

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

1.- PREÁMBULO.

2.- MEMORIA INFORMATIVA.

- 2.1. Introducción.
- 2.2. Situación y ámbito de actuación.
- 2.3. Determinaciones del planeamiento vigente.
- 2.4. Estado actual.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 3.1. Objeto de la modificación.
- 3.2. Descripción de la modificación.
- 3.3. Justificación de la modificación.
- 3.3. Superficies y parámetros urbanísticos.
- 3.4. Normas urbanísticas.

4.- ANEXO I: AFECCIÓN DEL ARBOLADO EXISTENTE.

5.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

- INF.01. Situación y emplazamiento.
- INF.02. Planeamiento vigente. Calificación del suelo.
- INF.03. Planeamiento vigente. Estructura urbana.

6.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

- ORD.01. Planeamiento Modificado. Clasificación del suelo.
- ORD.02. Planeamiento Modificado. Ámbito.



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

1. PREÁMBULO

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.º 9.781 por el COACV-Demarcación de Alicante, la redacción del presente documento para la **“MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE XALÓ”**, 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 Excl. Ajuntament de Xaló vista la demanda creciente en ampliar y mejorar las instalaciones docentes del municipio, así como la intención en centralizar todos los servicios docentes, actualmente la línea de infantil del CEIP VIRGEN POBRE se encuentra en dos edificaciones, una en el ámbito de la modificación puntual y otra edificación en el núcleo urbano.

La cronología del centro escolar en el municipio de Xaló desde los años sesenta hasta la fecha tiene como protagonismo la adaptación a las necesidades conforme a la creciente demanda educativa ligada al aumento poblacional en edad escolar. En la década de los sesenta existían dos centros educativos, el encargado de los primeros cursos, en la actualidad sería infantil, situado en la calle Don Pedro Maurí, 5 en los bajos de la anterior Casa Consistorial y en la Calle Benissa, 6 los niveles superiores, actualmente primaria.

En la década de los ochenta se construye el actual CEIP VIRGEN POBRE situado en la Camino Instituto o Camino Cementerio, 15 para los niveles de primaria dejando el centro situado en la Calle Benissa, 6 para los niveles de infantil.

Por lo tanto, históricamente la comunidad educativa de Xaló, el CEIP Virgen Pobre viene conformado por dos centros educativos, ha estado dividida en dos edificios, 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, ...). Es por ello, que el objeto de la presente modificación de planeamiento es aglutinar todos los servicios docentes y aumentar los recursos de la población en materia docente escolar.



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. INTRODUCCIÓN

2.1. Introducción.

La presente **Modificación Puntual de la Revisión de las NNSS del Planeamiento del Municipio de Xaló**, en adelante RNNSSPM, surgen con la necesidad de dar respuesta a las necesidades planteadas por la comunidad educativa, así como la población en general para aglutinar los centros educativos y dar mayores recursos educativos con la instauración de las líneas educativas de secundaria. Además de los motivos anteriormente planteados las instalaciones actuales necesitan una adaptación a las nuevas normativas de seguridad, habitabilidad, salubridad, ...específicas siendo estas más exigentes en la dotación de superficie a los diferentes espacios así como a las alturas de los mismos para integrar las instalaciones necesarias en los edificios, no pudiéndose desarrollar en el ámbito actual de edificio existente así como las previsiones del aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento en vigor en la parcela clasificada como suelo dotacional.

2.2. Situación y ámbito de la modificación.

El objeto de la presente Modificación Puntual lo constituye el suelo calificado como suelo dotacional ubicado en las unidades de ejecución UE-B4 y UE-B5 de titularidad municipal con una superficie aproximada de 10.333 m². La parcela da frente a dos caminos o calles, las llamadas Camino Instituto y Camino Cementerio, actualmente el acceso principal se sitúa en la Calle Instituto y el acceso secundario se sitúa en el otro camino, Camino Cementerio. Las edificaciones en su interior son de carácter aislada guardando una distancia mínima de 5 m o en algún punto algo inferior cumpliendo la distancia mínima de servidumbres de vistas rectas del Código Civil.

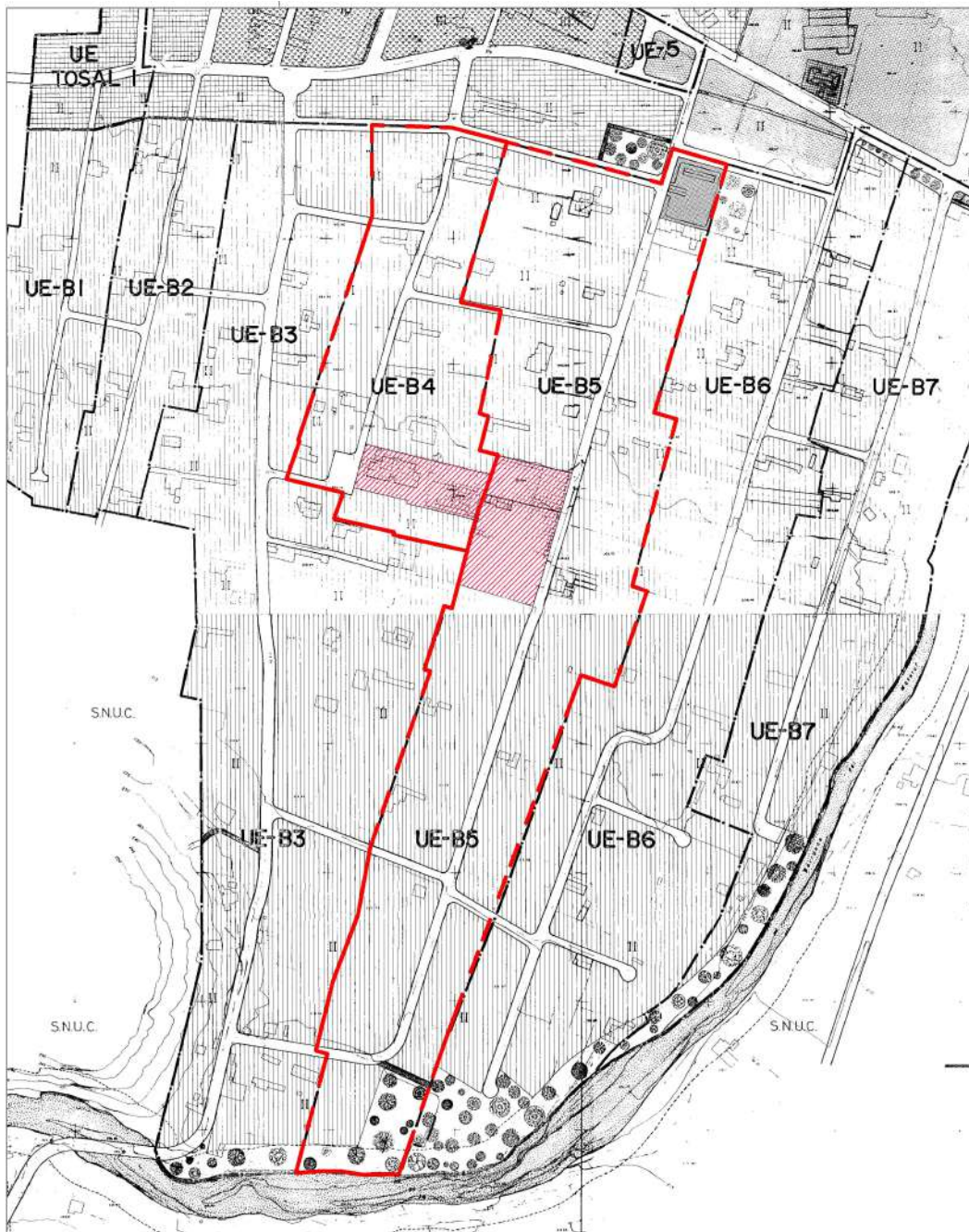
En la actualidad la parcela sobre la que se asienta el suelo dotacional es de titularidad municipal (una parte por título y otra por convenio urbanístico), con una superficie de 10.377,61 m², con una ocupación del edificio existente de 634,00 m², un porche cubierto de 107,36 m², una pista polideportiva 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. El ámbito de la modificación puntual abarca una superficie aproximada de 10.377,61 m².

La nueva ampliación prevista se pretende ubicar en la zona este de la parcela donde se produce un ensanchamiento, disponiendo los edificios de manera que afecten mínimamente al paisaje disponiéndose los edificios de mayor altura en la parte interior y los de menor altura frente a los viales, y con una orientación norte a sur evitando zonas de sombra a propiedades adyacentes. En cambio, en la zona de mayor estrechez situada al oeste, donde actualmente se sitúa el edificio se utilizará para ubicar las pistas polideportivas necesarias según los criterios de la Conselleria.



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



AMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL



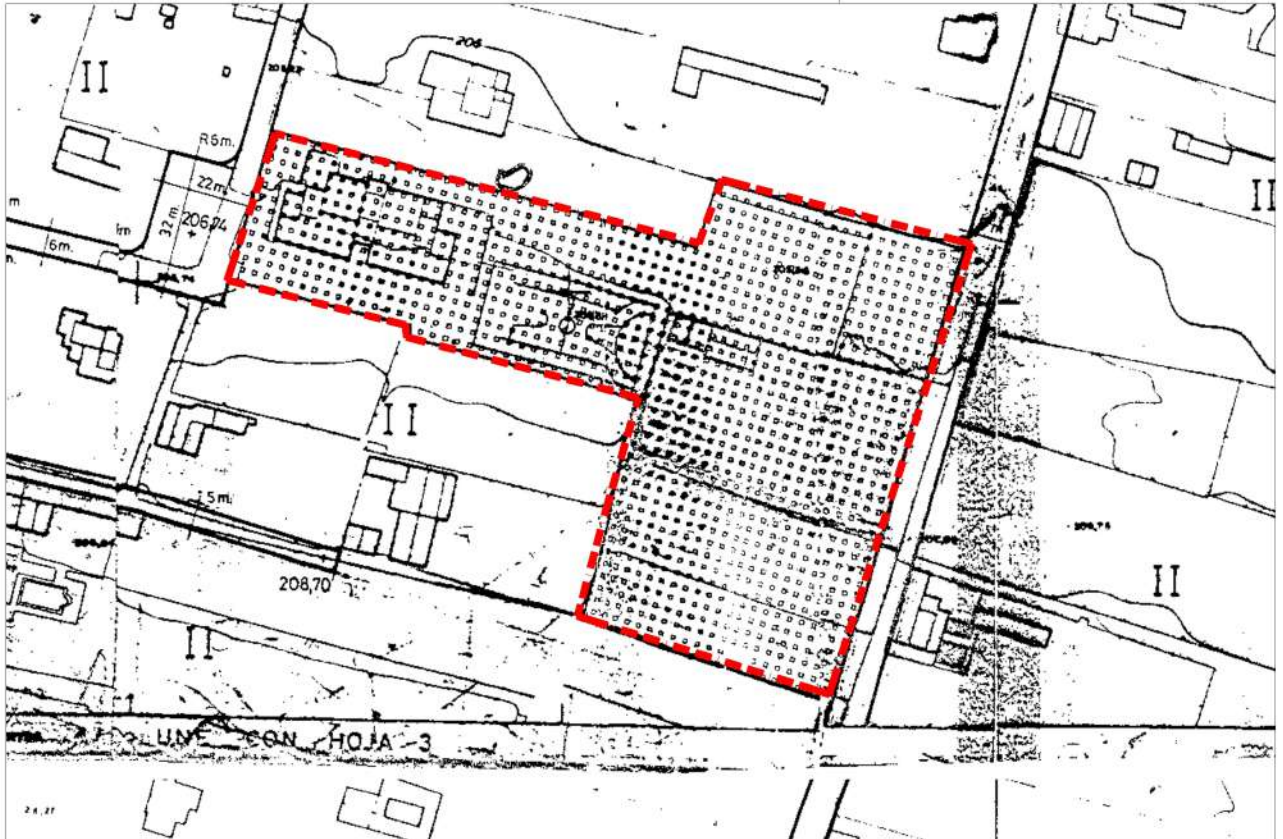
SUPERFICIES UNIDADES DE EJECUCIÓN

UNIDADES DE EJECUCIÓN	PLAN VIGENTE
UE-B4	40.646 m2
UE-B5	112.807 m2
TOTAL	153.453 m2
SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO SOCIAL Y DOCENTE (DOCENTE) DE LAS UNIDADES UE-B4 Y UE-B5	10.377 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



LEYENDA

AMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL



La calificación del ámbito viene recogida en los planos, 3.2 y 3.3, 4.2 y 4.3, 5.2 y 5.3 de como Suelo Urbano, Servicios de Interés Público, Social y Docente, clasificado como DOCENTE.

El suelo objeto de modificación se encuentra en las parcelas catastrales 9919910YH5991N0001KU y 9919911YH5991N0001RU, de titularidad municipal (una parte por título y otra por convenio urbanístico), con una superficie de 10.377 m².

2.3. Determinaciones del planeamiento vigente.

La ordenación urbanística vigente viene determinada por la REVISIÓN DE LAS NNSS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE XALÓ, en adelante RNNSSPMX, que fue aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo el 20 de abril de 1.994 y publicada en el número 233 del BOP de Alicante el 10 de octubre de 1.994.

**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

Las citadas normas, RNNSSPMX, no establecen la ordenación pormenorizada para este ámbito específicamente, tan solo determinan los parámetros urbanísticos de las unidades de ejecución en que se enclavan, concretamente UE-B4 y UE-B5, siendo dichas unidades de ejecución destinadas a un uso destacadamente residencial, y por ello sus parámetros urbanísticos que regulan alturas, distancias a linderos, aprovechamientos, alturas máximas,... vienen a determinar las limitaciones edificatorias para dichas zonas para su correcta ejecución en compatibilidad con el planeamiento existente.

Además, se realizó una modificación puntual del planeamiento, concretamente la número 4 en la que se introduce un artículo 33 bis, en la que permite mayor edificabilidad y ocupación (100 %) a los suelos dotacionales pero que limita al número de plantas y altura reguladora máxima siendo esta las permitidas en la manzana en que se integre, dicha modificación fue publicada en el número 24 del BOP ALICANTE el 30 de enero de 2.006.

El ámbito objeto de modificación se encuentra clasificado como SUELO URBANO como SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO DOCENTE Y CULTURAL-DOCENTE, y por ello afectado al uso docente.

La regulación urbanística que corresponde a la calificación del suelo, entendiendo esta como aquella que regula en la norma 30.4 y 33 bis de la RNNSSPMX, para la zona RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD SOLANA SECTOR C, BENIBRAY Y PLANETS, siendo esta zona la RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD-BENIBRAY y USO DOCENTE-CULTURAL-ADMINISTRATIVO-SANITARIO, como así se refleja en los planos de ordenación. Del extracto de dichas normas:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PLANEAMIENTO	REVISIÓN DE LAS NNSS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE XALÓ, 10/10/1.994	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
CALIFICACIÓN	SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO DOCENTE Y CULTURAL	
USO ESPECÍFICO	DOCENTE	
SUPERFICIE	10.377,61 m²	
PROTECCIONES	-	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	II	
TIPOLOGÍA PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO DOCENTE Y CULTURA
SUP. MÍNIMA DE SOLAR EDIFICABLE	1.000 m²	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.
LONGITUD MÍNIMA DE FACHADA	15 m	
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA	25 %	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0'2 m²/m²	
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.	
DISTANCIA A CALLES	5 m	
RESERVA APARCAMIENTOS	1 plaza/vivienda	
SEMISOTANO	Emergente 1.20 m	
CONDICIONES PARTICULARES	Posibilidad 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 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.	
	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 linderos, 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

2.4. Estado actual.

El área objeto de la modificación puntual comprende la parcela donde se ubica el actual CEIP VIRGEN POBRE y el suelo reservado por el planeamiento para ubicar los equipamientos con carácter docente en el municipio de Xaló, situado al sur del casco urbano en un área predominantemente residencial pendiente del desarrollo mediante la gestión urbanística necesaria a falta de dotar los servicios necesarios y realizar las cesiones correspondientes, situada entre el Camino Instituto, sito al oeste, y el Camino Cementerio situado al este; en los lindes norte y sur se sitúan propiedades privadas destinadas al uso residencial, tierras de laboreo de secano y en barbecho.



Actualmente en la parcela tan solo existe un edificio de dos alturas sobre forjado sanitario elevado situado en el extremo oeste de la parcela situando en el centro las pistas deportivas y en el extremo este junto al Camino Cementerio el espacio vacante para ubicar las futuras instalaciones docentes.

En los planos de información se pueden observar la disposición y geometría del edificio.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. Objeto de la modificación.

La necesidad en formular la presente Modificación Puntual es consecuencia de varios factores principalmente, el incremento poblacional del sector de la población con edad escolar por parte de la población local como debido a la inmigración de los últimos años, la necesaria restructuración de los centros docentes en la población donde existen dos centros pertenecientes al mismo CEIP VIRGEN POBRE situados a cierta distancia de tal modo que produce desajustes e incomodidades en la planificación de actividades docentes, así como el continuo vaivén de docentes de un centro al otro, y el tercero la creciente demanda poblacional en dotar de la educación secundaria a la población así como las intenciones propuestas por la propia Conselleria d'Educació, Cultura, Investigació 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

Además de la situación constructiva de los edificios existentes, los cuales no cumplen con los parámetros de seguridad y salubridad necesarios conforme a las normativas actuales en vigor y por ello se desaconseja el uso, rehabilitación y reforma de las instalaciones existentes.

Como consecuencia de estos factores y tras el estudio de necesidades por parte de la Conselleria d'Educació, Cultura, Investigació i Esport, se requieren de mayores requisitos superficiales que los actualmente existentes en la edificación existente y limitada por el aprovechamiento definido en el planeamiento actual existente, limitando así la volumetría necesaria para la mencionada actuación; todo ello conlleva a la ineludible necesidad por parte del Excl. Ajuntament de Xaló a proponer la Modificación Puntual del planeamiento municipal vigente para hacer viable la continuidad del centro de educación del municipio acorde a los nuevos estándares normativos y las necesidades planteadas por los diferentes actores implicados (Conselleria, equipo docente, administración municipal, asociación de padres y alumnos, alumnos,...)

3.2. Descripción de la modificación.

La presente modificación puntual tiene la finalidad en el ámbito calificado como SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO DOCENTE Y CULTURAL-DOCENTE de las unidades UB4 y UB5 para dotar de mayor número de plantas y altura reguladora sin aumentar el aprovechamiento asignado en el ámbito o por la norma 33 bis.

De este modo, la Modificación Puntual permitirá la necesaria y coherente ampliación y reestructuración de los servicios docentes en el municipio de Xaló dando respuesta a las necesidades planteadas y dotando de unas infraestructuras acordes a la normativa actual.

La actual parcela del CIEP VIRGEN POBRE tiene 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.

La solución propuesta pretende, resolver las necesidades actuales de adaptación, mejora y aumento de las instalaciones docentes del CEIP VIRGEN POBRE así como dotarle de líneas de educación Secundaria para dar respuesta a la demanda del municipio y las poblaciones vecinas, conforme a las normativas vigentes, más exigentes en requerimientos superficiales y volumétricos para dar cabida a las instalaciones necesarias siendo inviable la reutilización del edificio existente y con los parámetros urbanísticos actuales del planeamiento.

La configuración de los parámetros urbanísticos después de la Modificación Puntual se refleja más adelante (3.4. SUPERFICIES Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS).



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

3.3. Justificación de la modificación.

La modificación propuesta tiene su justificación en:

- **Dar respuesta a las necesidades de transformación y crecimiento de las instalaciones educativas del municipio.**

Como se ha expresado en los puntos anteriores, los actuales estándares superficiales, los requerimientos de salubridad y seguridad requieren de ratios superficiales y volumétricos mayores a los existentes en la actualidad en el centro educativo que nos ocupa, además de encontrarse en dos edificios, uno en el núcleo urbano y el otro en el ámbito de la presente modificación.

La propia situación del CEIP VIRGEN POBRE junto con la demanda social, el incremento poblacional y la cercanía de las poblaciones vecinas con distancias entorno al 1Km, hace que la sostenibilidad y permanencia del centro educativo peligre a la vista de la situación de falta de seguridad y salubridad, incumplimiento de normativas de obligado cumplimiento (RITE, CTE-HS, CTE-SI, CTE-SUA,) y al ser necesario el aumento de aulas así como la urgente necesidad en eliminar la dualidad de edificios para un mismo centro educativo.

- **Garantizar la viabilidad de centro educativo.**

Para ello es necesario la modificación presente y así poder reestructura la comunidad educativa de la población en un solo centro conforme a los requerimientos de programa expuestos por la Conselleria d'Educació, Cultura, Investigació i Esport así como los requerimientos de salubridad, seguridad, ... conforme a la normativa actual (RITE, CTE-HS, CTE-SI, CTE-SUA,) y para ello el Ayuntamiento de Xaló dotará a la parcela de los requisitos necesarios para dotar la condición jurídica de solar conforme al artículo 177 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana y poder materializar las edificaciones propuestas.

- **Permitir los servicios educativos conforme a los nuevos estándares de mejora de la calidad de vida y bienestar que los Centros Educativos han de satisfacer actualmente y en el futuro con las políticas educativas de la Conselleria d'Educació, Cultura, Investigació i Esport.**

La incuestionable labor social de la Conselleria d'Educació, Cultura, Investigació i Esport junto con los de los municipios al tratarse de un servicio garantizado y universal, el derecho a la educación. Esta modificación puntual propuesta, profundiza 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 urbana e incluso más allá de su ámbito, estos equipamientos cualifican el sector donde se emplazan y a la propia ciudad que los acoge.

El centro educativo objeto del presente documento, por tanto, constituye uno de esos usos públicos cuya presencia contribuye a hacer una ciudad más equilibrada en el aspecto social y por tanto parece conveniente proteger, potenciar y propiciar el desarrollo. La ordenación urbanística ha de ser sensible a estas necesidades y objetivos de la ciudad, y su planeamiento es el medio para tal fin.

**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

3.4. Superficies y parámetros urbanísticos.

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	SUELO URBANO
CALIFICACIÓN	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO DOCENTE Y CULTURAL		RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO DOCENTE Y CULTURAL	SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO DOCENTE Y CULTURAL
USO ESPECÍFICO	DOCENTE		DOCENTE	DOCENTE
SUPERFICIE	10.377,61 m ²		10.377,61 m ²	10.377 m ²
PROTECCIONES	-		-	-
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	II		II	MP12, 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.
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.	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.
LONGITUD MÍNIMA DE FACHADA	15 m	- 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.	15 m	- 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.
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 sí 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 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.		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 riu-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 riu-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: Forma de los edificios y cubiertas, sin limitación.
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 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 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. - Número de plazas de aparcamiento: El que se determine en el programa de necesidades.

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

3.5. Normas urbanísticas.

Las Normas Urbanísticas de aplicación que corresponden a la calificación de suelo prevista para el suelo SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO DOCENTE Y CULTURAL en las unidades de ejecución UE-B4 y UE-B5 conforme a lo establecido en el apartado anterior y se detalla en el cuadro siguiente:

PLANEAMIENTO	PARÁMETROS URBANÍSTICOS
SUPERFICIE	ORDENACIÓN PROPUESTA
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	10.377 m ²
ALTURA REGULADORA MÁXIMA	MP12, NORMA 33 bis Uso docente-cultural-administrativo-sanitario.
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA	33 bis.1 Carácter.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	Tendrá carácter de dominio público y uso público.
DISTANCIA A LINDES	33 bis.2 Usos.
DISTANCIA A CALLES	Servicios de interés público social: docente, cultural, administrativo y sanitario.
SEMISOTANO	33 bis.3 Normas de edificación.
CONDICIONES PARTICULARES	- 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.4 Normas de edificación parcela Uso Docente ubicado en la UE-B4 y UE-B5 - Tipología: Forma de los edificios y cubiertas, sin limitación. - Ocupación máxima: 100% de la superficie neta. - Número de plantas máximas: 3 plantas. - Edificabilidad máxima 2,00 m²t/m²s - 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 exime del cumplimiento de cualquier otro tipo de parámetro y de las que resulten de aplicación en la Zona a la que pertenezca. - Número de plazas de aparcamiento: El que se determine en el programa de necesidades.

Benissa, 13 de abril de 2018

JOAN VALERIA 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

4. ANEXO I: AFECCIÓN DEL ARBOLADO EXISTENTE

1.1. Antecedentes y objeto.

La presente modificación afecta a un espacio libre público que actualmente tiene zonas ajardinadas, con arbolado existente, principalmente cipreses en los lindes y en la zona central de la parcela pinos, en los extremos sur algún ejemplar de platanero y palmera.

En la medida que parte de este arbolado se verá afectado por la presente Modificación Puntual, se redacta el presente anexo como declaración de intenciones por parte de la administración promotora de acometer cuantas medidas fuesen necesarias para la conservación, reposición y/o trasplante de aquellas especies que por su valor y/o porte así se prevea desde el Ajuntament de Xaló, promotor de la presente modificación.

1.2. Reseña normativa.

Ninguno de los ejemplares afectados presenta grado de protección y alto valor ornamental como árbol singular del municipio, ni presente de forma genérica las condiciones del artículo 4 de la Ley 4/2.006, de 19 de mayo, de la Generalitat, de Patrimonio Arbóreo Monumental de la Comunitat Valenciana (2.006/6.142), para su protección, al contrario se trata de especies ornamentales comunes, como se puede deducir de la descripción de estas y la imagen adjunta:





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

1.3. Descripción sucinta del arbolado existente.

Los espacios libres del CEIP VIRGEN POBRE contienen en la actualidad especies de Palmeras Canarias, Moreras, Plataneros, Cipreses y Pinos carrascos mayoritariamente, estos últimos forman un conjunto de pinos de gran porte.

El estado de los ejemplares es bueno y tan solo el conjunto de pinos se ha realizado una poda para reducir su tamaño en la vertical y evitar la acumulación de **procesionaria del pino** (*Thaumetopoea pityocampa*) para evitar problemas de irritación por contacto con la población escolar, así como alergias.

Un estudio más exhaustivo determinará aquellos árboles que se verán afectados por la nueva ampliación propuesta determinando su especie, conservación (trasplante) o sustitución, su reubicación dentro de los nuevos espacios libres que configure el nuevo centro escolar propuesto y cuantas medidas se consideren necesarias y proporcionadas.

1.4. Conclusión actuaciones.

A la vista del análisis anterior y conforme con los criterios de los servicios técnicos municipales se determina que las especies allí existentes no requieren un grado de protección que implique un estudio exhaustivo con el fin de replantar o restituir las especies arbóreas existentes.

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

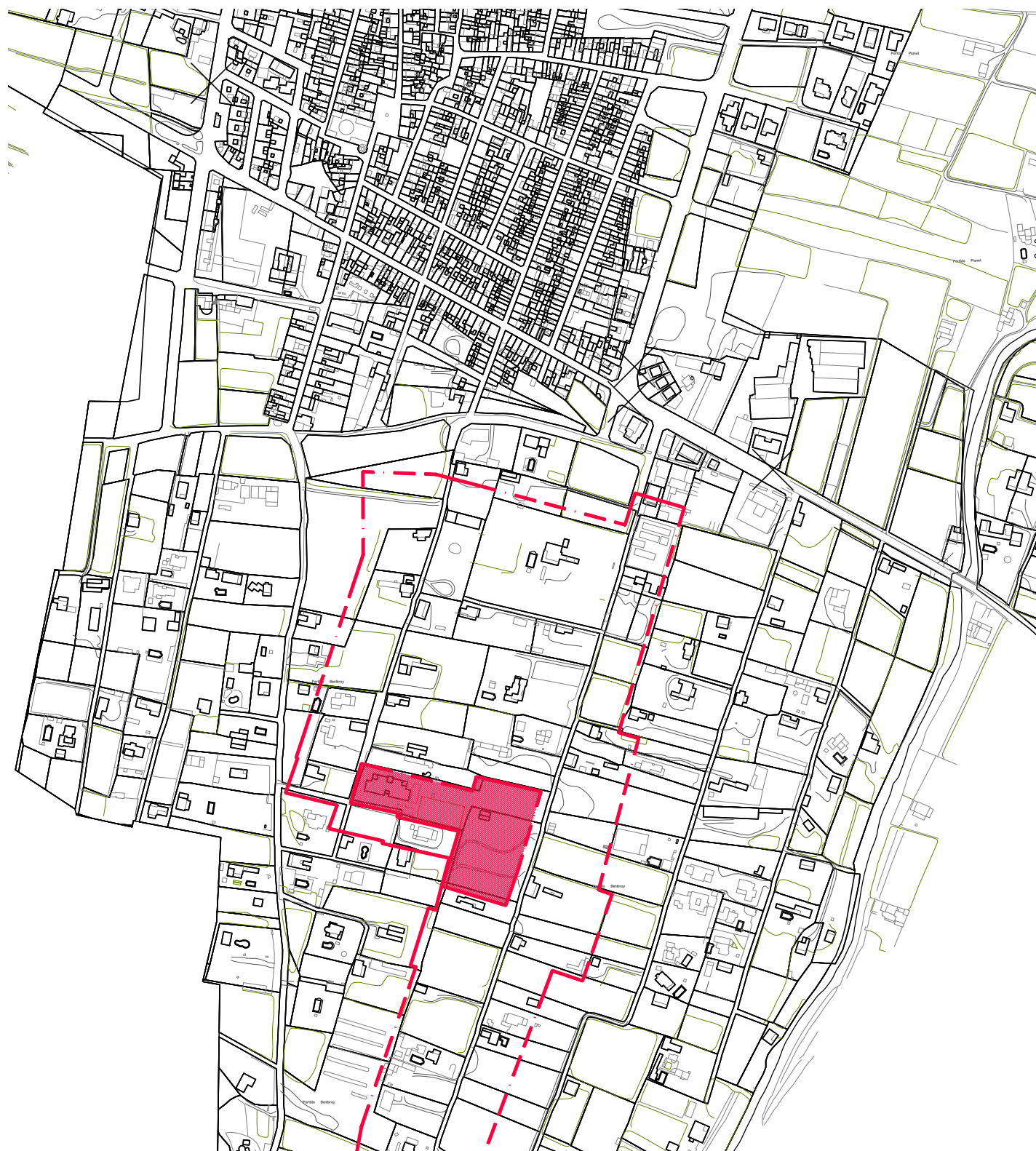
Email: jv@tallerdarquitectura.com

03720 **BENISSA** (Alacant)

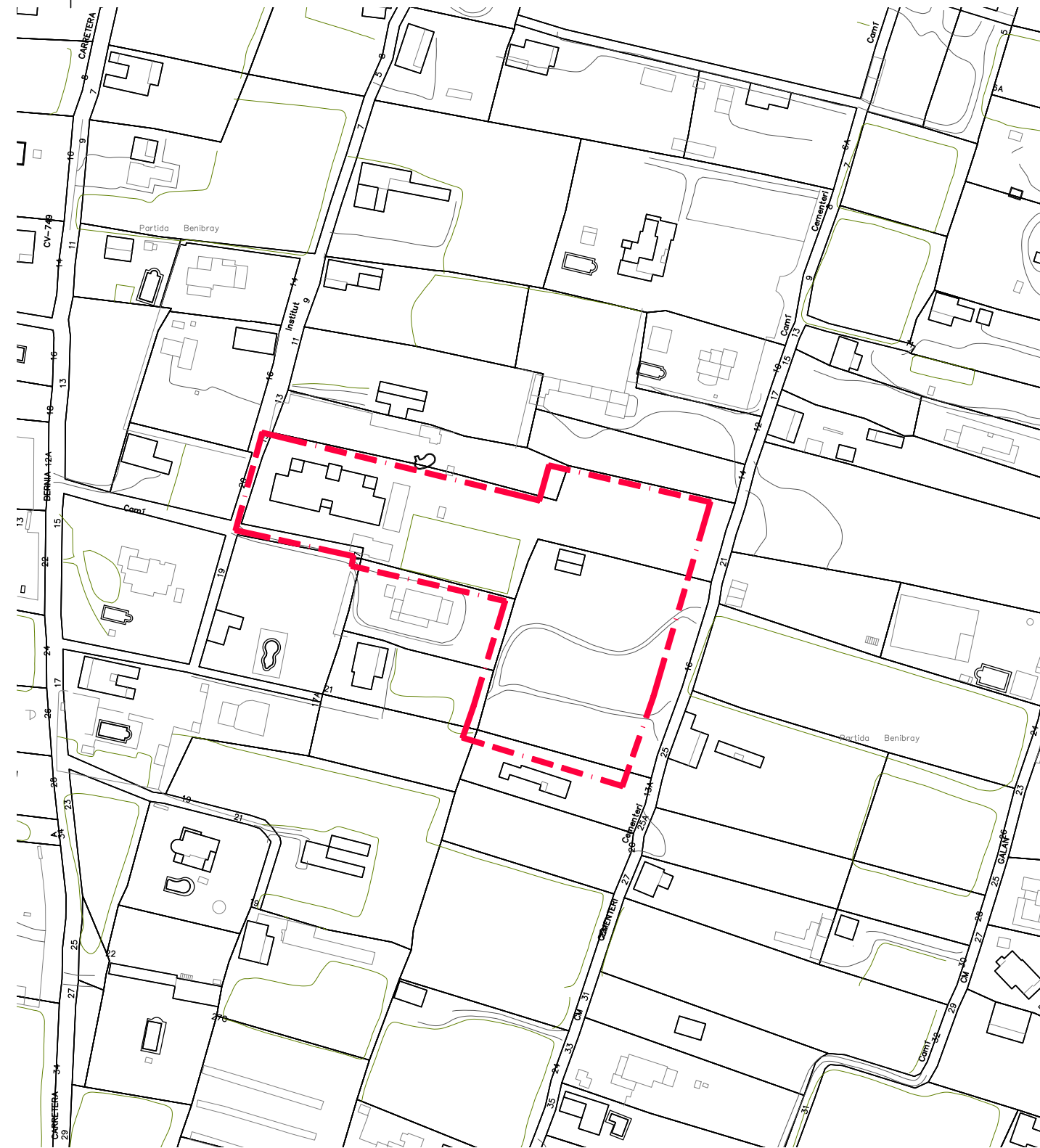
DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

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

5. PLANOS DE INFORMACIÓN



Cartografia catastral - E:1/5.000



Cartografia catastral - E:1/2.000

LEYENDA

AMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL



MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE XALÓ - SUELO DOTACIONAL

PROMOTOR/ES
EXCL AJUNTAMENT DE XALÓ

SITUACIÓN
XALÓ

E:1/5.000-2.000

INF.02

13/04/2018

INFORMACIÓN
PLANEAMIENTO VIGENTE. CALIFICACIÓN DEL SUELO

JOAN VALERIA FERRER BERTOMEU, ARQUITECTE

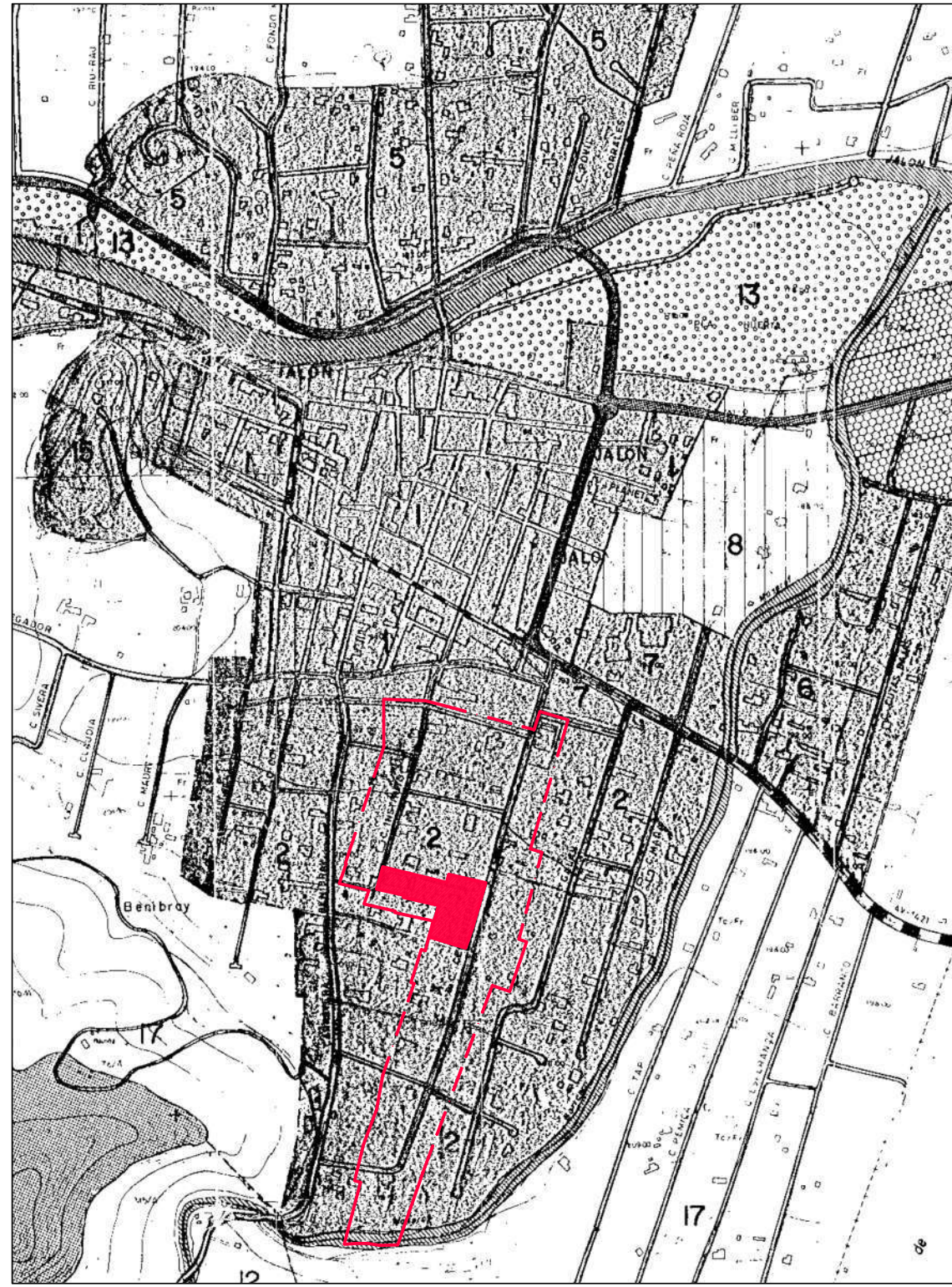


TALLER D'ARQUITECTURA - FERRER I ASSOCIATS, S.L.P. COL.:9.781

03720 - BENISSA - AVDA. PAÍS VALENCIÀ, 103-BAIX-DRETA - TELF/FAX: 96.573.16.07 - jv@tallerdarquitectura.com

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL CUAL ES AUTOR, D.º JOAN VALERIA FERRER BERTOMEU (col.: 7587-COACV). SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

RUTA: C:\USERS\USUARIO\APPDATA\LOCAL\TEMP\INFORMATIVOS-ORDENACION-MP DOTACIONAL XALO_ZWS42712.ZS\$
FECHA IMPRESIÓN: 13/04/2018 14



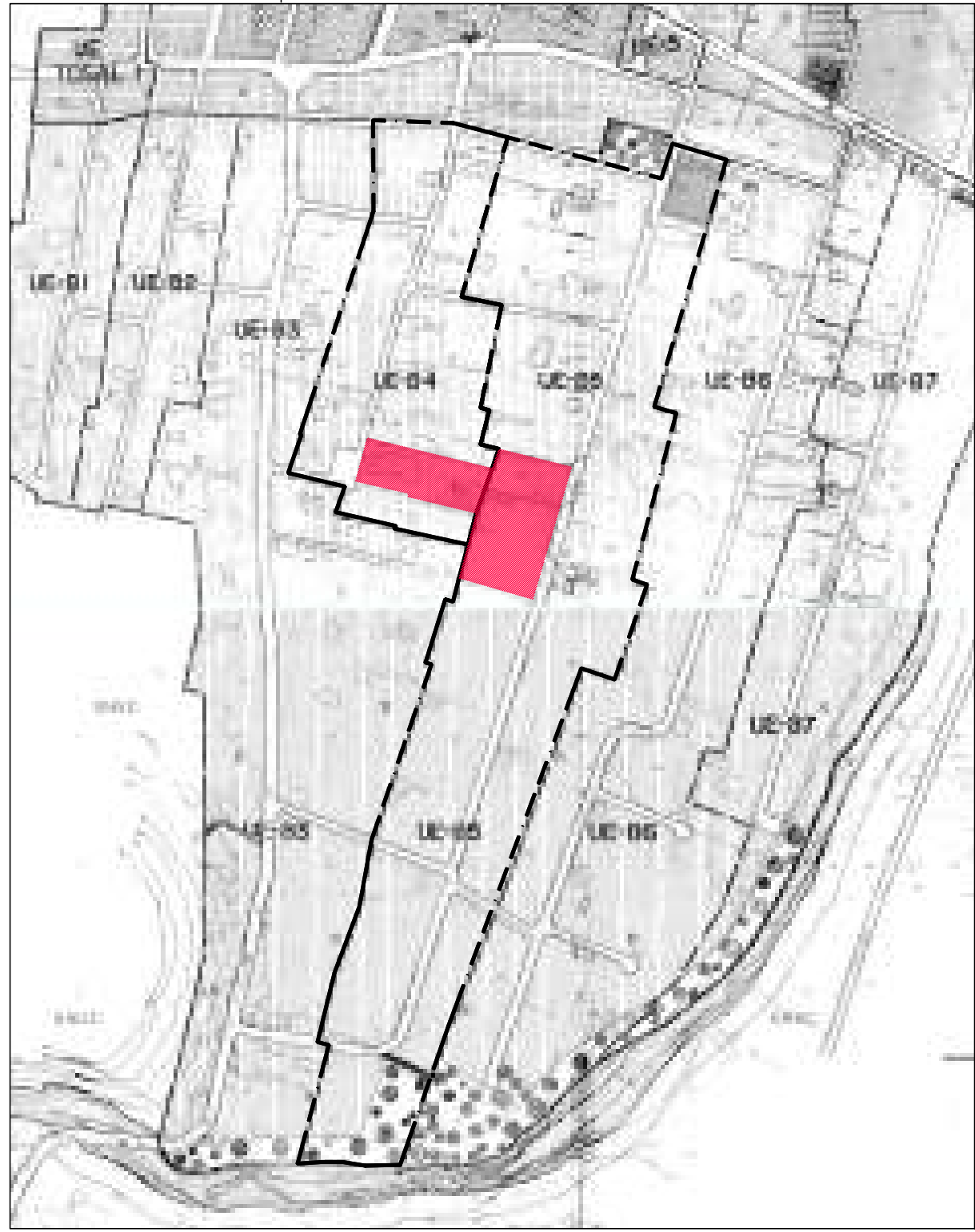
Plano de Clasificación del Suelo y Red Viaria. Plano nº 2 Hoja 1 - E:1/10.000
Plano nº 5 Hoja 2-3 - E:1/2.000

LEYENDA

AMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

SUPERFICIES UNIDADES DE EJECUCIÓN

UNIDADES DE EJECUCIÓN	PLAN VIGENTE
UE-B4	40.646 m2
UE-B5	112.807 m2
TOTAL	153.453 m2
SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO SOCIAL Y DOCENTE (DOCENTE) DE LAS UNIDADES UE-B4 Y UE-B5	10.377 m2



Zonificación del Suelo Urbano. Delimitación Unidades de Ejecución.
Plano nº 5 Hoja 2-3 - E:1/5.000

III Nº DE ALTURAS EDIFICABLES

SUELO URBANO

- RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS CASCO TRADICIONAL ALTURAS
- RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS ENSANCHE
- RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD UNIFAMILIAR EN LADA
- RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD UNIFAMILIAR EN FILA
- TOLERANCIA INDUSTRIAL
- INDUSTRIAL
- AREA PEATONAL
- JARDIN
- COMERCIAL RESIDENCIAL

SUELO URBANIZABLE

- RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD
- INDUSTRIAL

SUELO NO URBANIZABLE

DELIMITACION UNIDADES DE EJECUCION

MODIFICACIÓN PUNTUAL
NNSS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE XALÓ - SUELO DOTACIONAL

PROMOTOR/ES
EXCL AJUNTAMENT DE XALÓ

SITUACIÓN
XALÓ

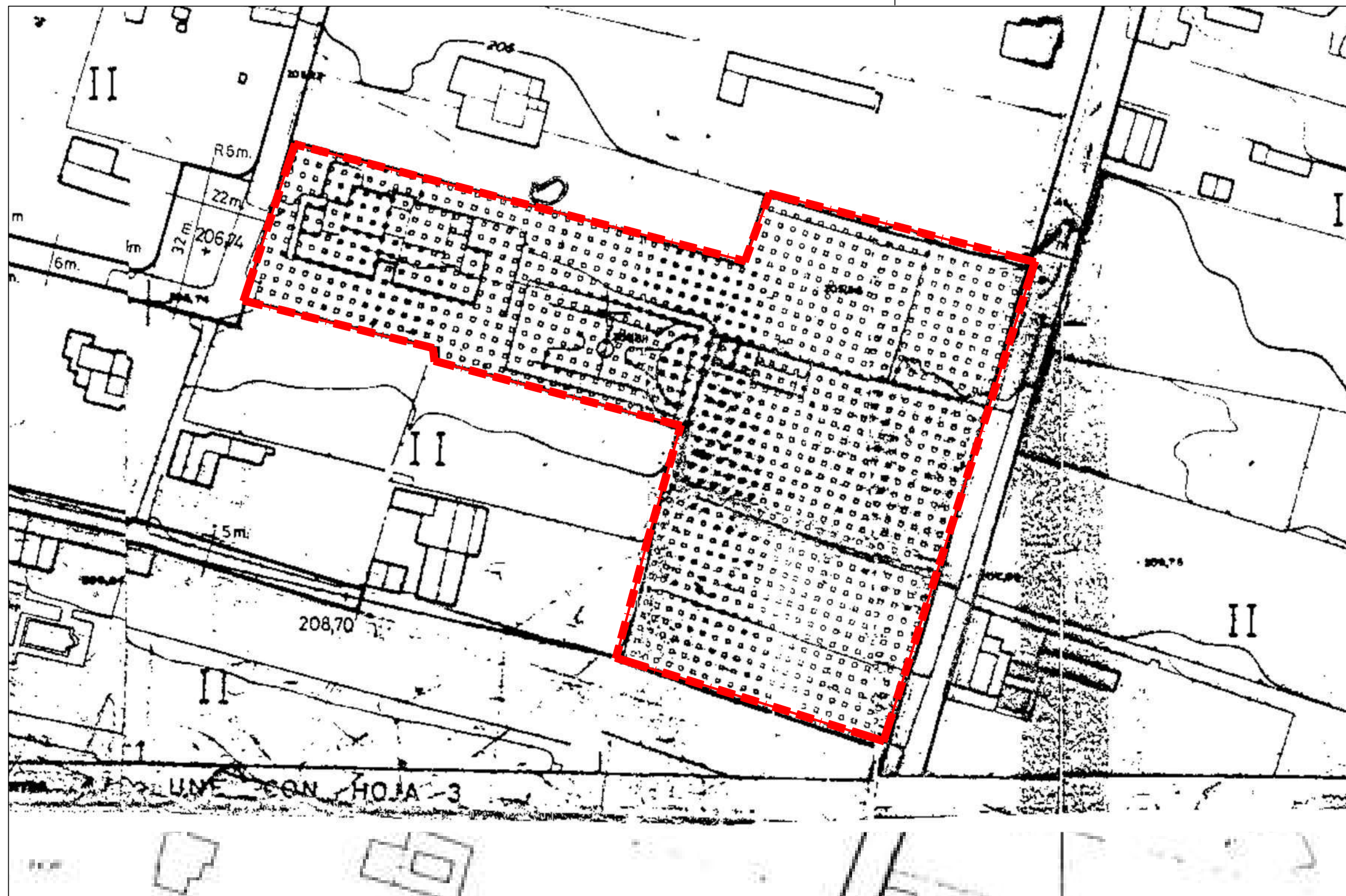
E:1/10.000-5.000
INF.02
13/04/2018

JOAN VALERIA FERRER BERTOMEU, ARQUITECTE

INFORMACIÓN
PLANEAMIENTO VIGENTE. CLASIFICACIÓN DEL SUELO
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

TALLER D'ARQUITECTURA - FERRER I ASSOCIATS, S.L.P. COL.:9.781
03720 - BENISSA - AVDA. PAÍS VALENCIÀ, 103-BAIX-DRETA - TELF/FAX: 96.573.16.07 - jv@tallerdarquitectura.com

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL CUAL ES AUTOR, D. JOAN VALERIA FERRER BERTOMEU (col.: 7587-COACV). SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.



SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO, SOCIAL Y DOCENTE

- CULTURAL
- DOCENTE
- DOCENTE-CULTURAL
- ADMINISTRATIVO-SANITARIO
- RELIGIOSO
- DEPORTIVO

EQUIPAMIENTO

- CEMENTERIO
- CUARTEL GUARDIA CIVIL

INFRAESTRUCTURA

- DÉPOSITO AGUA POTABLE
- CENTRO DE TRANSFORMACION

PROTECCION DE CAUCES

- TRAMO A ENCAUZAR
- LIMITE AREA DE PROTECCION

- ANCHO VIAL (E=EXISTENTE)
- ANCHO VIAL
- RADIO CURVA
- COTA RASANTE EN INTERSECCION
- COTA TERRENO
- Nº DE ALTURAS EDIFICABLES
- SISTEMA GENERAL VARIANTE CARRETERA BENISA-ALCALALI

ALINEACIONES, ALTURAS Y RASANTES
Plano nº 4 Hoja 2-3 - E:1/1.000

LEYENDA

AMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL



MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE XALÓ - SUELO DOTACIONAL

PROMOTOR/ES
EXCL AJUNTAMENT DE XALÓ

SITUACIÓN
XALÓ

INFORMACIÓN
PLANEAMIENTO VIGENTE. Alineaciones, alturas y rasantes

JOAN VALERIA FERRER BERTOMEU, ARQUITECTE

TALLER D'ARQUITECTURA - FERRER I ASSOCIATS, S.L.P. COL.:9.781

03720 - BENISSA - AVDA. PAÍS VALENCIÀ, 103-BAIX-DRETA - TELF/FAX: 96.573.16.07 - jv@tallerdarquitectura.com
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL CUAL ES AUTOR, D.º JOAN VALERIA FERRER BERTOMEU (col.: 7587-COACV). SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

E:1/1.000

INF.03

13/04/2018



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

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

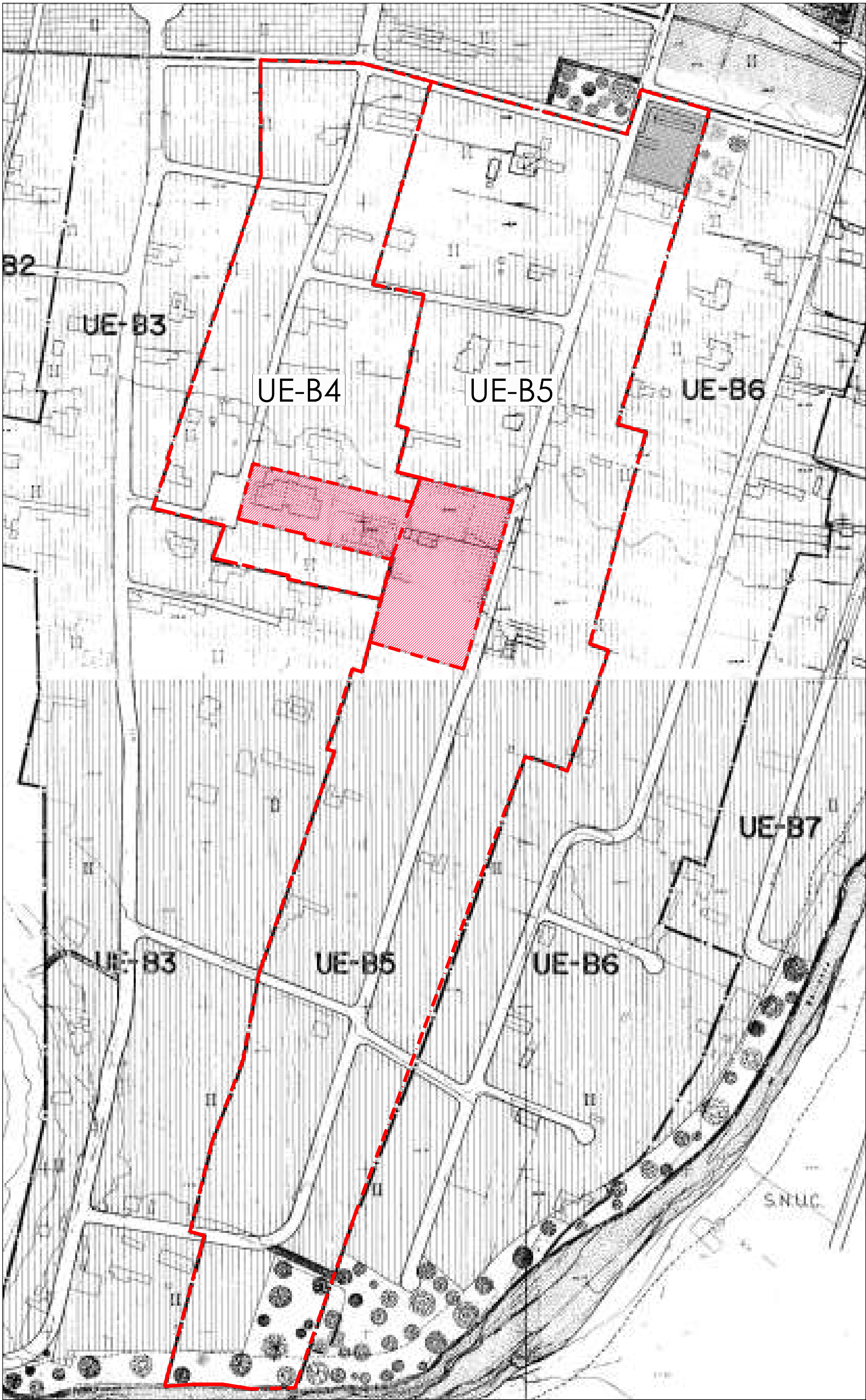
Email: jv@tallerdarquitectura.com

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

6. PLANOS DE ORDENACIÓN



Zonificación del Suelo Urbano. Delimitación Unidades de Ejecución.
Plano nº 5 Hoja 2-3 - E:1/2.000

- SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO, SOCIAL Y DOCENTE
- CULTURAL
 - DOCENTE
 - DOCENTE-CULTURAL
 - ADMINISTRATIVO-SANITARIO
 - RELIGIOSO
 - DEPORTIVO
 - EDIFICIO PROTEGIDO
- EQUIPAMIENTO
- CEMENTERIO
 - CUARTEL GUARDIA CIVIL
- INFRAESTRUCTURA
- DEPOSITO AGUA POTABLE
 - CENTRO DE TRANSFORMACION
- PROTECCION DE CAUCES
- TRAMO A ENGARGAR
 - LIMITE AREA DE PROTECCION
- III Nº DE ALTURA EDIFICIOS
- SUELO URBANO
- RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS
 - CASCO URBANO TRADICIONAL
 - RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS ENSANCHES
 - RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD UNIFAMILIAR
 - RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD UNIFAMILIAR EN FILA
 - TOLERANCIA INDUSTRIAL
 - INDUSTRIAL
 - AREA PEATONAL
 - JARDIN
 - COMER. AL-RESIDENCIAL
- SUELO URBANIZABLE
- RECONSTRUCCION DE DENSIDAD
 - RECONSTRUCCION DE DENSIDAD
- SUELO NO URBANIZABLE
- DELIMITACION UNIDADES DE EJECUCION

LEYENDA

AMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL



SUPERFICIES UNIDADES DE EJECUCIÓN

UNIDADES DE EJECUCIÓN	PLAN MODIFICADO
UE-B4	40.646 m2
UE-B5	112.807 m2
TOTAL	153.453 m2
SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO SOCIAL Y DOCENTE (DOCENTE) DE LAS UNIDADES UE-B4 Y UE-B5	10.377 m2



MODIFICACIÓN PUNTUAL
NNSS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE XALÓ - SUELO DOTACIONAL

PROMOTOR/ES
EXCL AJUNTAMENT DE XALÓ

SITUACIÓN
XALÓ

ORDENACIÓN
PLANEAMIENTO MODIFICADO. AMBITO

E:1/2.000

ORD.02

13/04/2018

JOAN VALERIA FERRER BERTOMEU, ARQUITECTE

TALLER D'ARQUITECTURA - FERRER I ASSOCIATS, S.L.P. COL:9.781
03720 - BENISSA - AVDA. PAÍS VALENCIA, 103-BAIX DRETA - TEL/FAX: 96.573.16.07 - jvf@tallerarquitectura.com
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL CUAL ES AUTOR, D.º JOAN VALERIA FERRER BERTOMEU (col: 7587-COACV). SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUIRIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.