así como las instalaciones deportivas y porche anexo. Se pretende concentrar la edificación en la zona más amplia de la parcela situada en la zona lindante con el camino cementerio, dejar en el extremo central las pistas deportivas y el edificio destinado al gimnasio en la parte de la parcela lindante al camino instituto.

2.2. Alternativas a la Modificación puntual propuesta.

Dada la configuración de la parcela donde el planeamiento prevé los servicios docentes en la población y las necesidades planteadas, las alternativas como solución a dichas necesidades son limitadas, vistos los requerimientos superficiales propuestos por la Conselleria d'Educació, Investigació, Cultura i Esport y por ello, conlleva la adaptación volumétrica prevista en el planeamiento conforme al marco normativo y a los requerimientos establecidos.

2.2.1. Alternativa 0 (o de no intervención).

Respecto a la **ALTERNATIVA 0, o de no intervención**, que supondría el mantenimiento de las condiciones actuales del edificio Centro de Educación Infantil y Primaria Virgen Pobre, no se considera, habida cuenta de que la adaptación de los edificios existentes y las posibles ampliaciones, debido a:

- El edificio existente no cumple los requerimientos normativos técnicos de seguridad, salubridad,... y por ello imposibilita una rehabilitación del mismo a criterios normativos actuales.
- Los requerimientos espaciales propuestos por la Conselleria d'Educació, Investigació, Cultura i Esport, para la adecuación del programa docente propuesto, imposibilitan su cabida con los criterios normativos urbanísticos actuales expresados en el planeamiento municipal vigente.



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA REVISIÓN DE LAS NNSS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE XALÓ EN LA ZONA DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO SOCIAL Y DOCENTE (DOCENTE) DE LAS UNIDADES UE-B4 Y UE-B5

- Inexistencia de nuevos espacios de reserva de suelo destinado a servicios públicos de carácter docente. Siendo toda la zona reservada para dicho uso de propiedad municipal en la actualidad, por lo que hace inviable la adquisición de nuevas parcelas y su modificación de clasificación urbanística.

2.2.2. Alternativa 1 (solución adoptada).

La solución adoptada, que conllevaría la reorganización de la parcela destinada al uso docente, mediante la ampliación de número de plantas, altura reguladora y crear dicha zona como una sola unidad de ejecución, presenta las siguientes ventajas con respecto al resto de alternativas contempladas:

- Dar respuesta a las necesidades planteadas por el Excl. Ajuntament de Xaló para:
 - o Eliminar la existencia de dos centros distantes pertenecientes al mismo Centro de Educación Infantil y Primaria Virgen Pobre, uno situado en el núcleo urbano y el otro en la parcela objeto de modificación.
 - o Aumentar los servicios y aulas docentes a la vista de la creciente demanda.
- Dar respuesta, a la vista de las necesidades planteadas por el Excl. Ajuntament de Xaló, al programa de necesidades aprobado para el Centro de Educación Infantil y Primaria Virgen Pobre y a la implantación propuesta por la Conselleria d'Educació, Investigació, Cultura i Esport, que sin la ampliación propuesta no se concibe la viabilidad del centro existente (insuficientes e instalaciones obsoletas respecto a las normativas vigentes).
- La nueva reorganización de los espacios libres y edificados en la parcela para mejorar sus recorridos en el interior, así como el acceso en la entrada y salida de los usuarios del centro.

3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

El desarrollo del plan, en términos generales, contemplará en una primera etapa la presentación y las pertinentes aprobaciones de los documentos urbanísticos necesarios para el fin propuesto.

El siguiente proceso será el desarrollo de la zona destinada dotacional docente de las unidades de ejecución existentes y así dotarla de todas las infraestructuras necesarias para tener la condición jurídica de solar establecida en el artículo 177 de la LOTUP, con el desarrollo de los documentos proyectuales, permisos oportunos y autorizaciones.

El último paso será la edificación del nuevo centro educativo propuesto previa la obtención de las licencias respectivas (obras, actividad, ...) conforme a los documentos proyectuales necesarios.



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA REVISIÓN DE LAS NNSS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE XALÓ EN LA ZONA DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO SOCIAL Y DOCENTE (DOCENTE) DE LAS UNIDADES UE-B4 Y UE-B5

4. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO ENFOCADO

El ámbito afectado por la modificación se encuentra enclavado en el suelo clasificado como suelo urbano, calificado como "SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO, SOCIAL Y DOCENTE" incluido en las unidades UE-B4 y UE-B5.

Conformado por dos parcelas sitas en dichas unidades de ejecución, la situada en la zona norte que abarca desde el camino instituto y camino del cementerio es donde se halla actual el centro educativo con un edificio situado en la parte oeste, las pistas deportivas y espacios libres en la zona sureste. La otra parcela se encuentra en barbecho sin plantaciones especiales a reseñar.



Las características del medio ambiente y territorio del ámbito afectado por la modificación puntual propuesta son las inherentes a un entorno urbano semiconsolidado, cuyas características paisajísticas de interés ambiental no se verán afectadas por la nueva propuesta volumétrica del centro educativo.

5. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO

Los efectos previsibles sobre el medio ambiente de la actuación prevista son los inherentes a la reedificación del centro educativo y sus espacios libres, con el aumento de números de plantas (3) y altura cornisa/reguladora máxima (12,50 m) en un entorno urbano semiconsolidado entre los dos viales (camino instituto y camino cementerio).

Son, por lo tanto, irrelevantes los efectos de este sobre los elementos estratégicos del territorio.



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA REVISIÓN DE LAS NNSS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE XALÓ EN LA ZONA DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO SOCIAL Y DOCENTE (DOCENTE) DE LAS UNIDADES UE-B4 Y UE-B5

6. INCARDINACIÓN DE LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA E INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL

La motivación incuestionable para mejorar la labor docente de la comunidad educativa del municipio de Xaló y de los municipios vecinos, así como la propia implicación del Excl. Ajuntament de Xaló y la Conselleria d'Educació, Investigació, Cultura i Esport, pone en valor la Modificación Puntual propuesta, que ahonda en los principios básicos de la actividad urbanística, en concreto, en la organización, acondicionamiento, gestión del suelo dotacional que por su importancia y alcance de servicio, y en este caso público, pasa a tener un notable significado en el conjunto del área urbano e incluso más allá de su ámbito, estos equipamientos cualifican el sector donde se emplazan, al municipio donde los acoge y a los municipios vecinos de menor tamaño.

La modificación y la futura edificación prevista contribuirán a crear un territorio de calidad injiriendo positivamente en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, en el modelo de territorio y municipios que se tendrán en los próximos años.

Mejorar las instalaciones cuyo uso es el docente que nos ocupa, contribuye a realizar ciudades/pueblos más equilibradas en el aspecto cultural, social y por tanto conviene proteger y propiciar su desarrollo. La ordenación urbanística ha de ser siempre sensible a estas necesidades y objetivos de la ciudad.

En cuanto a la incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial, es irrelevante la incidencia de la Modificación Puntual propuesta.

7. CONCLUSIONES

La Modificación Puntual propuesta que permitirá la creación de unas nuevas instalaciones de uso dotacional educativo se desarrolla en el interior de dos parcelas de titularidad pública perteneciente al Excl. Ajuntament de Xaló (por adquisición y por convenio urbanístico), dentro del suelo urbano semiconsolidado en el municipio de Xaló y entendiendo que este tipo de suelo viene derivado de planeamientos estructurales superiores que ya habrían pasado por la Evaluación Ambiental o tramitación exigente en el momento de tramitación.

Será en el desarrollo del Estudio de Integración Paisajística de la presente Modificación Puntual el que corrija los posibles efectos negativos sobre el carácter del lugar y que no impida la percepción de los recursos paisajísticos que podrían verse afectados por la misma modificación puntual.

En ese sentido se acompaña el documento gráfico "ANÁLISIS DE AFECCIÓN VISUAL. RECORRIDO PAISAJÍSTICO Y PUNTOS DE OBSERVACIÓN" como borrador del estudio donde se verifica que la presente modificación no impide la percepción de los recursos paisajísticos que podrían verse afectados.

La Modificación Puntual propuesta no influye en otros planes y programas, no tiene incidencias en el modelo territorial vigente ni produce incremento en el consumo de recursos, no supone afección sobre el patrimonio natural y cultural, sobre la conservación de los hábitats naturales, sobre el medio rural; en definitiva, no presenta efectos significativos sobre el medio ambiente.



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA REVISIÓN DE LAS NNSS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE XALÓ EN LA ZONA DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO SOCIAL Y DOCENTE (DOCENTE) DE LAS UNIDADES UE-B4 Y UE-B5

Por otro lado, la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, que en sus anexos I y II establece la relación de los proyectos incluidos dentro del ámbito de aplicación de la evaluación de impacto ambiental, tanto ordinario como simplificado, no contempla el presente plan dentro de los citados anexos.

En definitiva, se pretende la reorganización de los edificios en el interior de la parcela con un aumento del número de plantas y altura reguladora máxima, en el área que abarque la parcela dotacional y pública. Las medidas previstas para prevenir, reducir y compensar los efectos negativos sobre el medio ambiente y el territorio serán los inherentes a la construcción de un edificio en un entorno urbano. Entendiendo que, por el tipo y tamaño de intervención, su ubicación en un suelo urbano a re-urbanizar previamente, su nula incidencia en el modelo territorial, la inexistencia de problemas ambientales significativos y su reducido potencial de impacto justifican en la innecesaridad de someterse a una Evaluación Ambiental.

Por todo lo expuesto, se estima que la presente Modificación Puntual no requiere de Estudio Ambiental y Territorial Estratégico, resolviéndose por el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificado.

Benissa, 13 de abril de 2018

JOAN VALERÀ FERRER BERTOMEU
Arquitecto



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA REVISIÓN DE LAS NNSS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE XALÓ EN LA ZONA DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO SOCIAL Y DOCENTE (DOCENTE) DE LAS UNIDADES UE-B4 Y UE-B5

8. ANEXO JUSTIFICATIVO DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

8.1. Motivación de la aplicación de procedimiento simplificado.

Según el Artículo 46 de la Ley 5/2014, 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, se establece que:

"Artículo 46. Planes y programas que serán objeto de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

1. Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.

b) Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, las actuaciones territoriales estratégicas o cualesquiera otros planes o programas y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental y territorial.

2. Los planes y programas relativos a la defensa de la nación, la protección civil en casos de emergencia y los de carácter financiero o presupuestario quedan excluidos de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégico.

3. El órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes o programas que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refieren los artículos 72.3.b y 73. 1.d de esta ley, salvo que se establezca su innecesidad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1.

El órgano ambiental y territorial resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de esta ley."

El caso concreto de esta Modificación Puntual de la Revisión de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Municipio de Xaló que se propone corresponde al punto 3.a) " Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1".



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA REVISIÓN DE LAS NNSS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE XALÓ EN LA ZONA DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO SOCIAL Y DOCENTE (DOCENTE) DE LAS UNIDADES UE-B4 Y UE-B5

8.2. Motivación de la selección de la alternativa.

Tal y como se ha expuesto en los párrafos anteriores del presente Documento Inicial Estratégico, no se ha considerado alternativas al plan propuesto, primero porque la alternativa supone la viabilidad o no del actual centro docente considerando la demanda social existente, como se ha explicado anteriormente y se contempla en la propia modificación puntual propone la transformación del aprovechamiento urbanístico de la parcela de titularidad municipal para poder implantar las necesidades docentes requeridas.

8.3. Medidas previstas para prevenir y reducir el impacto sobre el medio ambiente y el territorio.

El nuevo proyecto previsto se ajustará a las nuevas exigencias normativas y por tanto sensibles a las consideraciones de eficiencia energética derivadas de estas, reduciendo emisiones de CO2 y utilizando recursos constructivos y arquitectónicos sostenibles que exploten los recursos naturales que ofrece el clima mediterráneo de Alicante: sol, vientos, temperaturas.

La nueva propuesta edificatorio hará uso de energías renovables a través del uso de placas solares y potenciando la iluminación y ventilación naturales. Se planteará un conjunto edificatorio que requiera un reducido consumo energético gracias al diseño de la solución constructiva de sus cerramientos.

Por otra parte, se propone un sistema de gestión de residuos acorde a la sociedad actual en el que se promueva el reciclaje y la separación y clasificación de los diferentes tipos de residuos. También se tendrá en cuenta la gestión de los recursos hídricos: abastecimiento, recogida, reutilización, ahorro.

El proyecto potenciará la rehabilitación social y urbana del sector, con todas las consecuencias favorables que esto conlleva, la Modificación Puntual propuesta y por ende, el conjunto edificatorio a desarrollar, ahonda en los principios básicos de la actividad urbanística, en concreto en el acondicionamiento y gestión del suelo dotacional que por su importancia y alcance de servicio, pasan a tener un notable significado en el conjunto del área urbano e incluso más allá de su ámbito, estos equipamientos cualifican el sector donde se emplazan, la propia ciudad que los acoge y a los municipios vecinos.

La Modificación y por ende, el conjunto edificatorio y sus espacios libres previstos contribuyen a crear un territorio de calidad injiriendo positivamente en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, en el modelo de territorio y ciudades que vamos a tener en los próximos años.

El Centro Educativo de Infantil y Primaria Virgen Pobre de Xaló que nos ocupa, por tanto, constituye uno de esos usos públicos cuya presencia esencial y obligatoria contribuye a hacer una ciudad/municipio más equilibrada en el aspecto social y por tanto parece conveniente proteger y propiciar su desarrollo. La ordenación urbanística ha de ser sensible a estas necesidades y objetivos de la ciudad.

Benissa, 13 de abril de 2018

JOAN VALERIÀ FERRER BERTOMEU
Arquitecto



TALLER D'ARQUITECTURA FERRER I ASSOCIATS, S.L.P.

Avda. El País Valencià, 103-baix-dreta –Telf./Fax.:96.573.16.07

Email: jv@tallerdarquitectura.com

03720 **BENISSA** (Alacant)

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA REVISION DE LAS NNSS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE XALÓ EN LA ZONA DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO SOCIAL Y DOCENTE (DOCENTE) DE LAS UNIDADES UE-B4 Y UE-B5

9. ANEXO ESTUDIO DE NECESIDADES DE LA CONSELLERIA D'EDUCACIÓ, INVESTIGACIÓ, CULTURA I ESPORT

XALÓ : localidad	provincia : ALICANTE
-------------------------	-----------------------------

C.E.I.P. Virgen Pobre : centro	código : 03006189
---------------------------------------	--------------------------

Documento sólo de trabajo

Expediente SPCE	Adecuación con ampliación, de centro existente, al perfil escolar: 0/03/15/003 1º primer ciclo + 4 I + 8 P + 8 O + comedor (360 comensales, en 3 turnos).
-----------------	---

Nivel educativo	e. i. + I. + P. + S. (O.)
Número de unidades docentes (u = i + I + P + O)	1 + 4 + 8 + 8
Número de puestos escolares (pe = 20i + 25 I + 25 P + 30 O)	560

Programa de necesidades (entendido como relación de espacios y/o usos con sus correspond. superficies útiles en m2)	S.útil/espacio	Nº espacios dis.	S.útil dispuesta
---	----------------	------------------	------------------

A) Espacios docentes (con indicación de nivel educativo, I,P,S,O,B,F, ...):

A.a) Aulas generales, polivalentes, para actividades, del proceso enseñanza-aprendizaje, teóricas:

Aula de E. Infantil primer ciclo	40	1	40
Aula de E. Infantil	50	4	200
Aula de E. Primaria	50	8	400
Aula de E. Secundaria Obligatoria	50	8	400
Para taquillas unipersonales (uso para alumnado E.Secundaria: Obligatoria y/o Bachillerato)	0,1	240	24
Suma			1.064

A.b) Aulas de pequeño grupo y/o de apoyo a la integración:

Aula p.g.de E. Infantil (Orden 15 de mayo de 1993)	25	1	25
Aula desdoblamiento y de apoyo y refuerzo de E. Primaria (Real Decreto 132/2010)	25	3	75
Aula desdoblamiento y de apoyo y refuerzo de E. Secundaria	30	2	60
Aula de educación especial	25	1	25
Suma			185

A.c) Espacios docentes específicos:

Aula de Informática de E. Primaria, <i>grande o con equipos unipersonales</i> (IP-1, infocole)	75	1	75
Aula de Música de E. Primaria (MP-1)			
Aula de Música de E. Secundaria (MS-1)	62	1	62
Seminario de Música de E. Secundaria	13	1	13
Aula - taller de Educación Plástica y Visual -1 / adaptación curricular, de E.Secundaria	62	1	62
Seminario de Educación Plástica y Visual	13	1	13
Aula - taller polivalente de E. Primaria	75	1	75
Aula - taller de Tecnología -1 de E. Secundaria	87	1	87
Seminario de Tecnología	13	1	13
Laboratorio de Ciencias Naturales de E. Secundaria	75	1	75
Antelaboratorio - seminario de ciencias	25	1	25
Laboratorio de Física y Química - 1 de E. Secundaria	75	1	75
Gimnasio: recinto / sala polideportiva	408	1	408
Gimnasio: vestuarios	20	2	40
Gimnasio: aseos	20	2	40
Gimnasio: profesor / monitor (seminario + vestuario)	15	1	15
Gimnasio: almacenes (incluye, si ha lugar, cuarto de calderas propias)	20	1	20
Suma			1.098

A.d) Espacios docentes comunes:

Sala polivalente o de usos múltiples (espacio común) de E. Infantil	60	1	60
Almacén de sala polivalente o de usos múltiples (espacio común) de E. Infantil			
Sala polivalente o de usos múltiples	110	1	110
Almacén de sala polivalente o de usos múltiples	10	1	10
Biblio... - media... - video ... teca de E. Primaria y de E. Secundaria	75	1	75
Sala de equipos docentes de E. Infantil	15	1	15
Sala de equipos docentes de E. Primaria	15	1	15
Seminarios generales de E. Secundaria	25	2	50
Almacenes de recursos docentes (varios estratégicamente repartidos, en total aproximadamente)			12
Cuartos de limpieza (varios estratégicamente repartidos, en total aproximadamente)			16
Suma			363

A.e) Servicios higiénicos:

Aseos de alumnos E. Infantil, anexas a cada "Aula de E. Infantil" (aproximada., 5 m2 / ui)	5	5	25
Aseos de alumnos (aproximadamente, 0,25 m2 / pe (de P y SO)	0,25	440	110
Aseos educación especial, con cada "Aula de educación especial" (aproximada., 5 m2 / u)	5	1	5
Suma			140
Suma espacios docentes			2.850

	XALÓ : localidad	provincia : ALICANTE
--	------------------	----------------------

	C.E.I.P. Virgen Pobre : centro	código : 03006189
--	--------------------------------	-------------------

Documento sólo de trabajo

Expediente SPCE 0/03/15/003	Adecuación con ampliación, de centro existente, al perfil escolar: 1º primer ciclo + 4 I + 8 P + 8 O + comedor (360 comensales, en 3 turnos).
---------------------------------------	--

Nivel educativo	e. i. + I. + P. + S. (O.)
Número de unidades docentes: (u = i + I + P + O)	1 + 4 + 8 + 8
Número de puestos escolares (pe = 20i + 25I + 25P + 30O)	560

Programa de necesidades (entendido como relación de espacios y/o usos con sus correspond. superficies útiles en m2)	S.útil/espacio	Nº espacios di	S.útil dispuesta
---	----------------	----------------	------------------

B) Administración

Despacho de Dirección	15	1	15
Despacho de Vicedirección			
Despacho de Jefatura de estudios	15	1	15
Despacho de Vicejefatura de estudios			
Despacho de Administrador / Secretario	13	1	13
Secretaría / Archivo	40	1	40
Despacho de Servicio de orientación (escolar) / Psicólogo	15	1	15
Sala de profesores	60	1	60
Aseos de adultos (todos adaptados movilidad reducida) (n espacios de, aprox., 5m2)	5	4	20
Sala de Asociación de madres y padres de alumnos (AMPA)	25	1	25
Sala de Asociación de alumnos (AA)	25	1	25
Sala de AMPA + AA			
Sala de visitas	13	2	26
Conserjería + reprografía	15	1	15

Suma administración			269
----------------------------	--	--	------------

C) Servicios generales

Almacén general	25	1	25
Almacén repuestos	15	1	15
Cuarto contadores de agua potable	3	1	3
Cuarto general de limpieza	6	1	6
Cuarto o recinto de basuras	6	1	6
Grupo electrógeno / Contadores eléctricos	15	1	15
Cuartos de instalaciones ambientales (según proceda: calderas, compresores, ...)	20	1	20
RACK (4 espacios de 5m2: infantil, informática, ESO y secretaría)	5	4	20
Cuarto grupo incendios (dep. prefabricado de agua)	20	1	20
Ascensores con sala de máquinas (si ha lugar)	13	1	13
Aseos y vestuarios para personal no docente	6	1	6

Suma servicios generales			149
---------------------------------	--	--	------------

Suma total (A + B + C)			3.268
-------------------------------	--	--	--------------

D) Espacios y/o usos complementarios (opcionales para la Administración educativa)

Cocinilla (E. Infantil, no incluir si existe cocina)			
Comedor (nº de comensales simultáneos hasta 120)	180	1	180
Cocina (ver nota 4) (nº de come / comida: 360 en 3 turnos o autoservicio)	135	1	135
Vivienda de conserje			

Suma espacios y/o usos complementarios (opcionales para la Administración educativa)			315
---	--	--	------------

Suma total superficie útil (de uso) interior (Ui = A + B + C + D)			3.583
--	--	--	--------------

Circulaciones (pasos) interiores (entre 25 y 30 % sobre Ui)	0,30	3.583	1.075
---	------	-------	-------

Suma superficie útil interior (Si = 1,30 Ui)			4.658
---	--	--	--------------

Muros y tabiquerías (entre 12 y 17 % sobre Si)	0,17	4.658	792
--	------	-------	-----

Suma superficie construida interior (Sci = 1,17 Si)			5.449
--	--	--	--------------

De superficie cubierta y abierta: 50 % sobre superficies de porches (ver epígrafe E, en página 3)	0,50	270	135
---	------	-----	-----

Total superficie construida (Sct = Sci + 50 % de porches)			5.584
--	--	--	--------------

XALÓ : localidad		provincia : ALICANTE
C.E.I.P. Virgen Pobre : centro		código : 03006189

Documento sólo de trabajo

Expediente SPCE	Adecuación con ampliación, de centro existente, al perfil escolar:
0/03/15/003	1º primer ciclo + 4 I + 8 P + 8 O + comedor (360 comensales, en 3 turnos).

Nivel educativo	e. i. + I. + P. + S. (O.)
Número de unidades docentes (u = i + I + P + O)	1 + 4 + 8 + 8
Número de puestos escolares (pe = 20i + 25 I + 25 P + 30 O)	560

Programa de necesidades (entendido como relación de espacios y/o usos con sus correspond. superficies útiles en m ²)	S.útil/espacio	Nº espacios di	S.útil dispuesta
--	----------------	----------------	------------------

E) Espacios y/o usos exteriores (opcionales para la Administración educativa)

Porchos (0,5 m ² / pe)	0,5	560	280
Pista polideportiva E. Primaria de 29 x 17,50 m (= 507,5 m ²)			
Pista polideportiva E. Secundaria de 32 x 19 m (= 608 m ²)			
Pista polideportiva de 44 x 22 m (= 968 m ²)	968	1	968
Pista polideportiva E. Primaria de 44 x 29 m (= 1.276 m ²)			
Pista polideportiva E. Secundaria de 44 x 32 m (= 1.408 m ²)	1.408	1	1.408
Zona de juegos para E. Infantil (4 m ² / peI)	4	100	400
Zona de juegos para E. Primaria (4 m ² / peP)	4	200	800
Zona de juegos / expansión (tiempo libre), para E. Secundaria (3 m ² / peS)	3	240	720
Huerto escolar (0,3 m ² / pe)	0,3	560	162
Zona ajardinada (0,6 m ² / pe)	0,60	560	336
Estacionamiento para automóviles (20 m ² / u)	20	21	420

Reserva de ampliación propuesta (ubicación a justificar en proyecto arquitectónico)	
---	--

Suma espacios exteriores propuesta (incluye reserva de ampliación)	
--	--

Suma espacios exteriores sin reserva de ampliación	5.494
--	-------

F) Parcela (multiplicar los valores de la tabla por (f) y por (1+p); ver nota 3)

para centro de referencia de crecimiento con perfil escolar:	-
Propuesta (parcela centro existente + parcela ampliación)	10.377
Mínima (para la ubicación de todos los espacios que establece la norma)	10.500

CONDICIONES GENERALES AL PROGRAMA:

1 Tolerancias (aplicables a: espacios concretos, sumas y/o totales):

Sobre superficies S	En sup. interiores (A,B,C,D)	En sup. exteriores (E)
S <= 5 m ²	+/- 50 %	+/- 100 %
5 m ² < S <= 15 m ²	+/- 25 %	+/- 50 %
15 m ² < S <= 50 m ²	+/- 15 %	+/- 30 %
50 m ² < S <= 100 m ²	+/- 10 %	+/- 20 %
100 m ² < S	+/- 5 %	+/- 10 %

2 Número de plantas (máximo, salvo muy fundada justificación en contra): n plantas (baja + (n-1))

en escuelas de E. Infantil: 1 planta (baja)

en colegios de E. Primaria: 2 plantas (baja + 1)

en centros (secciones o institutos) de E. Secundaria: 3 plantas (baja + 2)

3 Sobre la parcela (ver en epígrafe F):

3.1 Siendo f : la relación entre los coeficientes de forma (perímetro/superficie), respectivamente

de la parcela y de la misma superficie supuesta en un rectángulo de largo doble del ancho, expresado en tanto por uno.

3.2 Siendo p : la pendiente, expresada en tanto por uno, media de la parcela o, posibilita y alternativamente,

de la línea de mayor pendiente de las que unen puntos opuestos en los linderos.

4 Sobre la cocina:

La cocina incluirá zona de vestuarios para personal, recinto de basuras apropiado y contará con doble acceso: limpio y sucio.

5 Superficie de aulas ordinarias

La superficie útil de las aulas ordinarias indicada en este programa de necesidades **no podrá reducirse** en ningún caso.

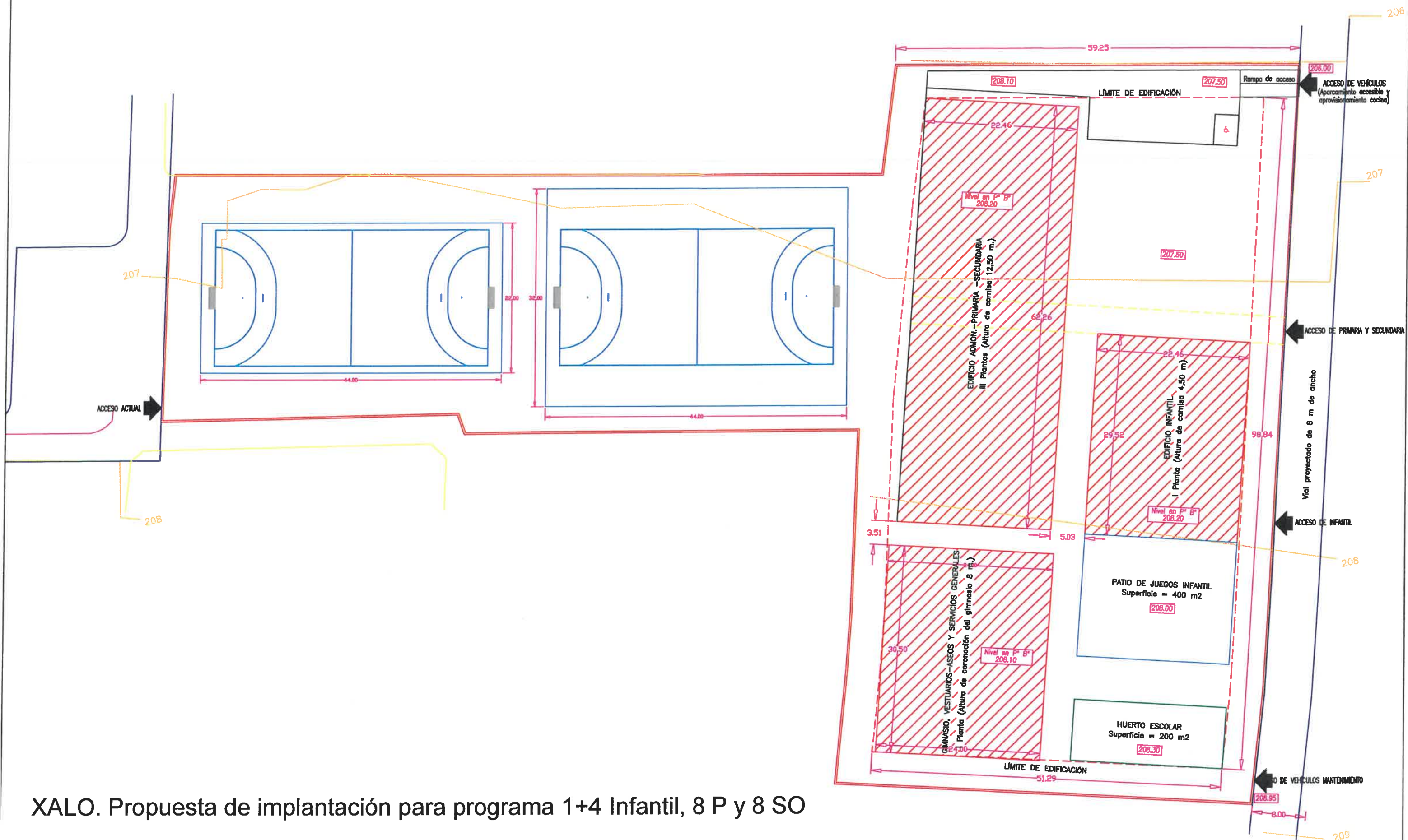
6 Aula de educación Infantil de primer ciclo

Cumplirá lo establecido en Decreto 2/2009. Tendrá un aseo visible y accesible desde el aula.

7 Se trata de un centro existente con 5.721m² de parcela, que se amplía con 4.655m², con un total de parcela de 10.377m².

8 Los espacios sombreados en el programa son espacios que no estarán en la construcción o se verán reducidos en su superficie por falta de espacio existente en la parcela propuesta.

En Valencia a 05 de julio de 2017



XALO. Propuesta de implantación para programa 1+4 Infantil, 8 P y 8 SO

Escala: 1/500