



Sometido a información pública por el
Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión
celebrada el: 25 MAY 2009

MODIFICACION PUNTUAL Normativa Urbanística

**SECCIÓN QUINTA. RED DE EQUIPAMIENTOS (CLAVE F)
Art. 101. Condiciones de la edificación.**



Sometido a información pública por el
Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión
celebrada el: 25 MAY 2009

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

1. Antecedentes.

El vigente Plan General de 1998, aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de fecha 25 de mayo de 1998, califica la parcela en la que se encuentra el Colegio La Paz de Torrellano, en Elche, como equipamiento destinado al uso educativo y la Normativa del Plan le asigna una edificabilidad máxima de $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

Según el perfil establecido en octubre de 2007 por la Dirección General de Ordenación y Centros Docentes y por la Dirección General de Régimen Económico, la Consellería de Educación, en función de la programación de obras que ha establecido en el programa CreaEscola, tiene prevista la adecuación/ampliación del Colegio de Educación Infantil y Primaria La Paz en 6 uds. de Infantil, 12 uds. de Primaria juegos de pelota valenciana con Comedor (300 en 2t) y Vivienda del Conserje, con capacidad para 450 puestos escolares.

Con fecha de registro de salida 27/03/09, se recibe en este Ayuntamiento comunicación de CIEGSA en la que se indica que, para poder ejecutar el programa previsto por la Consellería en el Colegio, se precisa que la parcela tenga una edificabilidad mínima de $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$. Por este motivo solicita al Ayuntamiento que proceda a realizar una modificación de las condiciones urbanísticas del Plan, elevando la edificabilidad prevista hasta $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ con el fin de poder realizar la adecuación-ampliación del Colegio sobre la parcela o, en su defecto, proceda al incremento de la parcela inicialmente ofrecida en dimensiones suficientes para ampliar el Colegio.

Dado que, por la situación urbanística que tiene la parcela, no es posible ampliar la superficie destinada al uso escolar y con el fin de adaptar, además, la normativa urbanística a la Instrucción a que se hace mención en el punto siguiente, se opta por proceder a la modificación del planeamiento solicitada, tal y como se recoge en el Oficio de 23/04/09 del Tte. de Alcalde de Urbanismo por el que se considera prioritario por la Corporación garantizar la disponibilidad de centros educativos para los ciudadanos de Elche y, por ello, se encarga a los Servicios Municipales la redacción y tramitación de las modificaciones del planeamiento precisas para que pueda llevarse a efecto la adecuación-ampliación del centro educativo.

2. Justificación de la modificación.

La Instrucción Técnica 2/2005 de la Consellería de Cultura, Educación y Deportes sobre Directrices para posibilitar la emisión de los informes requeridos por la legislación urbanística valenciana en materia educativa, establece en su artículo CUARTO, Parámetros para el establecimiento de las reservas dotacionales escolares, punto 4, que "las Normas Urbanísticas de aplicación a las parcelas no establecerán condiciones limitativas de edificabilidad más desfavorables que las siguientes: coeficiente de edificabilidad inferior a $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$, número de plantas no inferior a 3, al-



tura de cornisa inferior a 12 m, separación a lindes/fachadas sin limitación alguna y número de aparcamientos igual al número de unidades docentes. En caso contrario, las superficies aquí indicadas (se refiere a las superficies mínimas de parcelas necesarias para la construcción de colegios e institutos), habrán de ser superiores”.

Por otro lado, la Normativa del Plan General señala en su artículo 101 que en suelo urbano, las condiciones de edificación de los equipamientos serán las mismas que las del área de reparto donde se emplace éste.

Existen algunos casos en el Plan General, como el del Colegio La Paz de Torrellano, en que el equipamiento se encuentra situado en un área de reparto con un aprovechamiento inferior a 1,00 m²t/m²s y no es posible incrementar para este fin la superficie de la parcela, por lo que los parámetros de aplicación a la misma son inferiores a los mínimos exigidos por la Consellería de Educación y no se pueden alcanzar, por tanto, sus previsiones. Ante esta situación y para evitar los desajustes que ello pudiera suponer, parece conveniente adaptar la Normativa Urbanística a los requerimientos mínimos exigidos por la Consellería de Educación con el fin de permitir la materialización de su programa escolar.

De acuerdo con esta justificación, se plantea la modificación puntual de la Normativa.

3. Contenido de la modificación.

La modificación se realiza añadiendo al párrafo primero del artículo 101 de la Normativa un texto en el que, manteniendo las mismas condiciones generales de edificación para la Clave F, se fijan unas condiciones mínimas de aplicación que, en todo caso, podrán adquirirse y que son similares a las de los valores normativos de la Instrucción Técnica citada.

4. Artículo modificado.

Artículo 101. Condiciones de la edificación.

Sometido a información pública por el
Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión
celebrada el: 25 MAY 2009

Redacción actual:

1. En suelo urbano, con excepción de lo señalado en el artículo siguiente, el tipo de ordenación y las condiciones de la edificación serán las mismas del área de reparto donde se emplace el equipamiento.

Mediante la redacción de un Estudio de Detalle o instrumento de planeamiento de rango superior, podrá modificarse el tipo de ordenación con el fin de adecuar la tipología edificatoria a las necesidades concretas del equipamiento de que se trate.

- 2.
- 3.



Redacción propuesta:

1. En suelo urbano, con excepción de lo señalado en el artículo siguiente, el tipo de ordenación y las condiciones de la edificación serán las mismas del área de reparto donde se emplace el equipamiento, aunque podrán alcanzarse en todo caso los valores mínimos siguientes:

Edificabilidad: 1,00 m²t/m²s

Ocupación: 60 por ciento

Número de plantas: III (PB+2)

Altura máxima: 12,00 metros (excepcionalmente podrá ser superior).

Mediante la redacción de un Estudio de Detalle o instrumento de planeamiento de rango superior, podrá modificarse el tipo de ordenación con el fin de adecuar la tipología edificatoria a las necesidades concretas del equipamiento de que se trate.

2.

3.

Sometido a información pública por el
Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión

celebrada el: 25 MAY 2009

En Elche, mayo de 2009
EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo. Francisco Ibáñez Martínez