

Modificación Puntual nº4  
del Plan Parcial del Sector PE/APA-9,  
Vistahermosa  
Manzana M-15

Hospital IMED  
-Alicante-



PROMOTOR:

MPT ALICANTE SL

SITUACIÓN:

Urbanización Vistahermosa Norte, M-15

Alicante -03007- (Alicante)

FECHA:

junio 2024

Zero<sup>+</sup>

## ÍNDICE

A.	DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.....	5
1.	MEMORIA INFORMATIVA .....	6
1.1	Antecedentes. ....	6
1.2	Objeto de la Modificación Puntual sector PE-APA/9 .....	6
1.3	Promotor .....	7
1.4	Datos equipo redactor .....	7
1.5	Delimitación del área objeto de la Modificación Puntual. ....	8
1.5.1	Información registral.....	8
1.5.2	Información Proyecto Reparcelación PP/APA-9.....	8
1.5.3	Titularidad .....	9
1.6	Ámbito de desarrollo .....	9
2.	MEMORIA JUSTIFICATIVA .....	11
2.1	Parámetros urbanísticos según planeamiento vigente.....	11
2.1.1	Modificación Puntual nº 42 del PGMO de 1.987 de Alicante .....	11
2.1.2	Plan Parcial del Sector PE/APA-9.....	14
2.1.3	Normas urbanísticas del PGMO de 1.987 de Alicante.....	14
2.2	Justificación de la delimitación del área objeto.....	14
2.3	Objetivos de la Modificación Puntual del Sector PE-APA/9 sobre la manzana M-15	15
2.4	Estudio de movilidad .....	16
2.5	Propuesta de ordenación volumétrica .....	17
2.6	Análisis de su integración en el paisaje urbano .....	18
2.7	Estudio de la Edificabilidad de la MP Sector PE/APA-9 .....	18

2.7.1	Justificación edificabilidad construida máxima computable para Hospital IMED	19
2.8	Normativa urbanística y condiciones de la edificación de la MP nº4 Sector PE/APA-9 sobre la manzana M-15	19
2.9	Equilibrio dotacional global EDG	20
3.	PLANOS DE INFORMACIÓN	23
3.1	Situación respecto TM	24
3.2	Situación respecto PGMO	25
3.3	Delimitación modificación puntual	26
3.4	Normas urbanísticas vigentes	27
B.	DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA	28
4.	NORMATIVA MODIFICACIÓN PUNTUAL	29
4.1	Artículo nº 13 del Plan Parcial Sector PE/APA-9	29
4.2	Normativa específica manzana M-15	33
4.3	Zonificación	34
5.	PLANOS CON EFICACIA NORMATIVA	35
5.1	Calificación y normas de la manzana M-15	36
5.2	Calificación respecto PGMO	37
C.	ANEXOS	39
6.1	Estudio de Integración Paisajística	40
6.2	Estudio de Tráfico y Movilidad	40
6.3	Informe de Género	40
6.4	Estudio de Viabilidad Económica	40



Modificación Puntual nº4  
del Plan Parcial del Sector PE/APA-9,  
Vistahermosa

Manzana M-15

Hospital IMED -Alicante-

6.5	Estudio de Sostenibilidad Económica.....	40
-----	--	----





Modificación Puntual nº4  
del Plan Parcial del Sector PE/APA-9,  
Vistahermosa

Manzana M-15

Hospital IMED -Alicante-

## A. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

## 1. MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1 Antecedentes.

Con fecha 03 de abril de 2024 con número de registro E2024041583, se presenta por parte de MPT ALICANTE, S.L., Propuesta Técnica de Modificación Puntual del Plan Parcial del sector PE/APA-9, Vistahermosa, del PGMO de Alicante.

Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 23 de abril de 2024 se admite a trámite de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica la citada propuesta de modificación, así como a consultas a organismos afectados.

Conforme al informe de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica FAVORABLE, de fecha 11 de junio de 2024, suscrito por la Directora General del Plan General y Planeamiento Urbanístico del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, y ratificado por la Concejala Delegada de Urbanismo, se aprueba el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, respecto a la alternativa elegida en la Modificación Puntual n.º 4 del Plan Parcial del sector PE-APA/9, Vistahermosa, de acuerdo a los criterios del Anexo VIII del TRLOTUP.

### 1.2 Objeto de la Modificación Puntual sector PE-APA/9

El objeto de la presente Modificación Puntual nº4 del Plan Parcial del Sector PE/APA-9, Vistahermosa, es el de cambiar la calificación a Terciario Especial de la manzana M-15 (A y B) y regular las normas urbanísticas del sector en base a este nuevo uso, conforme a la MP nº 42 del PGOU de Alicante.

Además, permitir aumentar la edificabilidad hasta 1,0146 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, conforme al art.93.A.7 de la MP nº42 del PGOU de Alicante, al tratarse de una zona de planeamiento de desarrollo del plan general con tipologías análogas de edificación abierta y unifamiliar aislada (Unifamiliar -VU-), así como el incremento del número de plantas conforme al art.93.A.5

De esta manera y conforme al programa de necesidades que se aborda más adelante, se establece la presente estrategia de planeamiento y gestión urbanística para viabilizar la implantación de un Hospital en una zona de gran crecimiento poblacional, recualificando y mejorando de esta forma la oferta de servicios dotacionales específicos sobre el uso predominante residencial.

Por último, se pretende que la propia Modificación Puntual nº4 del Plan Parcial del Sector PE/APA-9, Vistahermosa, otorgará un nuevo articulado sobre las normas urbanísticas del propio sector en lo relativo al uso Terciario Especial.

### 1.3 Promotor

La persona física solicitante es D. Ángel Gómez Navarro con N.I.F. 25.128.884-G, que actúa en nombre propio y en representación del promotor MPT ALICANTE SL con CIF n.º B42719393 y domicilio en la calle Serrano 41, 4º. -28001- de Madrid; así como del promotor delegado GESTION HOSPICUATRO SL, CIF B-98178718 con domicilio a efectos de notificaciones en Avda. Sant Pere, 15 en L'Alfàs del Pi -03581-.

A efectos de notificaciones se facilita la siguiente dirección:

GESTION HOSPICUATRO SL  
arina@imedhospitales.com  
Avenida Sant Pere, 15  
L'Albir, L'Alfàs del Pi -03581- (Alicante)

### 1.4 Datos equipo redactor

La información de la empresa como del técnico competente redactor del presente documento urbanístico, es:

Proyectista:

ZERO PLUS INNOVACIÓN URBANA S.L.P.  
C.I.F. B-42579722  
Sociedad profesional colegiada en el COACV nº 90500  
Sociedad profesional colegiada en el COAATIE nº 90.134  
Dirección: Calle Narciso Yepes, Edificio Palatino nº4, Local nº2  
El Albir, L'Alfàs del Pi -Alicante-  
Email: info@zeroplus.es  
Teléfono: 661 347 336

Técnicos del proyecto:

-Autor:

Miriam Romero Siscar  
Titulación habilitante: Arquitecta  
CIF/NIF: 48682631-A  
Colegio: C.O.A.C.V- Valencia - Nº colegiado: 15229  
Calle Narciso Yepes, nº4 Edificio Palatino, L2 - 03581 L'Alfàs del Pi (Alicante)

Teléfono: 623102272  
Miriam.romero@zeroplus.es

-Colaborador:  
Vicente Andrés Soler Soler  
Titulación habilitante: Grado en Arquitectura Técnica y Master en Gestión de la Edificación.  
Colegio: C.O.A.A.T.I.E. nº Colegiado: 3.764  
N.I.F.: 29026392-R

## 1.5 Delimitación del área objeto de la Modificación Puntual.

### 1.5.1 Información registral

El suelo sujeto a la modificación puntual, comprende dos parcelas clasificadas como Suelo Urbano, encontrándose recibidas las obras de urbanización del sector, con las siguientes Fincas Registrales.

Datos del bien inmueble

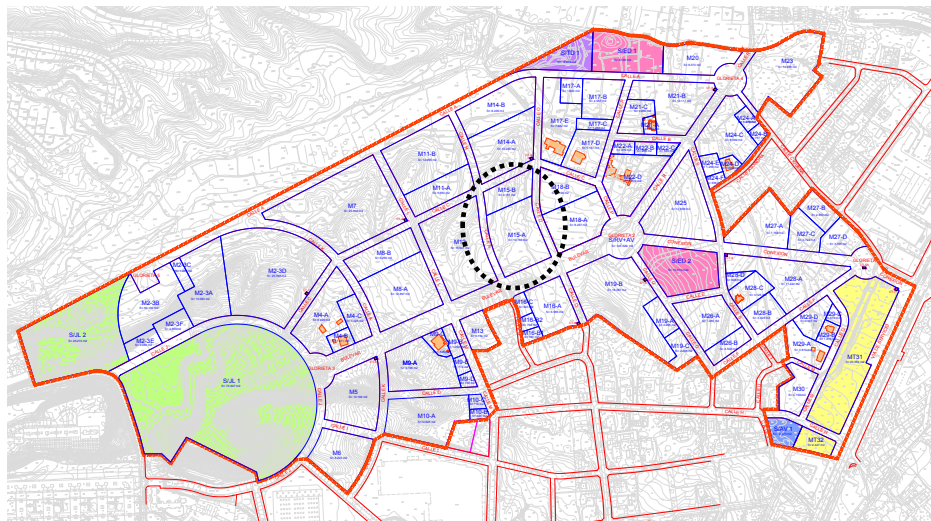
REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 8	ALICANTE
Referencia registral A	17757
Referencia registral B	17758

### 1.5.2 Información Proyecto Reparcelación PP/APA-9

Conforme a lo recogido en el "Texto Refundido Proyecto de Reparcelación Forzosa del Sector PP/APA-9", se describen las parcelas resultantes pertenecientes a la manzana M15 con una superficie de 14.929 m2s.

Datos del bien inmueble

PROYECTO REPARCELACIÓN	
M15-A	10.768 m2
M15-B	4.161 m2



Plano R-6 Fincas Resultantes

<b>M15-A</b>	URBANIKA PROYECTOS URBANOS, S.L.	10.768 m2
<b>M15-B</b>	INMOVIST-URBANIZADOR	4.161 m2

### 1.5.3 Titularidad

La titularidad de las parcelas sobre las que se propone la presente modificación puntual y recayentes sobre la manzana M15 del Sector PE/APA-9, son propiedad de La mercantil MPT ALICANTE SL con CIF n.º B42719393 y domicilio en la calle Serrano 41, 4º. -28001- de Madrid.

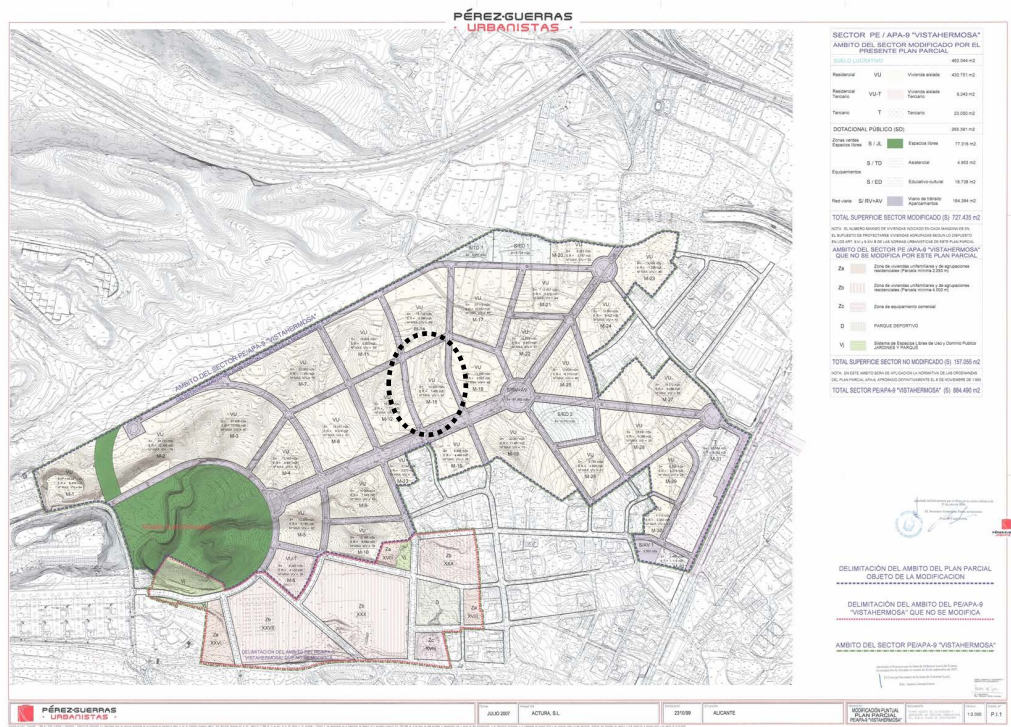
### 1.6 Ámbito de desarrollo

El ámbito se circunscribe propiamente a la manzana M15 con ordenación -VU-, conforme recoge a la el Plan Parcial del Sector PE/APA-9 Vistahermosa del PGOU de Alicante.

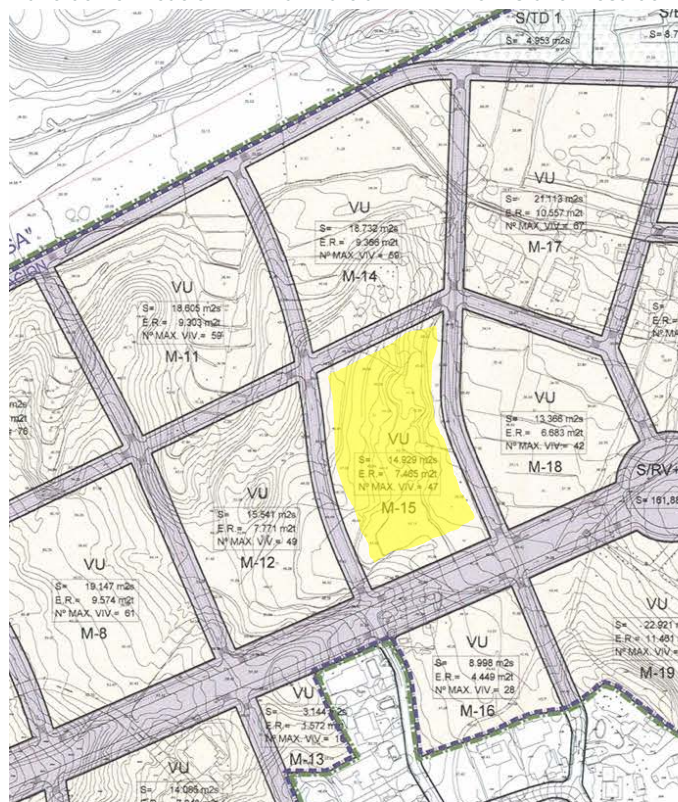
Las parcelas quedan delimitadas en todos sus lados por manzanas con la misma ordenación y tipología edificatoria.

La manzana se encuentra en suelo de desarrollo del plan general de Alicante, donde el uso predominante será el residencial, empezando a vislumbrarse en la actualidad el arranque de nuevas promociones en las manzanas próximas.





Plano de Zonificación MP Plan Parcial PP/APA-9 Vistahermosa del PGOU de Alicante.



Ambito del Estudio de Detalle sobre la manzana M15.

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1 Parámetros urbanísticos según planeamiento vigente

En este contexto vamos a analizar la normativa afecta al ámbito de la Modificación Puntual, tanto desde la óptica de la MP nº42 del PGMO de 1.987 de Alicante como de la del Plan Parcial del Sector PE/APA-9 Vistahermosa, así como de algunas normas urbanísticas del PGMO de 1.987 de Alicante.

#### 2.1.1 Modificación Puntual nº 42 del PGMO de 1.987 de Alicante

-Articulado específico del PGOU, a través de la MP nº42 del PGOU

Art. 93.A. Usos terciarios especiales

1. Se consideran, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, usos terciarios especiales los terrenos expresamente así calificados por el plan cuya titularidad es privada pudiendo estar destinados al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario-asistencial.

Podrán también surgir por compatibilidad con cualquier otro uso en aquellas claves donde se permita el dotacional en edificio exclusivo.

En cualquiera de los casos antes expresados, el uso terciario especial atenderá a los siguientes parámetros de ordenación:

- Edificabilidad: Será la que se establezca en la zona de ordenación en la que se encuentren a no ser que se trate de terciarios especiales pertenecientes al sistema general en cuyo caso la edificabilidad será de 1,16 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y los parámetros de referencia los relativos a la zona EA2, sin perjuicio de los siguientes preceptos.
- Coeficiente de ocupación máxima por la edificación: 75 %. No obstante, deberá atenderse a la tipología edificatoria de la zona y a las condiciones de preexistencia con el fin que no se produzca un menoscabo de las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad de las edificaciones del entorno, debiéndose garantizar una adecuada integración en el mismo.
- La edificación podrá alcanzar los linderos y la alineación exterior. En caso de tipología de edificación aislada en parcela, sólo será posible alcanzar linderos cuando ya exista otro edificio adosado al mismo, debiendo guardar los retranqueos de la zona si esto no se produce.
- Número máximo de plantas: La existente en la zona donde se ubique, sin limitación del número mínimo de plantas.

- Libertad compositiva respecto a la forma de los edificios y cubiertas.
  - Las edificaciones destinadas a terciarios especiales deberán tener carácter singular y ser concebidas con calidad arquitectónica, priorizando su integración en el entorno y el paisaje en el que se ubican con las condiciones estéticas adecuadas y plantación elevada de vegetación y arbolado en la parte libre de parcela.
2. Como uso complementario se admite el uso residencial, de forma siempre aparejada al terciario especial, cuando se dé alguno de los casos siguientes:
- a) Personal de vigilancia o personal que preste servicio propio a la instalación hasta el 10% de la edificabilidad permitida.
  - b) Fórmulas combinadas de asistencia social y residencial comunitaria limitando esta última hasta el 50% de la edificabilidad permitida.
  - c) Residencia temporal de usuarios directamente vinculado a cualquiera de los usos del terciario-especial hasta el 50% de la edificabilidad permitida.
3. La exigencia general de plazas de aparcamiento para los edificios destinados a terciario especial será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> útiles; si se trata de hospitales, se preverá además una plaza por cada 5 camas. Los centros educativos que ocupen un edificio exclusivo podrán reducir la dotación de aparcamiento, si se trata de niveles de enseñanza para personas no adultas, a un mínimo de 1'5 plazas por aula, debiendo disponer también, dentro de la parcela respectiva, de una plaza de aparcamiento para autobús por cada 250 alumnos o fracción, pudiendo reducir esta reserva a una plaza por cada 500 alumnos o fracción cuando se trate enseñanza secundaria postobligatoria y/o bachillerato. En consecuencia, todos los centros educativos, deberán disponer de entrada dimensionada para acceso de autobús y permitir la maniobrabilidad del mismo en el interior. Cada plaza de aparcamiento de autobús tendrá una superficie mínima de 45 m<sup>2</sup>. El Ayuntamiento podrá eximir o condicionar estas exigencias de aparcamiento en aquellas parcelas donde quede debidamente justificada su imposibilidad.

Los proyectos de obras de los usos terciarios especiales deberán incorporar Plan de Movilidad si así se requiere en base a lo dispuesto en la legislación en materia de movilidad de la Comunitat Valenciana.

En los usos sanitario-asistenciales y en todos aquellos en que normalmente se prevean operaciones de carga y descarga, se preverán espacios interiores a tal efecto en los edificios o parcelas correspondientes.

4. Para todos los tipos de terciarios especiales se permite la utilización de la primera planta de sótano, excepto para las aulas en los centros docentes o asistenciales, las habitaciones de centros sanitarios o asistenciales y los comedores, cocinas y



oficinas de administración en todos ellos. Para que se pueda permitir la permanencia de personas en la planta sótano, la superficie total de la edificación sobre rasante será como mínimo de 1.000 m<sup>2</sup>t.

5. Cuando la edificabilidad asignada no alcance el valor de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> podrá incrementarse la misma hasta los siguientes límites: los terrenos calificados como EA (Edificación Abierta) y VU (Vivienda Unifamiliar) hasta 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y en zona SR (zonas de Segunda Residencia) hasta 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> (todas ellas expresadas en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> útiles). Asimismo, se podrá incrementar hasta un 50% la edificabilidad resultante de la aplicación normativa en las zonas de Conservación de Periferias (CP) y en la de Núcleos Periféricos Grado 2 (NP2) con el límite de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Para ello deberá articularse una modificación puntual de planeamiento que habilite el citado incremento.

Esta modificación puntual deberá justificar el mantenimiento de los estándares dotacionales públicos. Al tratarse de un terciario-especial la reserva de suelo dotacional público exigible podrá disminuirse según lo dispuesto en la legislación urbanística. Cuando sea imposible la compensación de dotaciones públicas mediante la cesión de terrenos, podrán materializarse mediante la cesión en superficie edificada de valor equivalente, que se integrará en complejos inmobiliarios definidos en la legislación estatal de suelo o bien por otras opciones que contemple la legislación de ordenación territorial y urbanística.

La actuación de dotación que supone esta modificación puntual que afecta a la ordenación pormenorizada, irá acompañada de Estudio de Integración Paisajística y Estudio de Tráfico y Movilidad siendo sus consideraciones vinculantes en el otorgamiento de licencia.

Los parámetros de ordenación serán los establecidos con carácter general para los usos terciarios especiales pudiendo mediante la modificación puntual incrementar en dos plantas las alturas previstas en la zona donde se ubique, siempre que se justifique debidamente en el Estudio de Integración Paisajística.

6. Cuando el terciario-especial pueda surgir por compatibilidad con cualquier otro uso en aquellas claves donde se permita el dotacional en edificio exclusivo, se permitirá el citado incremento de edificabilidad en los mismos términos que en el apartado anterior. En estos casos, la pertinente modificación puntual de planeamiento deberá, además, calificar el suelo como terciario especial.
7. En aquellas áreas sujetas a planeamiento de desarrollo del plan general, con tipologías análogas de edificación abierta y unifamiliar aislada, donde pueda surgir el terciario-especial por compatibilidad con cualquier otro uso al permitirse el dotacional en edificio exclusivo, se permitirá el citado incremento de edificabilidad en los mismos términos expuestos con anterioridad, a través de la pertinente modificación puntual de su instrumento de planeamiento de desarrollo que además clasifique el suelo como terciario especial.

En estos casos, se permitirá duplicar la edificabilidad prevista por el instrumento

de planeamiento sin superar el coeficiente de edificabilidad en útiles de 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s que equivale (según formulación prevista en estas normas urbanísticas) a un coeficiente de edificabilidad en construida de 1,25 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

## 2.1.2 Plan Parcial del Sector PE/APA-9

Artículo 9º – Normas particulares en la zona Terciaria

XI.– Altura máxima de las construcciones

F. Se admiten semisótano, entendiéndose por tal el primer sótano situado bajo la planta baja, y dos (2) plantas de sótano; entendiéndose con las tolerancias a que se refieren los artículos 55.2.b y 67.2 de las NN.UU. del P.G.M.O.U.

## 2.1.3 Normas urbanísticas del PGMO de 1.987 de Alicante

-Articulado específico del PGMO:

Art. 54. Edificabilidad.

2. A los efectos de medición y cómputo de la edificabilidad, se distinguen los siguientes conceptos:

c) Locales no computables: en el cómputo de la edificabilidad no se incluirán los locales destinados a aparcamiento en plantas de sótano, en la medida en que la superficie útil destinada a éste no exceda de la superficie útil de la edificación bajo la que se encuentre, los patios cubiertos según las condiciones permitidas en estas Normas; los elementos de circulación comunes a los diferentes locales de la edificación, y los locales destinados a albergar instalaciones técnicas comunes de la edificación y las entreplantas vinculadas a los locales situados en planta baja. Los locales destinados a instalaciones deportivas, de relación social o de ocio en viviendas colectivas o agrupaciones residenciales, con tipología de edificación abierta o vivienda unifamiliar, no computarán edificabilidad siempre que la superficie construida destinada a estos usos sea menor del 5% de la edificabilidad máxima autorizada y estén destinados únicamente a los copropietarios de la comunidad, por lo que no podrán obtener en ningún caso licencia de apertura de establecimientos. Las terrazas computarán como superficie útil en lo que exceda del 30% de la superficie útil de la vivienda o local a la que pertenezca.

Art. 67. Condiciones generales de higiene.

2. No podrá situarse ninguna pieza habitable, entendiéndose por tal la destinada a estancia, reposo, ocio o trabajo que requiera la permanencia prolongada de personas, en sótano, salvo cuando se trate de vivienda unifamiliar o, en otros casos, cuando una de las fachadas recaiga a un patio inglés.

## 2.2 Justificación de la delimitación del área objeto

ZERO PLUS INNOVACIÓN URBANA S.L.P. // C.I.F. B42579722

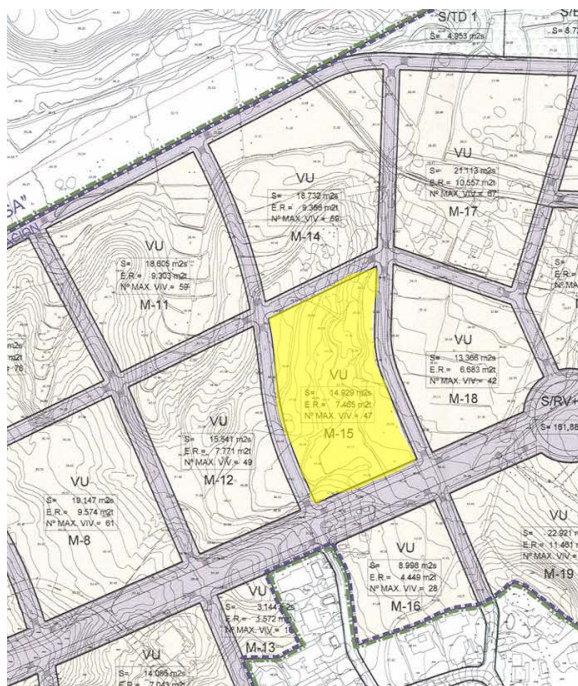
Calle Narciso Yepes, nº4 Edificio Palatino L2 // El Albir, L'Alfàs del Pi -03581- // Alicante

661 347 336 // info@zeroplus.es // www.zeroplus.es

COACV n º90500 /// COAATIE nº 90.134

El ámbito se circunscribe propiamente a la manzana M15 con ordenación -VU-, conforme recoge a la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector PE/APA-9 Vistahermosa del PGOU de Alicante.

La delimitación del ámbito de la nueva calificación de Terciario Especial abarcará la totalidad de la manzana grafiada en amarillo, quedando el resto de manzanas con la misma ordenación y tipología edificatoria -VU-.



Delimitación del Estudio de Detalle sobre la manzana M15.

### 2.3 Objetivos de la Modificación Puntual del Sector PE-APA/9 sobre la manzana M-15

El objetivo de la presente Modificación Puntual nº4 del Plan Parcial del Sector PE/APA-9, Vistahermosa, es el cambio de calificación a Terciario Especial y aumentar la edificabilidad hasta 1,0146 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, conforme al art.93.A de la MP nº42 del PGOU de Alicante.

El cambio de calificación y aumento de edificabilidad de la manzana M-15, deberá de cumplir y mantener el equilibrio dotacional global.

Se deberá de introducir un nuevo articulado en las NNUU del sector PE-APA/9, que defina una normativa urbanística específica de terciario especial, a fin de permitir la implantación de una iniciativa de carácter Hospitalario. Además, se remitirá al art.93.A de la MP nº42 del PGOU de Alicante, permitiendo aumentar la edificabilidad.

La propuesta de modificación puntual no modificará las determinaciones de la zona de ordenación del Sector PE/APA-9, dado que el artículo 8 en su apartado 5º, permite usos dotacionales contemplados en las NNUU del Plan General de Alicante, en edificios exclusivos.

Se pretende aumentar la edificabilidad de la manzana del 0,5073 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> al 1,0146 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, conforme al art.93.A de la MP nº42 del PGOU de Alicante, al tratarse de una zona de planeamiento de desarrollo del plan general con tipologías análogas de edificación abierta y unifamiliar aislada (Unifamiliar -VU-), donde se adecua el terciario-especial por compatibilidad con cualquier otro uso al permitirse el dotacional en edificio exclusivo Vivienda.

Además, la implantación del hospital IMED Alicante permitirá impulsar, equilibrar y mejorar la oferta de dotaciones y equipamientos para el nuevo desarrollo residencial denominado "Vistahermosa Norte", ya que la previsión del crecimiento poblacional del entorno precisará de una oferta de servicios acorde a las necesidades y de proximidad para los nuevos vecinos.

En ese sentido, la ubicación del nuevo Hospital IMED en su proximidad a la Avda. de Denia como eje principal de acceso a la ciudad, contribuirá a complementar la variada oferta de especialidades sanitarias, clínicas y asistenciales de lo que se ha pasado a denominar como el "Clúster de la Salud", cuyo ámbito se encuentra a lo largo de la Avda. de Denia y parte del Bulevar de la N-332 hasta el municipio vecino de San Juan, con el Hospital Universitario.

Por todo ello, la implantación del nuevo Hospital IMED en "Vistahermosa Norte" responde a una tipología de equipamientos y dotaciones ya presentes en el entorno, permitiendo alternar y complementar la oferta ya existente, sin que por ello se genere ningún tipo de incompatibilidad con el uso predominante residencial de la zona.

## 2.4 Estudio de movilidad

Se adjunta como anexo a la presente modificación puntual, tal y como se especifica en el art.93.A de la MP nº42 del PGOU de Alicante, la redacción de un Estudio de Movilidad, no precisando en este sentido de la redacción de un Plan de Movilidad,

ZERO PLUS INNOVACIÓN URBANA S.L.P. // C.I.F. B42579722

Calle Narciso Yepes, nº4 Edificio Palatino L2 // El Albir, L'Alfàs del Pi -03581- // Alicante

661 347 336 // info@zeroplus.es // www.zeroplus.es

COACV n º90500 /// COAATIE n º 90.134

conforme al artículo 12 de la Ley 6/2011 de Movilidad de la Comunidad Valenciana, así como al artículo 93.A apartado 5 de la MP nº42 del PGOU de Alicante.

#### Art. 93.A Usos Terciarios Especiales

...” 3. La exigencia general de plazas de aparcamiento para los edificios destinados a terciario especial será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> útiles; si se trata de hospitales, se preverá además una plaza por cada 5 camas. Los centros educativos que ocupen un edificio exclusivo podrán reducir la dotación de aparcamiento, si se trata de niveles de enseñanza para personas no adultas, a un mínimo de 1'5 plazas por aula, debiendo disponer también, dentro de la parcela respectiva, de una plaza de aparcamiento para autobús por cada 250 alumnos o fracción, pudiendo reducir esta reserva a una plaza por cada 500 alumnos o fracción cuando se trate enseñanza secundaria postobligatoria y/o bachillerato. En consecuencia, todos los centros educativos, deberán disponer de entrada dimensionada para acceso de autobús y permitir la maniobrabilidad del mismo en el interior. Cada plaza de aparcamiento de autobús tendrá una superficie mínima de 45 m<sup>2</sup>. El Ayuntamiento podrá eximir o condicionar estas exigencias de aparcamiento en aquellas parcelas donde quede debidamente justificada su imposibilidad.

Los proyectos de obras de los usos terciarios especiales deberán incorporar Plan de Movilidad si así se requiere en base a lo dispuesto en la legislación en materia de movilidad de la Comunitat Valenciana.

En los usos sanitario-asistenciales y en todos aquellos en que normalmente se prevean operaciones de carga y descarga, se preverán espacios interiores a tal efecto en los edificios o parcelas correspondientes.”...

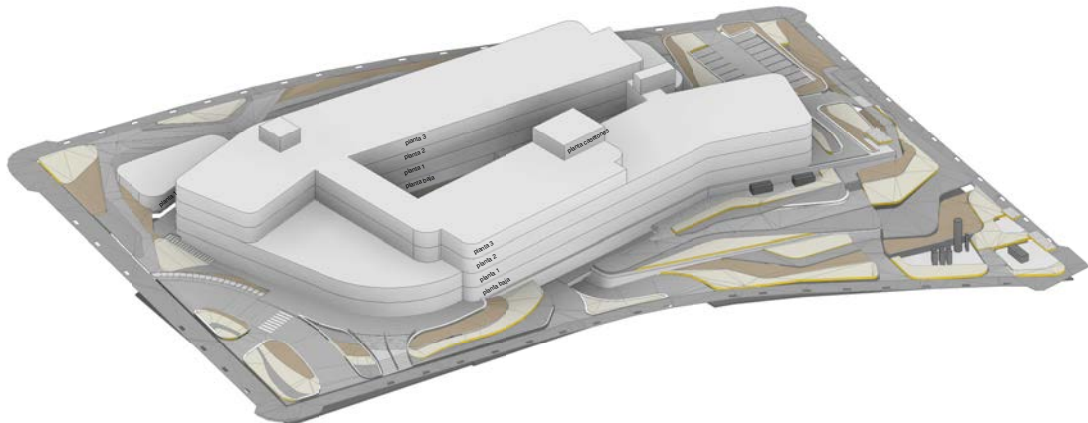
## 2.5 Propuesta de ordenación volumétrica

La propuesta de ordenación volumétrica que integra la Modificación Puntual nº4 del Plan Parcial del Sector PE/APA-9, Vistahermosa, de cambio de calificación a terciario especial y aumento de edificabilidad, pretende acomodarse a un entorno de predominancia residencial de tipología edificatoria aislada o adosada, con una solución edificatoria singular y generadora de valor para el nuevo paisaje urbano en desarrollo de “Vistahermosa Norte”.

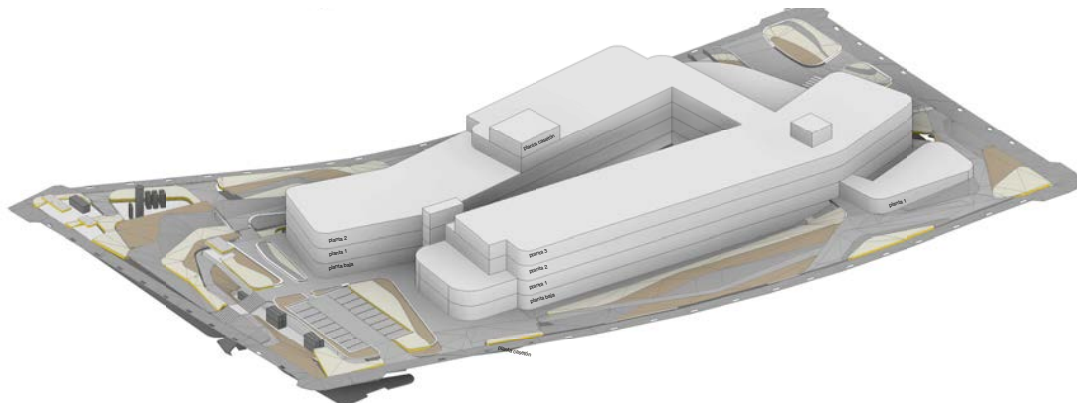
La propuesta queda resuelta por la concepción de dos bloques exentos unidos por un cuerpo central, que actúa de interfaz entre ambos y a su vez, dará acceso al nuevo hospital desde el bulevar principal. Los dos bloques principales se posicionan de



forma escalonada respecto la sección transversal de la parcela para salvar el desnivel entre ambas calles; mientras que la forma quebrada y de contra-quebrada de los bloques en el sentido longitudinal, permite que se acomoden mejor respecto las curvas de nivel y evitando así, la ocupación de la zona más deprimida de la parcela.



Modelización de la propuesta de Ordenación Volumétrica



Modelización de la propuesta de Ordenación Volumétrica

## 2.6 Análisis de su integración en el paisaje urbano

El análisis de la integración urbana de la propuesta volumétrica de modificación puntual, se lleva a cabo como documento anexo en el Estudio de Integración Paisajística -EIP-, conforme al art.93.A de la MP nº42 del PGOU de Alicante.

## 2.7 Estudio de la Edificabilidad de la MP Sector PE/APA-9

ZERO PLUS INNOVACIÓN URBANA S.L.P. // C.I.F. B42579722  
Calle Narciso Yepes, nº4 Edificio Palatino L2 // El Albir, L'Alfàs del Pi -03581- // Alicante  
661 347 336 // info@zeroplus.es // www.zeroplus.es  
COACV n º90500 /// COAATIE nº 90.134

## 2.7.1 Justificación edificabilidad construida máxima computable para Hospital IMED

Según las determinaciones consideradas en el apartado anterior y en aplicación del artículo 93.A apartado 7 de las Normas de la MP nº42 del PGOU de Alicante, para la parcela objeto de la presente modificación puntual, resulta:

Uso Exclusivo de la parcela:	Terciario Especial Hospitalario
Superficie de la parcela:	14.929 m <sup>2</sup> s
Total edificabilidad construida computable máxima:	14.929 m <sup>2</sup> s x 1,0146 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s= 15.146,98 m <sup>2</sup> t
Total edificabilidad construida computable SR:	15.146,98m <sup>2</sup> t m <sup>2</sup> t
Total ocupación máxima SR:	14.929m <sup>2</sup> s x 75% = 11.196,75 m <sup>2</sup> s
Total ocupación SR:	6.840m <sup>2</sup> s = 45,82%

Con todo ello, y conforme al artículo 4 de la MP nº 42 del PGOU de Alicante, se permite la utilización de la primera planta de sótano:

..." 4. Para todos los tipos de terciarios especiales se permite la utilización de la primera planta de sótano, excepto para las aulas en los centros docentes o asistenciales, las habitaciones de centros sanitarios o asistenciales y los comedores, cocinas y oficinas de administración en todos ellos. Para que se pueda permitir la permanencia de personas en la planta sótano, la superficie total de la edificación sobre rasante será como mínimo de 1.000 m<sup>2</sup>t..."

## 2.8 Normativa urbanística y condiciones de la edificación de la MP nº4 Sector PE/APA-9 sobre la manzana M-15

Seguidamente se especifican aquellos parámetros normativos más destacables y utilizados para materializar la propuesta edificatoria sobre la parcela en estudio:

- Tipología edificatoria: Bloque exento
- Ocupación máxima SR: 75%
- Número de plantas: PB+3
- Altura máxima reguladora: 13,7m

- Altura máxima total: 15,2m
- Se permiten dos sótanos y un semisótano
- Para permitir la permanencia de personas en planta sótano, la superficie SR deberá ser >1.000m<sup>2</sup>
- Usos en plantas de sótano y semisótano:
  - Usos técnicos y complementarios a la actividad principal
- Retranqueos a linde frontal: 10m
- Retranqueos al resto linderos: 5m
- Retranqueo entre edificaciones: 6m
- Plazas aparcamiento: 1 plaza cada 100m<sup>2</sup>u + 1 cada 5 camas hospitalarias
- Edificabilidad construida computable: 1,0146 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

## 2.9 Equilibrio dotacional global EDG

De acuerdo con el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP), en su ANEXO IV, sección III. Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas, establece en su apartado:

...” 8. Modificaciones de planes.

8.1 Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes serán las establecidas en el presente apartado 8.

8.2 Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea o ámbito de suelo urbano equivalente al sector en la que esté incluido el ámbito de la modificación.

8.3 Cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes



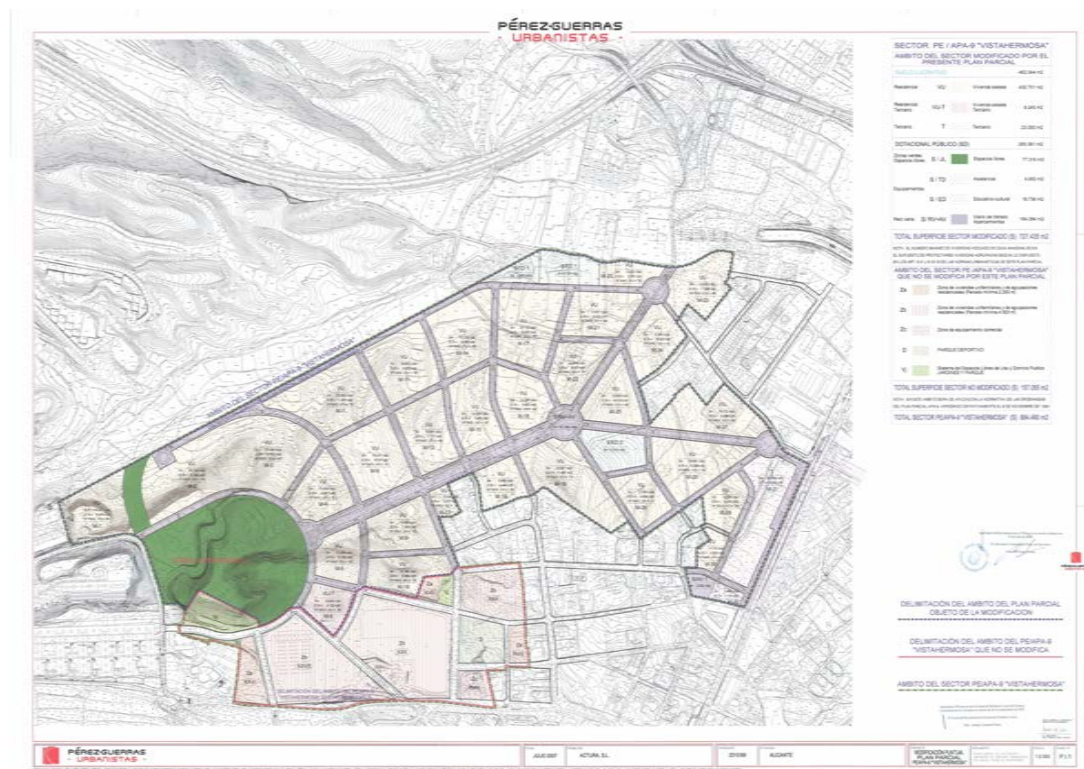
para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 de este anexo, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines.”...

El artículo 67 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación, Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (TRLOTUP en adelante), en su apartado 3º establece:

«Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de este texto refundido...»

Estándar Dotacional Global (punto III.1 y III. 8 del anexo IV del TRLOTUP)

El estándar dotacional global del ámbito de la modificación, es la relación entre dotaciones públicas y la edificabilidad, tomando en este sentido el ámbito homogéneo del Sector PE APA/9, siendo el siguiente:



Cuadro Resumen de los totales globales por usos		
<b>Suelo Lucrativo</b>		<b>445.094 m<sup>2</sup></b>
Residencial (VU)	Vivienda aislada	413.801 m <sup>2</sup>
Residencial Terciario (VU-T)	Vivienda aislada- Terciario	8.243 m <sup>2</sup>
Terciario (T)	Terciario	23.050 m <sup>2</sup>
<b>Suelo Dotacional Público</b>		<b>265.523 m<sup>2</sup></b>
Z verdes-Espacios libres (S/JL)	Espacios libres	94.263 m <sup>2</sup>
Equipamientos	Asistencial (S/ID)	4.953 m <sup>2</sup>
	Educativo-Cultural (S/ED)	18.738 m <sup>2</sup>
Red viaria	S/RV+AV	147.569 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE SECTOR</b>		<b>710.617 m<sup>2</sup></b>

	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	Índice de edificabilidad (m <sup>2</sup> /c m <sup>2</sup> )
Residencial (VU y VU-T)	214.090	IER= 0,301273400
Terciario (T)	10.373	IET=0,014597174
<b>Total</b>	<b>224.463</b>	<b>IEB= 0,315870574</b>

EDG del ámbito de modificación = 265.523 m<sup>2</sup>s dotacional / 224.463 m<sup>2</sup>t = 1,183 m<sup>2</sup>s dotacional/m<sup>2</sup>t

Suponiendo que la modificación puntual incrementa la edificabilidad a 15.146,98 m<sup>2</sup>t (7.573 m<sup>2</sup>t actuales x 2)

1,183 =	(x + 265.523) m <sup>2</sup> s dot	X = 8.976,17 m <sup>2</sup> s incremento dotacional
	(224.463) m <sup>2</sup> t	

La reserva de suelo dotacional queda reducida en un 50% según lo indicado en el artículo 82 del TRLOTUP. Por lo que hará falta incrementar en 4.488,09 m<sup>2</sup> de superficie dotacional (8.976,17 x 0,50) en el ámbito al incrementar a 232.036,49 m<sup>2</sup>t respetando el estándar dotacional global del ámbito de la modificación.

Por todo ello, conforme al artículo 36 del TRLOTUP el incremento de la superficie dotacional resultante, podrá materializarse bien por la cesión de terrenos en el propio ámbito de actuación, cesión en superficie edificada de valor equivalente o compensación económica, proponiendo en este caso la compensación económica conforme a lo recogido y justificado en el documento anexo de Estudio de Viabilidad Económica.



Modificación Puntual nº4  
del Plan Parcial del Sector PE/APA-9,  
Vistahermosa

Manzana M-15

Hospital IMED -Alicante-

### 3. PLANOS DE INFORMACIÓN



Modificación Puntual nº4  
del Plan Parcial del Sector PE/APA-9,  
Vistahermosa

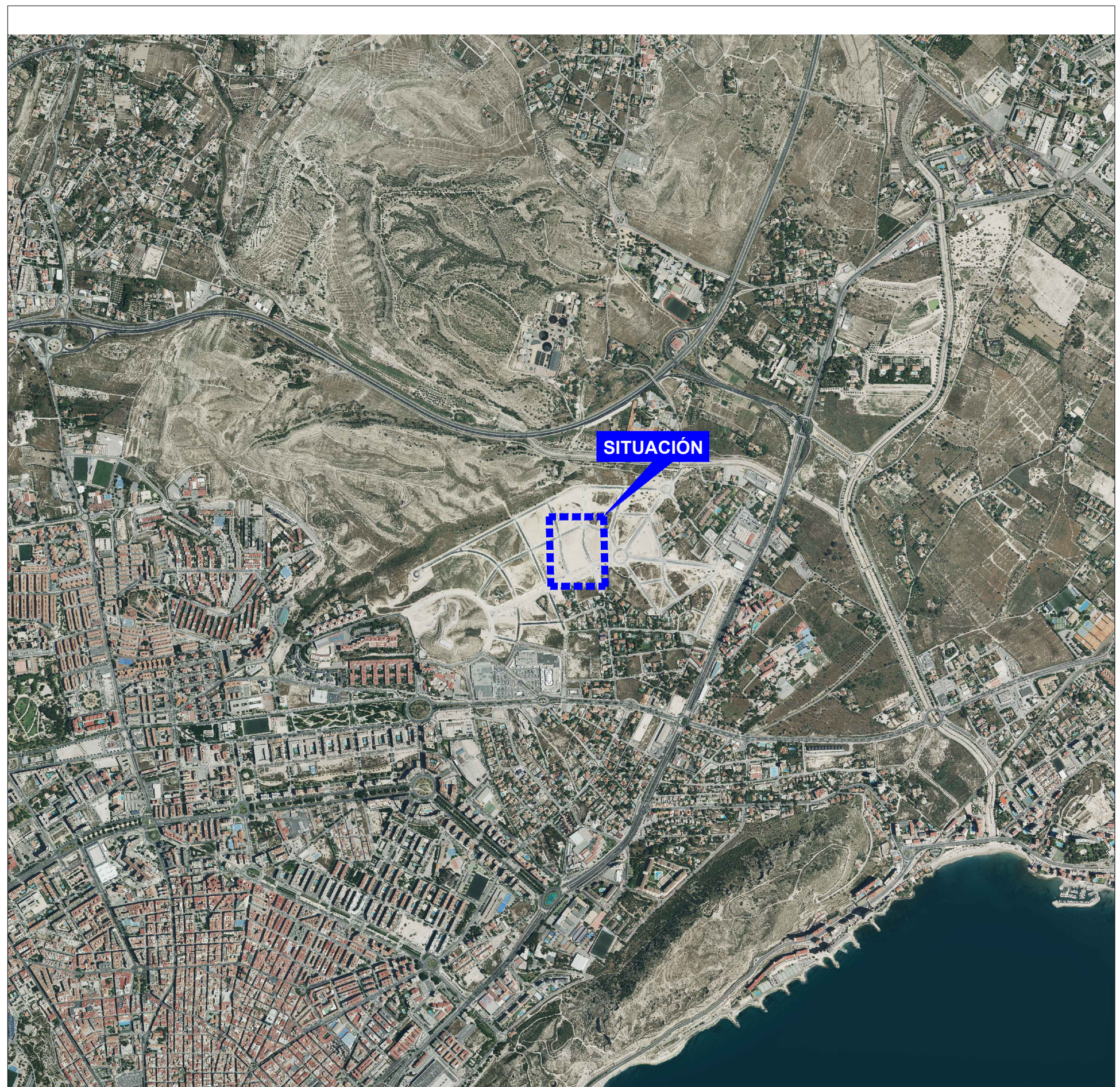
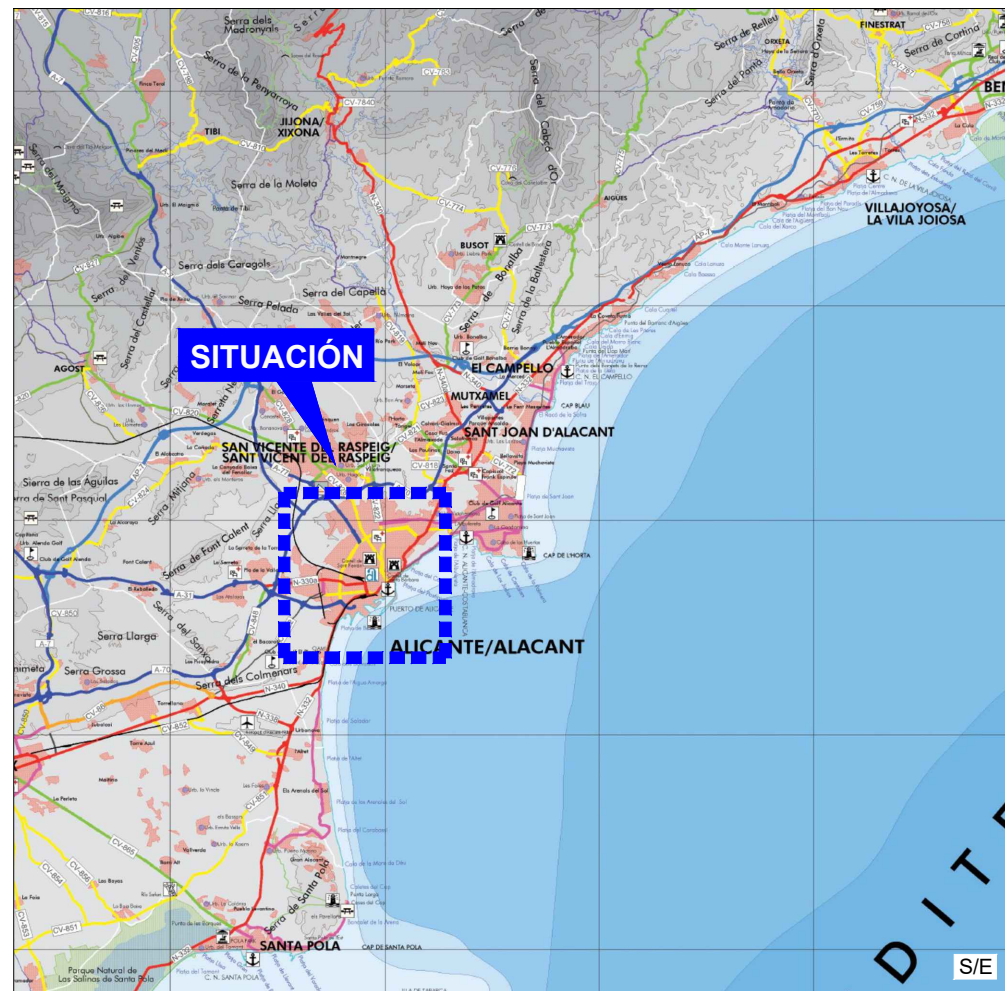
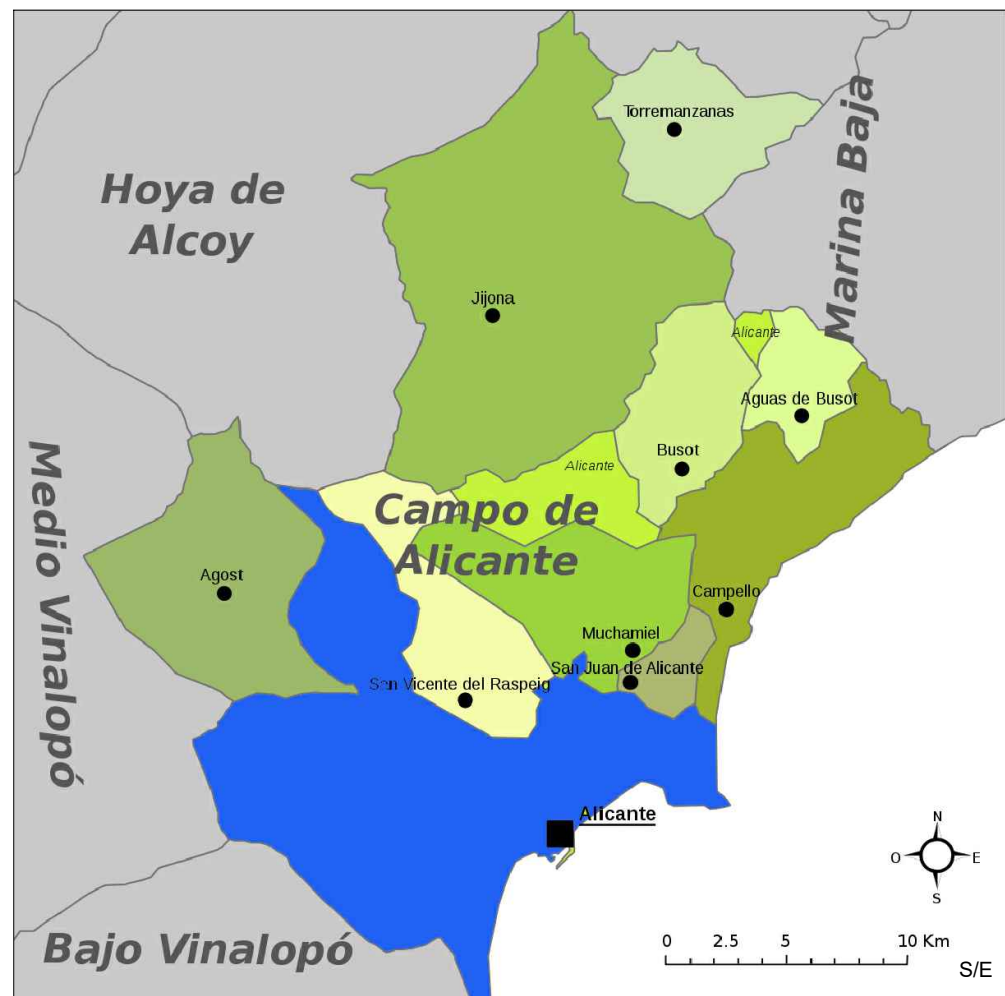
Manzana M-15



Hospital IMED -Alicante-

### 3.1 Situación respecto TM

Nota: Documento aparte





<p>PROMOTOR</p>  <p>GESTIÓN HOSPICUATRO S.L.</p>	<p>PROYECTISTA</p> <p>Zero Plus Innovación Urbana SLP B-42579722 colegiado nº90500 COACV colegiado nº90134 COAATIE</p> 	<p>TÉCNICOS DEL PROYECTO</p> <p>AUTOR Miriam Romero Siscar Arquitecta colegiado nº115229 COACV</p> <p>COLABORADOR Vicente Andrés Soler Soler Código Arquitecto Técnico colegiado nº9764</p>	<p>ESCALA</p> <p>NÚMÉRICA</p>	<p>EXPEDIENTE</p> <p>0242022</p> <p>FECHA</p> <p>junio 2024</p>	<p>PROYECTO</p> <p>Modificación Puntual nº4 del PP del Sector PE/APA-9 Manzana M-15 Hospital IMED Alicante</p>	<p>REV. ISIÓN</p> <p>Rev_01</p> <p>FECHA</p> <p>junio 2024</p>	<p>PLANO SIN EFICACIA NORMATIVA</p> <p>SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO</p>	<p>Nº PLANO</p> <p>1</p> <p>1 de 1</p>
---	--	---	-------------------------------	---	--	--	--	--





Modificación Puntual nº4  
del Plan Parcial del Sector PE/APA-9,  
Vistahermosa

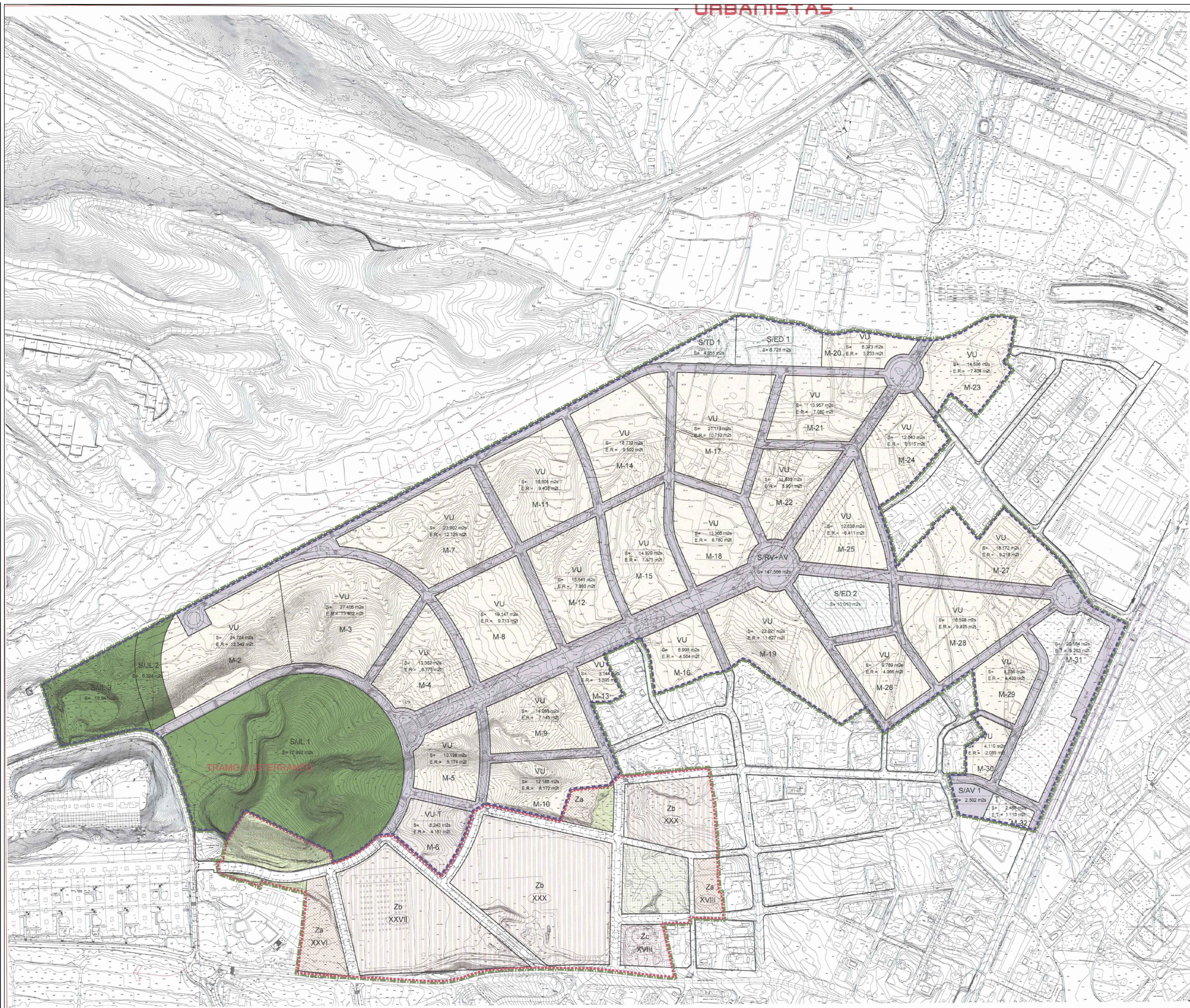
Manzana M-15

Hospital IMED -Alicante-

### 3.2 Situación respecto PGMO

Nota: Documento aparte





**SECTOR PE / APA-9 "VISTAHERMOSA"**  
**AMBITO DEL SECTOR MODIFICADO POR EL PRESENTE PLAN PARCIAL**

SUELO LUCRATIVO		445.094 m <sup>2</sup>
Residencial	VU	Vivienda aislada 413.801 m <sup>2</sup>
Residencial Terciario	VU-T	Vivienda aislada Terciario 8.243 m <sup>2</sup>
Terciario	T	Terciario 23.050 m <sup>2</sup>
DOTACIONAL PÚBLICO (SD)		265.523 m <sup>2</sup>
Zonas verdes	S / JL	Espacios libres 94.283 m <sup>2</sup>
Equipamientos	S / TD	Asistencial 4.953 m <sup>2</sup>
	S / ED	Educativo-cultural 18.738 m <sup>2</sup>
Red viaria	S/ RV+AV	Vial de tránsito Aparcamientos 147.569 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE SECTOR MODIFICADO (S) 710.617 m<sup>2</sup></b>		

**AMBITO DEL SECTOR PE / APA-9 "VISTAHERMOSA" QUE NO SE MODIFICA POR ESTE PLAN PARCIAL**

Za	Zona de viviendas unifamiliares y de agrupaciones residenciales (Parcela mínima 2.250 m <sup>2</sup> )
Zb	Zona de viviendas unifamiliares y de agrupaciones residenciales (Parcela mínima 4.500 m <sup>2</sup> )
Zc	Zona de equipamiento comercial
D	PARQUE DEPORTIVO
Vj	Sistema de Espacios Libres de Uso y Dominio Publico JARDINES Y PARQUE

**TOTAL SUPERFICIE SECTOR NO MODIFICADO (S) 157.055 m<sup>2</sup>**

NOTA: EN ESTE AMBITO SERA DE APLICACION LA NORMATIVA DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL APA-9. APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 8 DE NOVIEMBRE DE 1.993

**TOTAL SECTOR PE/APA-9 "VISTAHERMOSA" (S) 867.672 m<sup>2</sup>**

Manzana	Calificación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )
M-2	VU	24.724	12.542
M-3	VU	27.406	13.922
M-4	VU	13.362	6.778
M-5	VU	10.190	5.174
M-6	VU-T	8.243	4.181
M-7	VU	23.902	12.125
M-8	VU	19.147	9.713
M-9	VU	14.085	7.145
M-10	VU	12.168	6.172
M-11	VU	18.605	9.438
M-12	VU	15.541	7.883
M-13	VU	3.144	1.595
M-14	VU	18.732	9.502
M-15	VU	14.929	7.573
M-16	VU	8.998	4.554
M-17	VU	21.113	10.710
M-18	VU	13.366	6.780
M-19	VU	22.921	11.627
M-20	VU	8.278	4.233
M-21	VU	13.957	7.080
M-22	VU	11.833	5.901
M-23	VU	14.596	7.404
M-24	VU	12.843	6.515
M-25	VU	12.538	6.411
M-26	VU	9.789	4.966
M-27	VU	18.172	9.218
M-28	VU	18.598	9.435
M-29	VU	8.750	4.439
M-30	VU	4.110	2.085
M-31	T	20.554	9.850
M-32	T	2.458	1.110
S/AV 1	T	6.324	3.162
S/AV 2	T	70.992	35.496
S/AV 3	T	16.047	8.023
S/ED 1	T	4.953	2.476
S/ED 2	T	6.728	3.364
S/ED 3	T	10.010	5.005
S/RV+AV	T	147.569	73.784
<b>TOTAL</b>		<b>710.617</b>	<b>224.463</b>

ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL

ÁMBITO DEL PE/APA-9 "VISTAHERMOSA" QUE NO SE MODIFICA (POLIGONOS 9, 10 Y 11)

ÁMBITO DEL SECTOR PE/APA-9 "VISTAHERMOSA"

Aprobado el Proyecto por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Alicante en sesión de 24 de septiembre de 2007.  
 El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local,  
 Félix Andrés Llorens Ferrer.





Modificación Puntual nº4  
del Plan Parcial del Sector PE/APA-9,  
Vistahermosa

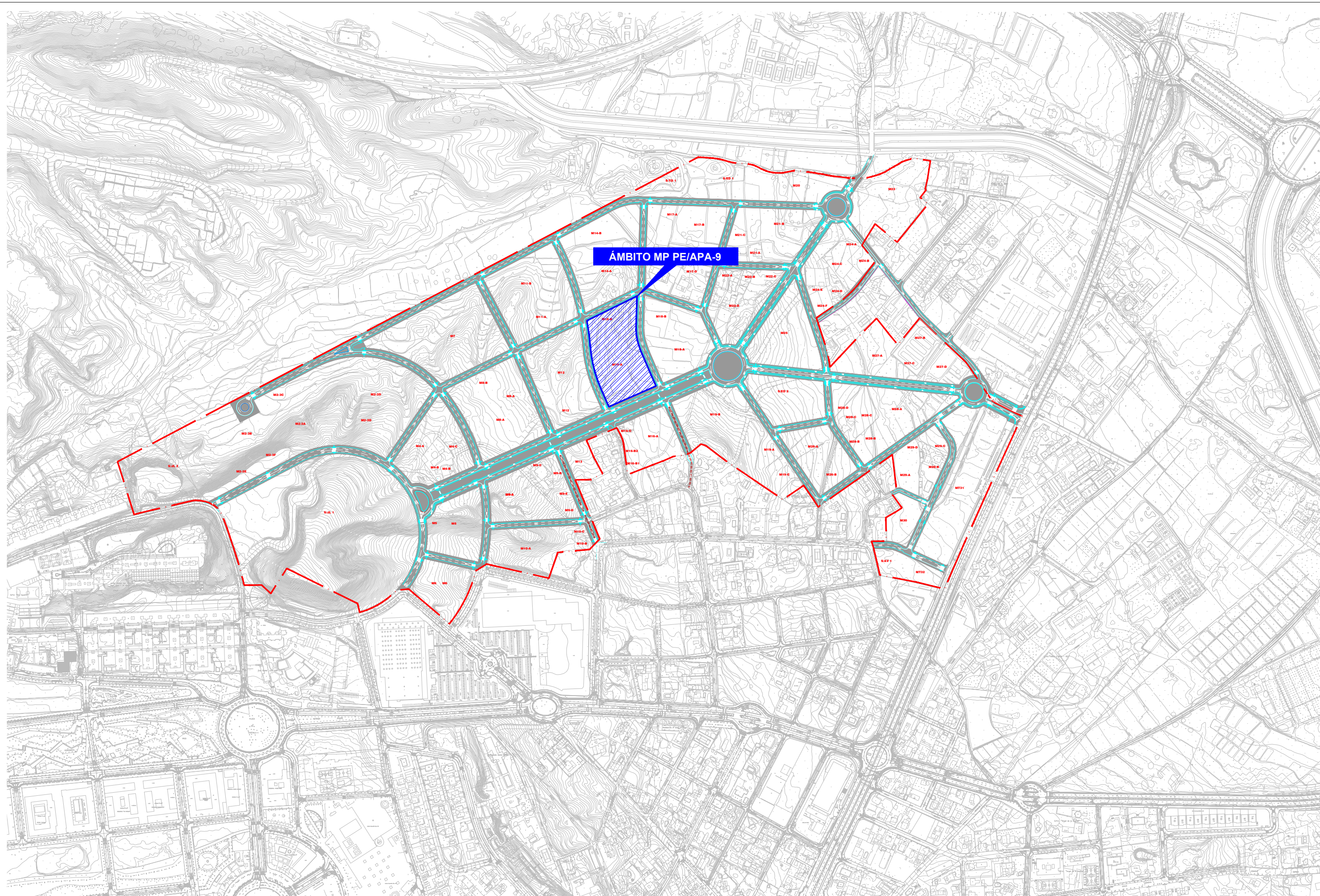
Manzana M-15

Hospital IMED -Alicante-

### 3.3 Delimitación modificación puntual

Nota: Documento aparte





<b>PROMOTOR</b> 	<b>PROYECTISTA</b> Zero Plus Innovación Urbana SLP B-42579722 colegiado nº90500 COACV colegiado nº90134 COAATIE 	<b>TÉCNICOS DEL PROYECTO</b> <b>AUTOR</b> Miriam Romero Siscar Arquitecta colegiado nº115229 COACV <b>COLABORADOR</b> Vicente Andrés Soler Soler Grado Arquitectura Técnica colegiado nº9764	<b>ESCALA</b> NUMÉRICA	<b>EXPEDIENTE</b> 0242022 <b>FECHA</b> junio 2024	<b>PROYECTO</b> Modificación Puntual nº4 del PP del Sector PE/APA-9 Manzana M-15 Hospital IMED Alicante	<b>REVISIÓN</b> Rev_01 <b>FECHA</b> junio 2024	<b>PLANO SIN EFICACIA NORMATIVA</b> DELIMITACIÓN MODIFICACIÓN PUNTUAL REFERIDA A LA MANZANA	<b>Nº PLANO</b>   3 1 de 1
---------------------	---	--	---------------------------	--	--	---	---	----------------------------------





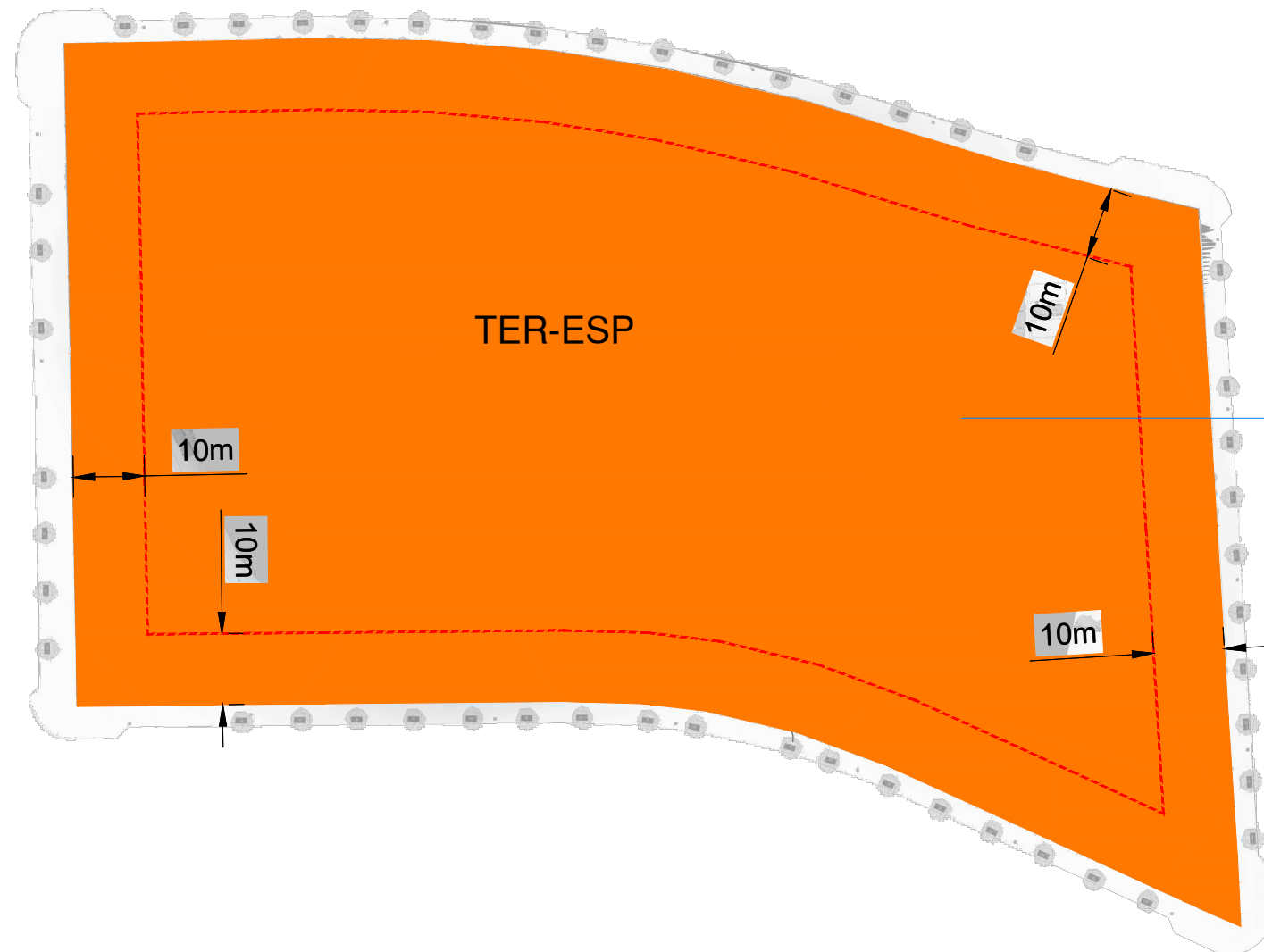
Modificación Puntual nº4  
del Plan Parcial del Sector PE/APA-9,  
Vistahermosa

Manzana M-15

Hospital IMED -Alicante-

### 3.4 Normas urbanísticas vigentes

Nota: Documento aparte



**MP Sector PE/APA-9**  
Hospital IMED

PROPUESTA DE PLANEAMIENTO	Parcela	CALIFICACIÓN
Ordenación Pormenorizada Modificación Puntual nº2 Plan Parcial de Sector PE/APA-9	M-15	TER-ESP Terciario Especial -hospitalario-

	TER-ESP Zona Urbanizada Terciaria Especial
--	--

PRINCIPALES PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN	
Volumen	Volumetría específica de zona en bloque exento según MP
Número máximo de Alturas	PB+3
Altura máxima reguladora	13.7 m
Coefficiente de ocupación sobre rasante	75%
Retranqueo a lindes	10m
Sótano y Semisótano	SI
Coefficiente de Edificabilidad construida computable	1,0146 m2t/m2s



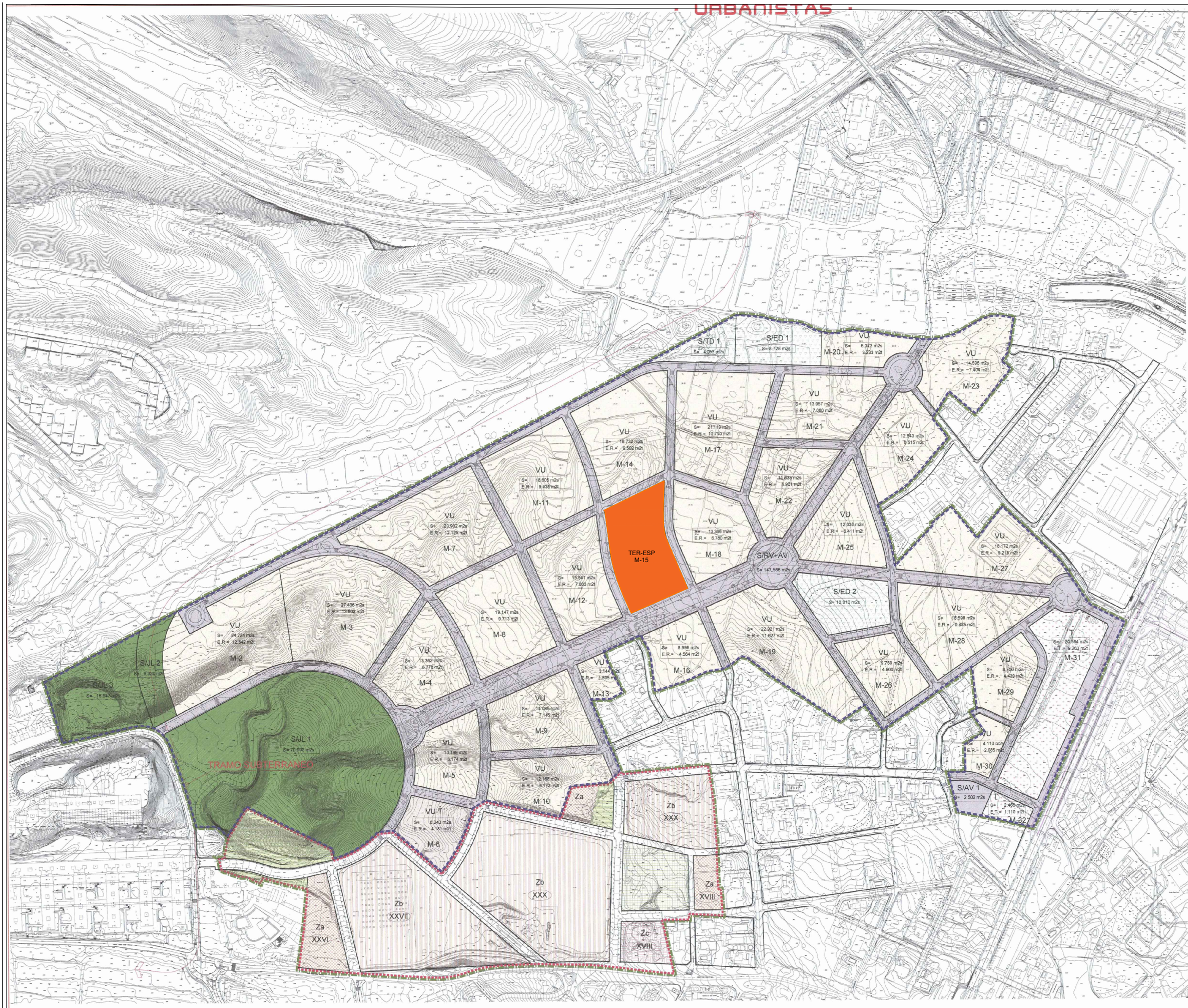
Modificación Puntual nº4  
del Plan Parcial del Sector PE/APA-9,  
Vistahermosa

Manzana M-15

Hospital IMED -Alicante-

## B. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA





SECTOR PE / APA-9 "VISTAHERMOSA"			
AMBITO DEL SECTOR MODIFICADO POR EL PRESENTE PLAN PARCIAL			
SUELO LUCRATIVO		445.064 m <sup>2</sup>	
Residencial	VU	Vivienda aislada	413.801 m <sup>2</sup>
Residencial Terciario	VU-T	Vivienda aislada Terciario	8.243 m <sup>2</sup>
Terciario	T	Terciario	23.050 m <sup>2</sup>
DOTACIONAL PÚBLICO (SD)		265.523 m <sup>2</sup>	
Zonas verdes	S / JL	Espacios libres	94.263 m <sup>2</sup>
Equipamientos	S / TD	Asistencial	4.953 m <sup>2</sup>
	S / ED	Educativo-cultural	18.738 m <sup>2</sup>
Red vial	S/ RV+AV	Vialio de tránsito Aparcamientos	147.569 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE SECTOR MODIFICADO (S) 710.617 m<sup>2</sup></b>			
AMBITO DEL SECTOR PE / APA-9 "VISTAHERMOSA" QUE NO SE MODIFICA POR ESTE PLAN PARCIAL			
Za	Zona de viviendas unifamiliares y de agrupaciones residenciales (Parcela mínima 2.250 m <sup>2</sup> )		
Zb	Zona de viviendas unifamiliares y de agrupaciones residenciales (Parcela mínima 4.500 m <sup>2</sup> )		
Zc	Zona de equipamiento comercial		
D	PARQUE DEPORTIVO		
Vj	Sistema de Espacios Libres de Uso y Dominio Público JARDINES Y PARQUE		
<b>TOTAL SUPERFICIE SECTOR NO MODIFICADO (S) 157.055 m<sup>2</sup></b>			

TER-ESP Zona Urbanizada Terciaria Especial



## 4. NORMATIVA MODIFICACIÓN PUNTUAL

### 4.1 Artículo nº 13 del Plan Parcial Sector PE/APA-9

#### Artículo 13º – Normas particulares en la zona Terciario Especial (ZUR-TER-ESP)

##### 1. Antecedentes:

Según el artículo nº 8 -Normas particulares de la zona de Vivienda Unifamiliar Aislada (VU)-, en su apartado II.-Usos Compatibles y en concreto en su apartado 5º, Las construcciones destinadas a los usos dotacionales contemplados en el artículo 102 de las NN.UU. del Plan General, en edificio exclusivo. En ese sentido y en aquellos casos o supuestos de usos dotacionales privados, se deberá de referir al artículo 93.A Usos terciarios especiales del Plan General de Alicante, conforme a la modificación puntual nº42 del PGM de 1987 y en particular a lo recogido en el presente nuevo articulado de la NN.UU del PP/APA-9.

##### 2. La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

###### I. **Usos:**

1. Los recogidos en el art.93.A de la MP nº42 del PGOU de Alicante, y además, en planta semisótano se permiten los usos sanitarios u otros complementarios vinculados del terciario especial que se implante, siempre que no contemplen la estancia prolongada de pacientes u ocupantes, cumpla con las condiciones que establece el art. 67 de las NN.UU. del Plan General referente a las condiciones generales de higiene y condicionado a las autorizaciones sectoriales que procedan en su caso.

###### II. **Accesos y viarios privados:**

1. Los viales privados en el interior de las parcelas deberán cumplir las condiciones de entorno exigidas por la normativa contra incendios y aproximación de los vehículos de los bomberos.

###### III. **Acometida a las redes de servicios públicos:**

1. Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán

preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica.

2. Las líneas aéreas y los enganches aéreo-subterráneos quedan prohibidos.
3. Los contadores y otros elementos (casilleros, postales, etc. ) deberán integrarse en los cerramientos de cada parcela.

#### **IV. Retranqueo de la edificación respecto a los viales, espacios libres públicos y otros linderos**

1. Las edificaciones deberán guardar un retranqueo al menos igual a diez metros (10,00 m) desde la alineación exterior de las vías y espacios libres públicos.

#### **V. Ocupación del solar**

1. El coeficiente de ocupación máxima por la edificación no excederá del setenta y cinco (75%) de su superficie, medido conforme establece el art. 53 de la NNUU del PGMO de Alicante.
2. Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.
3. No computarán a estos efectos, los aparcamientos situados en planta baja, siempre y cuando estén cubiertos por elementos livianos tales como marquesinas abiertas, parasoles, etc; y no cerrados lateralmente en su perímetro.

#### **VI. Altura máxima de las construcciones**

1. La altura de la edificación no deberá exceder de cuatro (4) plantas, es decir, planta baja y tres plantas piso, (PB + 3 P.P.), debiendo justificarse en el EIP.
2. La altura máxima reguladora de la edificación no deberá exceder de 13,70 metros sobre la "cota de referencia de la planta baja". La altura máxima total es de 15,20 m.
3. La altura máxima de la planta baja será de seis metros (6,00 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja". Dentro de ella podrán

establecerse entreplantas que respeten las características indicadas en el artículo 55, punto 2.c. de las NN. UU. del P.G.M.O.U.

4. La “cota de referencia de la planta baja” se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1,50 m) de altura sobre el suelo urbanizado en contacto con la edificación, de tal modo que el nivel superior del pavimento de la planta baja habrá de estar, en toda su superficie, situado bajo el plano horizontal definido por dicha cota.

En los terrenos con pendientes inferiores al ocho por ciento (8%) el suelo urbanizado en contacto con la edificación vendrá definido por la rasante de la acera en el punto medio de la fachada del solar siempre que ésta no exceda de treinta metros (30,00 m) de longitud.

Para los terrenos con pendientes superiores o con mayores longitudes de fachada de las indicadas en el párrafo anterior, se dividirá la longitud de fachada del solar –a los solos efectos de definir la cota de suelo urbanizado– en bandas o terrazas, según el sentido de la pendiente, de anchura no superior a treinta metros (30,00 m) que servirán para determinar los diferentes planos del suelo urbanizado.

No obstante, cuando se actuare en manzanas completas cuyo plano medio –definido por la media de las cotas de los vértices del polígono que forman los ejes de las calles que las delimiten– sobrepasare en tres o más metros (3,00 m) la cota del inferior de ellos, la “cota de referencia de la planta baja” se situará a un metro cincuenta centímetros (1,50 m) de altura sobre dicho plano medio.

5. Por encima de la altura máxima se permitirán, únicamente, las vertientes de la cubierta de la edificación con una pendiente máxima del cincuenta por ciento (50%) y, en su caso, los antepechos y elementos de seguridad similares, las chimeneas y antenas, así como los torreones de los núcleos de comunicación vertical, compuestos por escaleras y ascensores.

## VII. Sótanos y semisótanos

1. Se admite semisótano, entendiendo por tal el primer sótano situado bajo la planta baja y que sobresale de la rasante del terreno urbanizado hasta 1'00 m., contado desde dicha rasante hasta el intradós del techo



2. Además, se permiten dos (2) plantas más de sótano.
3. Los usos en planta sótano serán regulados conforme el art.93.A de la MP nº42 del PGOU de Alicante. Los usos en planta semisótano serán los establecidos en el apartado b.l.1 de este artículo.

## VIII. Aspecto exterior de las edificaciones

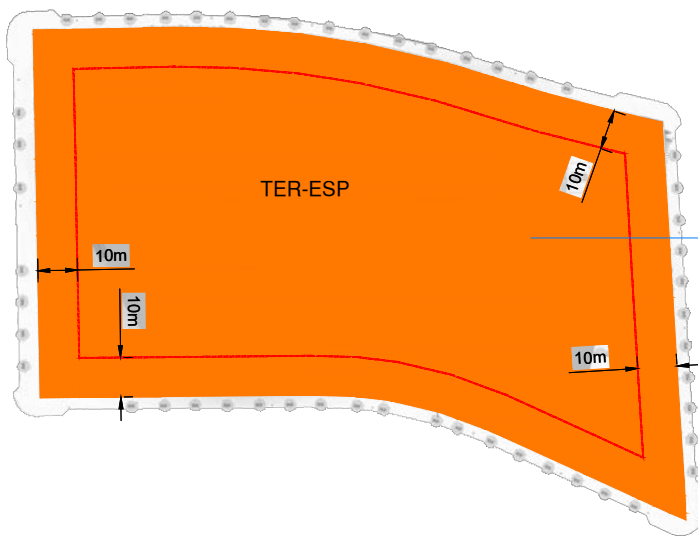
1. Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y el entorno construido circundante.
2. Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.
3. Los cerramientos de parcela frente a los espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.

## IX. Edificabilidad

1. La edificabilidad total no podrá exceder, en cada manzana, del producto de su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad de 1,0146 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
2. La edificabilidad construida, a estos efectos, será igual a la suma de superficies de techo (o de "forjado") de cada nivel de la edificación con las siguientes deducciones:
  - i. Las superficies construidas de techo con altura libre inferior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m).
  - ii. Las superficies construidas de techo no cerradas, situadas en planta baja.
  - iii. Las superficies construidas en sótanos y semisótano.
  - iv. Las superficies construidas de techo de entreplanta en los usos que la admitan.
  - v. Las superficies construidas de techo destinadas a garaje de vehículos en planta baja, con el límite de veinticinco metros cuadrados (25,00 m<sup>2</sup>) por cien metros cuadrados (100,00 m<sup>2</sup>) construidos.

## 4.2 Normativa específica manzana M-15

La normativa que será de aplicación a la manzana M-15 conforme a la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PE/APA-9, será la siguiente:



### MP Sector PE/APA-9 Hospital IMED

PROPUESTA DE PLANEAMIENTO	Parcela	CALIFICACIÓN
Ordenación Pormenorizada Modificación Puntual nº2 Plan Parcial de Sector PE/APA-9	M-15	TER-ESP Terciario Especial -hospitalario-

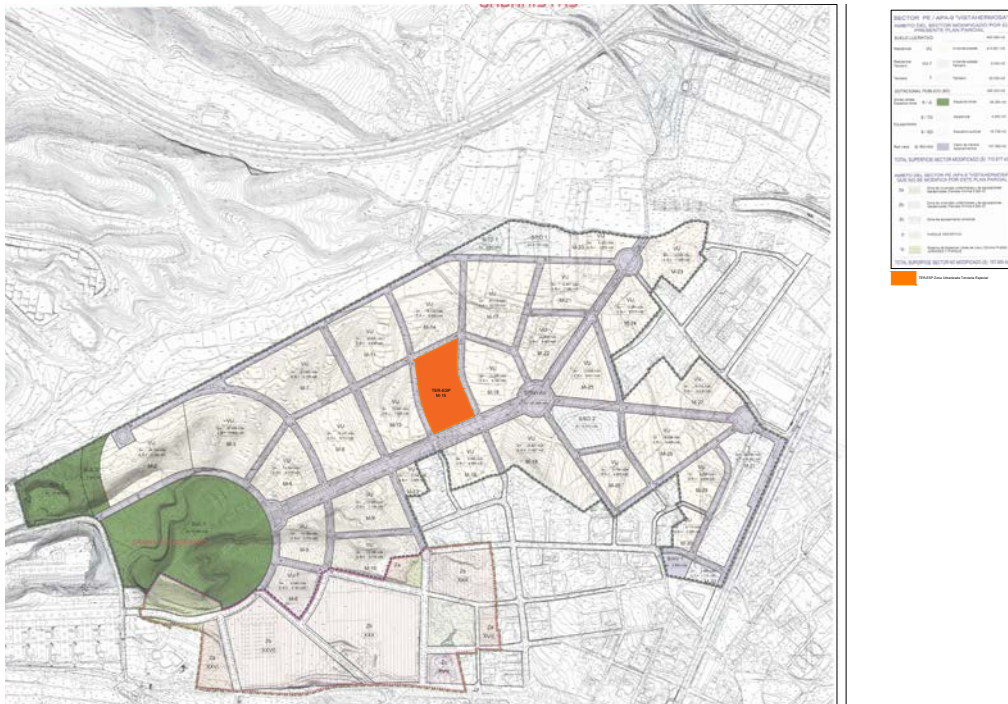
TER-ESP Zona Urbanizada Terciaria Especial

#### PRINCIPALES PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN

Volumen	Volumetría específica de zona en bloque exento según MP
Número máximo de Alturas	PB+3
Altura máxima reguladora	13,7 m
Coefficiente de ocupación sobre rasante	75%
Retranqueo a lindes	10m
Sótano y Semisótano	SI
Coefficiente de Edificabilidad construida computable	1,0146 m2/m2s

## 4.3 Zonificación

La zonificación que será de aplicación a la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PE/APA-9, será la siguiente:



Superficie TER-ESP= 14.929 m2s





Modificación Puntual nº4  
del Plan Parcial del Sector PE/APA-9,  
Vistahermosa

Manzana M-15

Hospital IMED -Alicante-

## 5. PLANOS CON EFICACIA NORMATIVA



Modificación Puntual nº4  
del Plan Parcial del Sector PE/APA-9,  
Vistahermosa

Manzana M-15

Hospital IMED -Alicante-

## 5.1 Calificación y normas de la manzana M-15

Nota: Documento aparte



Modificación Puntual nº4  
del Plan Parcial del Sector PE/APA-9,  
Vistahermosa

Manzana M-15

Hospital IMED -Alicante-

## 5.2 Calificación respecto PGMO

Nota: Documento aparte



Alicante, junio de 2024

Fdo.: Miriam Romero Siscar



Arquitecta

nº colegiada COACV: 15.229

Fdo. ~~Vicente Andrés Soler Soler~~



Grado en Arquitectura Técnica  
Nº colegiado COATIE: 3.764

Fdo. ZERO PLUS INNOVACIÓN URBANA SLP

**ZERO PLUS**  
**INNOVACIÓN URBANA S.L.P.**  
CIF: B42579722

nº colegiada COACV: 90.500 y nº colegiada COATIE: 90.134



Modificación Puntual nº4  
del Plan Parcial del Sector PE/APA-9,  
Vistahermosa

Manzana M-15

Hospital IMED -Alicante-

## C. ANEXOS

## 6.1 Estudio de Integración Paisajística

Nota: Documento aparte

## 6.2 Estudio de Tráfico y Movilidad

Nota: Documento aparte

## 6.3 Informe de Género

Nota: Documento aparte

## 6.4 Estudio de Viabilidad Económica

Nota: Documento aparte

## 6.5 Estudio de Sostenibilidad Económica

Nota: Documento aparte