Plaça Major nº 1 – 03420 Castalla (Alicante) - C.I.F. P-0305300-F; Teléfono: 966 560 801 966 560 810; Fax: 965 560 031; http://www.castalla.org ; e-mail: info@castalla.org

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE CASTALLA PARA CAMBIO DE PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN EN PARCELA DOTACIONAL EDUCATIVA PARA NUEVO CEIP Nº2.

Calles De Planisses, Del Maigmó, Dels Planets y Del Revolcaor
CASTALLA (ALICANTE)

PROMOTOR: EXMO. AYUNTAMIENTO DE CASTALLA

ARQUITECTO: GABRIEL DOMÉNECH BARDISA

Plaça Major nº 1 – 03420 Castalla (Alicante) - C.I.F. P-0305300-F; Teléfono: 966 560 801 966 560 810; Fax: 965 560 031; http://www.castalla.org ; e-mail: info@castalla.org

ÍNDICE

A.- MEMORIA

A.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN

A.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

A.3.- RESUMEN DE SUPERFICIES

A.4.- NORMATIVA

A.5.- ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

B.- PLANOS

01.- PLANO DE SITUACIÓN

02.- PLANO DE EMPLAZAMIENTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE CASTALLA PARA CAMBIO DE PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN EN PARCELA DOTACIONAL EDUCATIVA PARA NUEVO CEIP Nº2.

A.- MEMORIA

A.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN

Por encargo del Ayuntamiento de Castalla se redacta la presente Modificación Puntual para el cambio de los parámetros de edificabilidad y ocupación, en una parcela situada al sur del Centro Urbano de Castalla, entre las calles De Planisses, Del Maigmó, Dels Planets y Del Revolcador, calificada como EQUIPAMIENTO DOTACIONAL (rs-ED) Educativo Cultural de la Red Secundaria de Ordenación Pormenorizada, donde está prevista la construcción de un nuevo Centro de Educación Infantil y Primaria (CEIP Nº 2). Los aspectos afectados serán, únicamente, los relacionados con los parámetros de edificabilidad y ocupación establecidos en el Plan para dicha parcela.

La motivación para esta modificación es la solicitud de la Consellería de Educación, en su análisis de viabilidad técnica de la parcela, para incrementar su coeficiente de edificabilidad a 1,00m²/m² y su coeficiente de ocupación al 50% según el artículo 11 – Normas Urbanísticas - del Decreto 104/2014 de 4 de julio, del Consell, por el cual se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, que establece las condiciones de edificabilidad que deben cumplir las parcelas que alberguen centros públicos.

Para ello, se está a lo dispuesto en los artículos 43 y 63 de la Ley 05/2014 de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana que establecen los supuestos para la modificación de los planes y programas mediante planes especiales para ajustarlos al análisis más detallado del territorio.

A.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La modificación puntual propuesta obedece los siguientes objetivos fundamentales:

1.- Adaptar el los parámetros de edificabilidad y ocupación de la parcela referida según la solicitud de la Consellería de Educación de acuerdo al artículo 11 – Normas Urbanísticas - del Decreto 104/2014 de 4 de julio, del Consell, por el cual se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, que establece las condiciones de edificabilidad que deben cumplir las parcelas que alberguen centros públicos .

2.- Realizar la cesión de la parcela a la Consellería de Educación para la construcción del nuevo CEIP Nº2.

Plaça Major nº 1 – 03420 Castalla (Alicante) - C.I.F. P-0305300-F; Teléfono: 966 560 801 966 560 810; Fax: 965 560 031; http://www.castalla.org ; e-mail: info@castalla.org

A.3.- RESUMEN DE SUPERFICIES

La superficie de la parcela entre las calles De Planisses, Del Maigmó, Dels Planets y Del Revolcador, calificada como EQUIPAMIENTO DOTACIONAL (rs-ED) Educativo Cultural de la Red Secundaria de Ordenación Pormenorizada, es de 6.719,78m².

A.4.- NORMATIVA

La parcela se encuentra afectada por los artículos condicionantes para los equipamientos de titularidad pública (artículo 4.6), y por las condiciones de ordenación pormenorizada para la zona de Vivienda Adosada (artículo 6.9) **a excepción de los coeficientes de ocupación y de edificabilidad que se incrementan al 50% y a 1,00 m²/m² respectivamente para dicha parcela**. Se transcriben los artículos mencionados a continuación:

Art 4.6 Condiciones generales de los equipamientos

1.- Titularidad: El suelo previsto para equipamientos será de titularidad pública.

Cuando no sea en detrimento de la correcta distribución de las dotaciones públicas en el espacio de su nivel de servicio a los ciudadanos, el Ayuntamiento podrá autorizar el establecimiento de el uso terciario TE.1, TE.3 y TE.4 privados de nueva creación en suelo clasificado como dotacional público. La autorización comportará la presentación de un

plan especial que concrete el uso, edificios e instalaciones necesarias, y las condiciones de su implantación y desarrollo.

2.- Usos permitidos: Los previstos por los planos de ordenación con arreglo a la clasificación y criterio general de implantación y sustitución regulados, respectivamente, en los artículos 4.1 y 4.2 anteriores, así como las infraestructuras que se precisen, y los usos TE, así como aquellos complementarios al uso dotacional.

3.- Condiciones de edificación: Las características de las obras de acondicionamiento del terreno y de las parcelas previstas para usos dotacionales serán las adecuadas al cumplimiento de la función a que se destinen, y:

a) Con carácter general se adecuarán al entorno de su emplazamiento.

b) Si se trata de dotaciones locales, no integradas en la Red Primaria, cumplirán las condiciones específicas de ordenación de la edificación de la zona, reguladas por este Plan o por el planeamiento de desarrollo.

c) En suelo no urbanizable, la edificación se desarrollará de acuerdo con las normas particulares del suelo no urbanizable, y se seguirá el trámite previsto en los artículos 16 y 19 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, o art. 20 de la misma Ley en los supuestos en ella contemplada.

Plaça Major nº 1 – 03420 Castalla (Alicante) - C.I.F. P-0305300-F; Teléfono: 966 560 801 966 560 810; Fax: 965 560 031; http://www.castalla.org ; e-mail: info@castalla.org

Plaça Major nº 1 – 03420 Castalla (Alicante) - C.I.F. P-0305300-F; Teléfono: 966 560 801 966 560 810; Fax: 965 560 031; http://www.castalla.org ; e-mail: info@castalla.org

Art 6.9 Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la zona de Viviendas Adosadas

1. **Condiciones de Parcelación**
   Para nuevas parcelaciones la parcela mínima será de 800 m^2 con un frente de parcela mínimo de 20 m. y un círculo inscrito de 20 m.

   En la zona de bloque adosado de situaciones existentes o permitidas la parcela mínima podrá ser de 300 m^{2}s con fachada mínima de 8 m.

2. **Condiciones de posición**
   - Para la tipología de edificación por bloque exento (BE), la distancia al linde frontal será de 5 m. y laterales de 3 m. y no menos que la mitad de la altura de cornisa.
   - Para la tipología de edificación por bloque adosado (BA), la distancia al linde frontal será de 5m. y al linde posterior de 7 m.

3. **Condiciones de Volumen**
   Para la tipología bloque exento:

   - El coeficiente de ocupación máximo será del 40 % *(se incrementa al 50% para la parcela objeto de la presente modificación)*
   - La altura de la edificación será de tres plantas, salvo las especificaciones realizadas en planos.
   - El coeficiente de edificabilidad neta será:

     Llauria: 0,80 m^2/m^2. *(se incrementa a 1,00* m^2/m^2 *para la parcela objeto de la presente modificación)*
     Teular.: 0,70 m^2/m^2.
     Clot: 0,71 m^2/m^2.

   - El número máximo de viviendas por parcela neta no será superior al cociente de la superficie de esta por 160.

   Para la tipología bloque adosado:

   - El coeficiente de ocupación máximo será del 40 %
   - La altura de la edificación será de tres plantas.
   - El coeficiente de edificabilidad neta será de 0,48 m^2/m^2.

En las zonas en consolidación, procedentes de la Clave 6. Residencial Sur – ADO1 - se mantendrán las condiciones de volumen impuestas en el planeamiento que se revisa, tanto para el tipo de edificación aislada (AS) y en fila (FL), que son:

* Edificación aislada (AS) – (BE)
Altura máxima reguladora: 8,00 m. correspondiente a Planta Baja mas una.

Volumen sobre parcela neta: 0,8 m^3/m^2.

* Edificación en fila (FL) – (BA)
Altura máxima reguladora: 10,00 m. correspondiente a planta baja mas dos.
Volumen sobre parcela neta: 4,0 m^3/m^2.
Parcela mínima: 300 m^2.

4. Condiciones de uso

Usos permitidos	Grado	Situación	Observaciones
GA.1: Garaje aparcamiento	----	a	Subordinado a otro uso.
RE: Usos residenciales	----	----	----
TC: Comercial	3	a	----
TO: Oficina	4	a,b,c	Compatible
TE: De relación	----	a	----
DO: Usos rotacionales*	----	----	----
IN: Se permite el mantenimiento y traspaso de actividades legalmente establecidas.			

En las obras de nueva edificación, en los suelos urbanizables ordenados pormenorizadamente por este P.G. recayentes a red primaria viaria, será obligatorio establecer o reservar, al menos un 10 % de la superficie edificable, a uso terciario. Esta determinación ser observará en la correspondiente licencia de edificación.

**Incluye entre los usos dotacionales, como compatible con el residencial el ID.2) de establecimiento de infraestructuras de energía y en consecuencia que puedan instalarse placas solares para el autoconsumo y venta de sobrante de energía.*

A.5.- ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La construcción de el Nuevo CEIP Nº2 que se prevé implantar en la parcela objeto de la presente modificación es viable económicamente puesto que se ejecutará íntegramente con fondos de la Consellería de Educación. Y, en cuanto a la sostenibilidad económica de la actuación, es viable puesto que se trata de una infraestructura ajustada a las necesidades de la población actual y no supondrá un coste de mantenimiento superior a las aulas prefabricadas existentes.

Castalla, enero de 2018

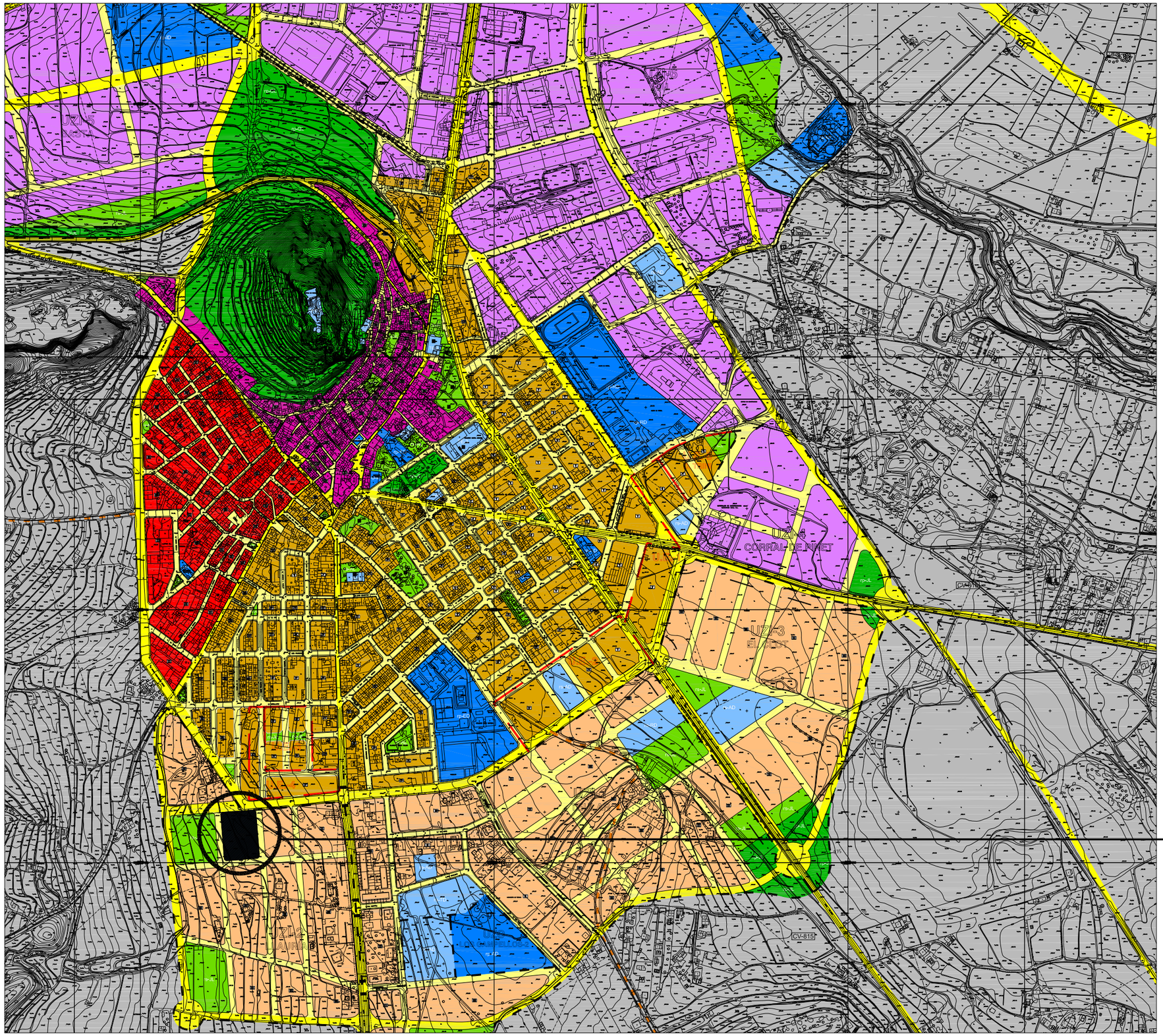
Gabriel Doménech Bardisa

Arquitecto

Plaça Major nº 1 – 03420 Castalla (Alicante) - C.I.F. P-0305300-F; Teléfono: 966 560 801 966 560 810; Fax: 965 560 031; http://www.castalla.org ; e-mail: info@castalla.org

B.- PLANOS

Plaça Major nº 1 – 03420 Castalla (Alicante) - C.I.F. P-0305300-F; Teléfono: 966 560 801 966 560 810; Fax: 965 560 031; http://www.castalla.org ; e-mail: info@castalla.org



SITUACIÓN

PLANO REFERIDO A:
PLAN GENERAL T.M. DE CASTALLA NOVIEMBRE 2002
PLANO 3.2 ORD. PORMENORIZADA

N

MODIFICACIÓN PUNTUAL PARCELA DOTACIONAL EDUCATIVO PARA NUEVO CEIP

C/De Planisses, Del Maigmó, Dels Planets y Del Revolcaor
CASTALLA (ALICANTE)

ENERO 2018

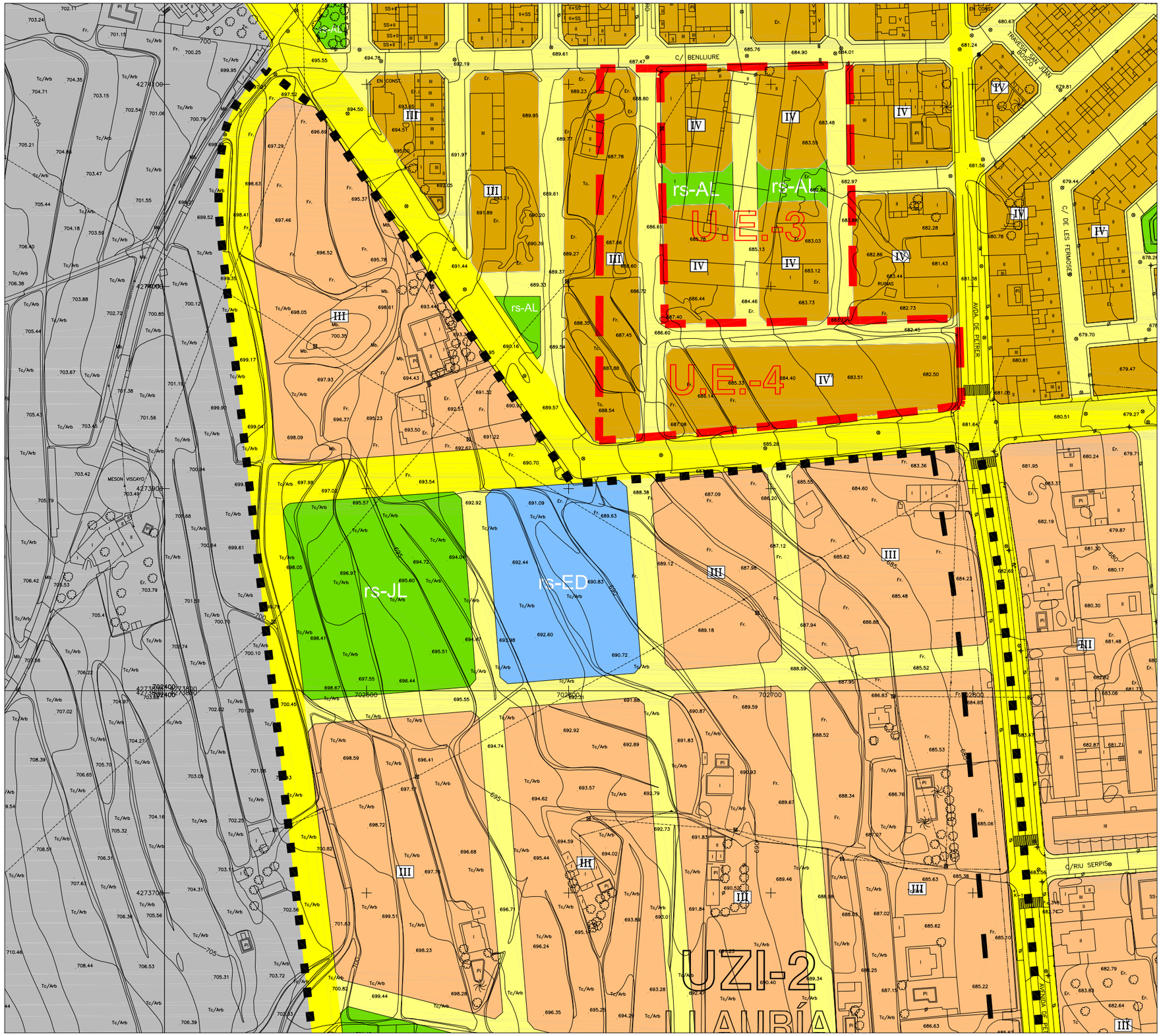
PLANO DE SITUACIÓN

01

EXMO. AYUNTAMIENTO DE CASTALLA

ARQUITECTO: GABRIEL DOMENECH BARDISA

ESCALA 1/5000



CÓDIGO

RED PRIMARIA

- RED VIARIA + APARCAMIENTO VIARIO
- ZONA VERDE
  - rp-QL PARQUES URBANOS
  - rp-JL JARDINES
  - rp-AL AREAS DE JUEGOS
- EQUIPAMIENTO
  - rp-ED EDUCATIVO CULTURAL
  - rp-RD DEPORTIVO RECREATIVO
  - rp-TD ASISTENCIAL
  - rp-ID INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS
  - rp-AD ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL

RED SECUNDARIA

- RED VIARIA +AV-APARCAMIENTO VIARIO
- ZONA VERDE
  - rs-QL PARQUES URBANOS
  - rs-JL JARDINES
  - rs-AL AREAS DE JUEGOS
- EQUIPAMIENTO
  - rs-ED EDUCATIVO CULTURAL
  - rs-RD DEPORTIVO RECREATIVO
  - rs-TD ASISTENCIAL
  - rs-ID INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS
  - rs-AD ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL

ZONAS DE ORDENACIÓN

- NUH NÚCLEO HISTÓRICO
- ACA AMPLIACIÓN DE CASCO
- ENS ENSANCHE
- ADO VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS
- AIS VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS
- INA INDUSTRIAL AISLADA
- RUS RÚSTICO

SIMBOLOGÍA

- ALINEACIÓN (art. 5.1. NNUU)
- ALINEACIÓN DE VIAL (art. 5.1. NNUU)
- COTA DE RASANTE
- CAMBIO DE TIPOLOGÍA Y/0 Nº DE PLANTAS (art. 5.5. NNUU)
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN
- IV Nº DE PLANTAS MÁXIMO (Aplicable a alineación de vial recayente)
- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
- DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN
- LIMITE DE PROTECCION DE COMUNICACIONES
- ESPACIO LIBRE PRIVADO
- TERCIARIO EDUCATIVO (TE-3)

VÍAS PECUARIAS

1. CAÑADA REAL DEL EMPERADOR
2. CORDELL DE VIVENS
3. VEREDA DE CATI
4. VEREDA DE CREGÜETES
5. VEREDA DE LAS BATERIAS
6. COLADA DEL MADROÑAL

PLANO REFERIDO A:
PLAN GENERAL T.M. DE CASTALLA NOVIEMBRE 2002
PLANO 3.2 ORD. PORMENORIZADA

N

MODIFICACIÓN PUNTUAL PARCELA DOTACIONAL EDUCATIVO PARA NUEVO CEIP

C/De Planisses, Del Maigmó, Dels Planets y Del Revolcaor
CASTALLA (ALICANTE) ENERO 2018

PLANO DE EMPLAZAMIENTO

02

EXMO. AYUNTAMIENTO DE CASTALLA

ARQUITECTO: GABRIEL DOMENECH BARDISA

ESCALA 1/2000