



ANEXO

ESTUDIO DE RESERVAS DOCENTES

CALLOSA D'EN SARRIÀ (ALICANTE)



ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES

2.- CUMPLIMIENTO DEL D. 104/2014

3.- REQUISITOS RELATIVOS A LA PARCELA

4.- PROPUESTAS PARA UN MEJOR CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA DE SUELO ESCOLAR

5.- NORMAS URBANISTICAS DE LAS PARCELAS EDUCATIVAS



ANTECEDENTES

Contexto general

1.- El Plan General de Ordenación Urbana de Callosa d'en Sarrià fue aprobado Definitivamente CTU de 8 de marzo de 2006 publicado por Resolución de 15 de mayo de 2007 de la Directora General de Ordenación del Territorio en el BOP de 7 de junio de 2007.

Este Plan contiene un Anexo de reserva Escolar y Docente que recoge las indicaciones realizadas por la Consellería competente en materia de Educación el 14 de mayo de 2002.

Este anexo se realiza sobre un potencial de población de plan de

Suelo Urbano = 9.777 habitantes

Suelo Urbanizable = 13.389 habitantes

TOTAL = **23.166 HABITANTES**

La Evolución Urbana se acompaña en el desarrollo de los diferentes sectores con las infraestructuras de servicios tanto de carácter local como de carácter primario.

2.- La modificación del Planeamiento vigente reduce el potencial de población en el ámbito de la zona Anibits Margequivir de 2.178 viviendas a 1.011 viviendas, es decir una reducción de 1167 viviendas. Con el estándar de 2.67 habitantes por vivienda se plantea una **reducción de 3.115 habitantes potenciales.**

En consecuencia de la ordenación derivada de la modificación del Plan tiene un estándar dotacional global superior al de la ordenación vigente.

3.- El Número de puestos escolares potenciales del planeamiento anterior es

Suelo Urbano:

Centros educación INFANTIL – PRIMARIA = 1.218 PP.EE.

Dos parcelas con centros de tres líneas con un Perfil 9 I+18 P y 675 PP.EE. cada uno con una superficie recomendada de 10500 a 11000 m2 cada parcela.

Centros de educación SECUNDARIA COMPLETA = 1.044 PP.EE.

Una parcela con centro con perfil de 24 SO +6 B + 8 CF y 1200 PP.EE. con una superficie recomendada de 16.000 a 17.000 m2

Suelo Urbanizable = 13.389 habitantes.

Centros educación INFANTIL – PRIMARIA

14 % Provincia de Alicante = 1.874 PP.EE.

Dos parcelas con centros de tres líneas con un Perfil 9 I+18 P y 675 PP.EE. cada uno con una superficie recomendada de 10500 a 11000 m2 cada parcela y una parcela con centro de una línea con perfil 3 I + 6 P y 225 PP.EE. con una superficie recomendada de 5500 a 6000 m2.

Centros de educación SECUNDARIA COMPLETA

12% Provincia de Alicante = 1.606 PP.EE.

Una parcela con centro con perfil de 20 SO + 6 B + 4 CF y 930 PP.EE. con una superficie recomendada de 14.500 a 15.000 m2 y una parcela con centro con perfil de 12 SO y 360 PP.EE. con una superficie recomendada de 6.500 a 7.000 m2



Con la reducción de viviendas establecidas los habitantes del suelo urbanizable se verían reducidos

Suelo Urbanizable = 10.274 habitantes

En consecuencia las necesidades podrían reducirse a 1.439 PP.EE para centros de educación INFANTIL PRIMARIA y a 1233 PP.EE para centros de educación SECUNDARIA COMPLETA

No obstante la modificación del Plan **mantiene** la reserva de Parcelas Escolares del Planeamiento anterior en Suelo Urbanizable sin contemplar la posible reducción de habitantes y suplementando la superficie de la reserva escolar de red secundaria del ámbito Anibits Marguequivir superior a 10.000 m² de acuerdo a las indicaciones realizadas por la Conselleria.

Centros educación INFANTIL – PRIMARIA

Dos parcelas con centros de tres líneas con un Perfil 9 I+18 P y 675 PP.EE. cada uno con una superficie recomendada de 10500 a 11000 m² cada parcela y una parcela con centro de una línea con perfil 3 I + 6 P y 225 PP.EE. con una superficie recomendada de 5500 a 6000 m².

Centros de educación SECUNDARIA COMPLETA

Una parcela con centro con perfil de 20 SO + 6 B + 4 CF y 930 PP.EE. con una superficie recomendada de 14.500 a 15.000 m² y una parcela con centro con perfil de 12 SO y 360 PP.EE. con una superficie superior a 10.000 m²

4.- JUSTIFICACION DE SUFICIENCIA DEL SUELO DOCENTE PUBLICO.

Total de PP.EE. previstos por el crecimiento del Plan

PP.EE. INFANTIL – PRIMARIA 1.218 +1.874 = **3.092 PP.EE.**

PP.EE. SECUNDARIA COMPLETA 1.044 + 1.606 = **2.650 PP.EE.**

Necesidades Totales de Suelo Dotacional Escolar.

Centros educación INFANTIL – PRIMARIA

Tipo Centro	Superficie	PP.EE
1.- Colegio Público Mirambó (centro Verge de les Injuries y centro Plaça Llaurador)	6.311 m ²	225
2.- Colegio Público Bernat de Sarria.	11.702 m ²	675
3 - Cooperativa de Enseñanza Almedia. (Centro Concertado)	28.430 m ²	675
4.- Parcela Dotacional ESCOLAR del SU Pormenorizado PEITA	5.792 m ²	225
5.- Parcela dotacional ESCOLAR Del SU Pormenorizado Colomina y Almedia = 4730+3.891=	8.621 m ²	450
6.- Vinculación de Fichas de Planeamiento de Uso de Equipamientos del Sector MAUS Superficie de sector 284618 Índice Edificabilidad Bruta IEB 0'2 m ² T/m ² s Cesiones mínimas anexo del reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana 4% Superficie mínima de equipamientos 284618 * 0.04	11.384 m ²	675
TOTAL PLAZAS ESCOLARES EDUCACION INFANTIL- PRIMARIA		3150



Centros educación SECUNDARIA COMPLETA

Tipo Centro	Superficie	PP.EE
1.- CESO (puesto en funcionamiento en curso 2000-2001)	16.808 m ²	1200
2.- Cooperativa de Enseñanza Almedia. (Centro Concertado)	28.430 m ²	560
3.- RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR MARGEQUIVIR	12.760 M ²	800
4.- Vinculación de Fichas de Planeamiento de Uso de Equipamientos del Sector ANIBITS		
Superficie de sector	647.470	
Indice Edificabilidad Bruta IEB 0'2 m ² T/m ² s		
Cesiones mínimas anexo del reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana 4%		
Superficie mínima de equipamientos	10.000 m ²	630
TOTAL PLAZAS ESCOLARES EDUCACION SECUNDARIA COMPLETA		3190

Con las asignaciones de parcelas dotacionales Escolares realizada por el Plan se superan en consecuencia los parámetros de reserva de equipamientos Escolares

NORMAS URBANISTICAS

"PARTE V.- RED PRIMARIA Y NORMAS DE DESARROLLO DOTACIONAL

Artículo 31- Red primaria de dotaciones

De acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la LRAU, la red primaria o estructural de dotaciones, comprende la reserva de espacios dotacionales públicos, que según a la función estructural que desarrollan dentro del territorio, podemos clasificarlas en:

1. Red primaria de transportes, comunicaciones y servicios..
2. Red primaria de parques y zonas verdes.
3. Red primaria de equipamientos, servicios urbanos e infraestructuras básicas."

"Artículo 36.- Red Primaria de equipamientos y servicios (E)

Está constituido por el sistema dotacional y de espacios libres privados o públicos que estructuran el desarrollo urbanístico municipal y que lo constituyen:

.....

Red de centros docentes (PED)

- Centro de Enseñanza Mirambó (PD mirambo)
- Centro de Enseñanza Mirambó (plaza Llaurador)
- Centro de Enseñanza Bernat d'en Sarria
- Centro de Enseñanza Secundaria Obligatoria (PD Mirambo)
- Cooperativa de Enseñanza Almedia (concertado)
- Escuela Infantil Municipal

.....

Artículo 37.- Condiciones Generales de la Edificación de los sistemas dotaciones (E)

La edificación en las áreas de equipamiento y servicios se ajustará, en general, a sus necesidades funcionales, al paisaje y a las condiciones ambientales, garantizando la integración en la zona en que se halle.

Para equipamientos las condiciones de edificación son :

1. Para parcelas edificadas o en casco consolidado entre medianeras serán de aplicación las determinaciones de zona de ordenanza y altura de plantas que caractericen a la manzana o a la mayoría de las parcelas recayentes a la misma calle. En caso de realizarse un proyecto parcial deberá acompañarse de un Estudio de Detalle que abarque el conjunto de la dotación en que se integra el proyecto.



2. En los casos de asignación de superficies dotacionales por instrumentos de desarrollo, en los mismos quedará definida la tipología y edificabilidad aplicable.
3. Para parcelas que ocupen manzanas completas de servicio dotacional, la edificación será aislada con las siguientes condiciones
 - ocupación 60%
 - edificabilidad 1 m²t/m²s
 - altura máxima 12 m.
 - distancia a lindes 5 m.
4. Se admitirán instalaciones complementarias a los usos principales incluso ajustadas al linde frontal en un 15% de la fachada y una planta de altura.
5. Si el equipamiento a desarrollar exigiera soluciones que modifican las ordenanzas de cada zona, se someterá a la aprobación del Ayuntamiento, justificándose su necesidad, que no se aumenta la edificabilidad máxima de la parcela y que no se perjudica a terceros.
6. El diseño y localización de los elementos singulares deberá tener en cuenta las características del trazado urbano para establecer fondos de perspectiva y elementos simbólicos de referencia.

Artículo 38.- Regulación de Usos del Sistema Dotacional (E)

1. La regulación de los usos en las zonas dotacionales de la red primaria y en equipamientos en suelo urbano es la siguiente:
 - *Uso Global: usos públicos o privados según especificaciones de cada zona.*
 - *Usos compatibles: usos colectivos existentes, de carácter docente, deportivo, Socio-Cultural y Sanitario-Asistencial, Infraestructuras Técnicas, mientras no se varíe el uso y destino de los terrenos, provisionalmente aparcamientos públicos.*
 - *Usos públicos o colectivos de tipo recreativo existentes, mientras no se varíe el uso y destino de los terrenos.*
 - *Usos públicos o colectivos complementarios de los usos globales, en los plazos que se establezcan y mientras no se varíe el uso y destino de los terrenos.*
 - *Usos residenciales comunitarios existentes.*
 - *Usos de residencia unifamiliar limitada a una vivienda de superficie máxima de 150 m²., únicamente destinada al encargado de la vigilancia o mantenimiento de la edificación.*
2. A los efectos del contenido de este artículo, en caso de interrupción temporal de los usos de un edificio, podrá entenderse como uso existente, el provisionalmente interrumpido, siempre que se justifique la necesidad de la interrupción habida y que no existan razones de utilidad pública que aconsejen el paso de la edificación al dominio público.
3. Regulación del Uso Dotacional Comercial Privado Se entiende por tal Uso el realizado en manzanas completas de suelo consolidado destinado a Actividades, incluso calificadas, de Venta al por menor de cualquier clase de productos o locales de pública concurrencia."

Sobre el Plan Parcial anterior, ahora anulado, la Conselleria emitió informe favorable el 23 de septiembre de 2009 y ratificado el 23 de octubre de 2010 con las previsiones de una parcela SEQ (ED) de 10.054 m² grafiada en el plano nº O-2 (además de la Red Primaria Adscrita en materia escolar de 12760 m² en partida Micleta)

La modificación que se plantea para dotar de planeamiento a la zona de Anibits Marguequivir no disminuye ninguno de los parámetros y superficies de reserva de suelo dotacional en materia escolar asigna una parcela **SEQ02 de 10.332 m²** y mantiene la reserva dotacional de red primaria adscrita en partida Micleta con una parcela RPDC de **13.539 m²**.



2.- CUMPLIMIENTO DEL D. 104/2014

1.- El DECRETO 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas de la Consellería de Educación, Cultura y Deporte en el artículo 2 del anexo I indica la respecto de la demanda educativa:

Artículo 2. Demanda educativa

.....

La determinación del número de puestos escolares a prever se hará como sigue:

- 1. Los puestos escolares correspondientes a niños de 3 a 12 años, a prever en Colegios de Educación Infantil-Primaria en el ámbito de la Comunitat Valenciana corresponden al 9 por ciento de la población prevista, 3 por ciento Segundo Ciclo de Infantil y 6 por ciento Primaria.*
- 2. Los puestos escolares correspondientes a jóvenes de 12 a 18 años, necesarios en Institutos de Educación Secundaria, en el ámbito de la Comunitat Valenciana corresponden al 6 por ciento de la población prevista, 4 por ciento Secundaria Obligatoria y Formación Profesional Básica y 2 por ciento Bachillerato y resto de enseñanzas de secundaria postobligatoria.*

El número de viviendas y la población prevista se regulan en los artículos 3, 4, 5, 6 y 7 del mismo anexo I del decreto 104/2014

Se indica como base

Número de viviendas las indicadas expresamente por el plan o 1 cada 100 m2 techo residencial

Número de habitantes 2.5 habitantes por vivienda

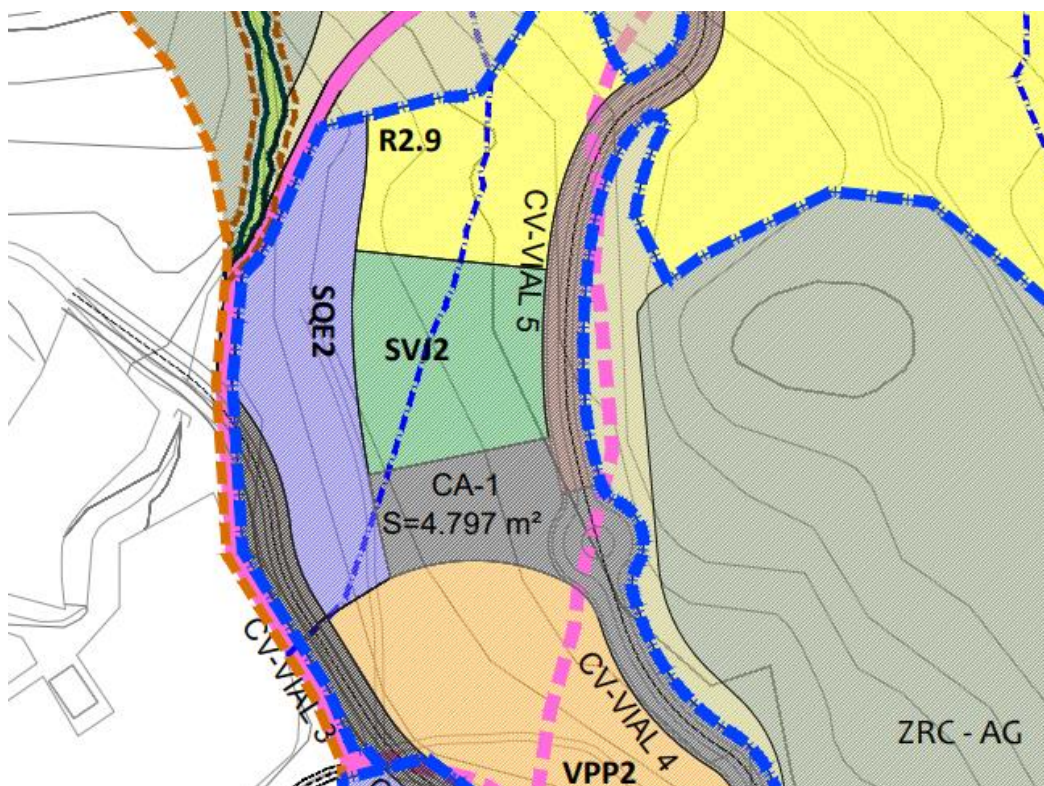
Las indicaciones relativas a viviendas vacías no se tienen en consideración pues el cómputo del potencial de población del Plan General se realizó sobre los metros de techo en el suelo urbano.

La modificación del Plan general para dotar de planeamiento a la zona Anibits Marguequivir supone una disminución del número máximo de habitantes y del techo construido de uso residencial.

La modificación del Planeamiento vigente reduce el potencial de población en el ámbito de la zona Anibits Margequivir de 2.178 viviendas a 1.011 viviendas, es decir una reducción de 1167 viviendas. Con el estándar de 2.67 habitantes por vivienda se plantea una **reducción de 3.115 habitantes potenciales.**

No obstante la modificación del Plan **mantiene** la reserva de Parcelas Escolares del Planeamiento anterior en Suelo Urbanizable sin contemplar la posible reducción de habitantes y suplementando la superficie de la reserva escolar de red secundaria del ámbito Anibits Marguequivir de **SQE2 de 10.788 m2** superior a 10.000 m2 de acuerdo a las indicaciones realizadas por la Conselleria y una parcela en partida Micleta de **13.539 m2.**

Se mejora la parcela incluida en esta zona pues se incrementa levemente su superficie y se coloca una gran zona verde junto al acceso.



3.- REQUISITOS RELATIVOS A LA PARCELA

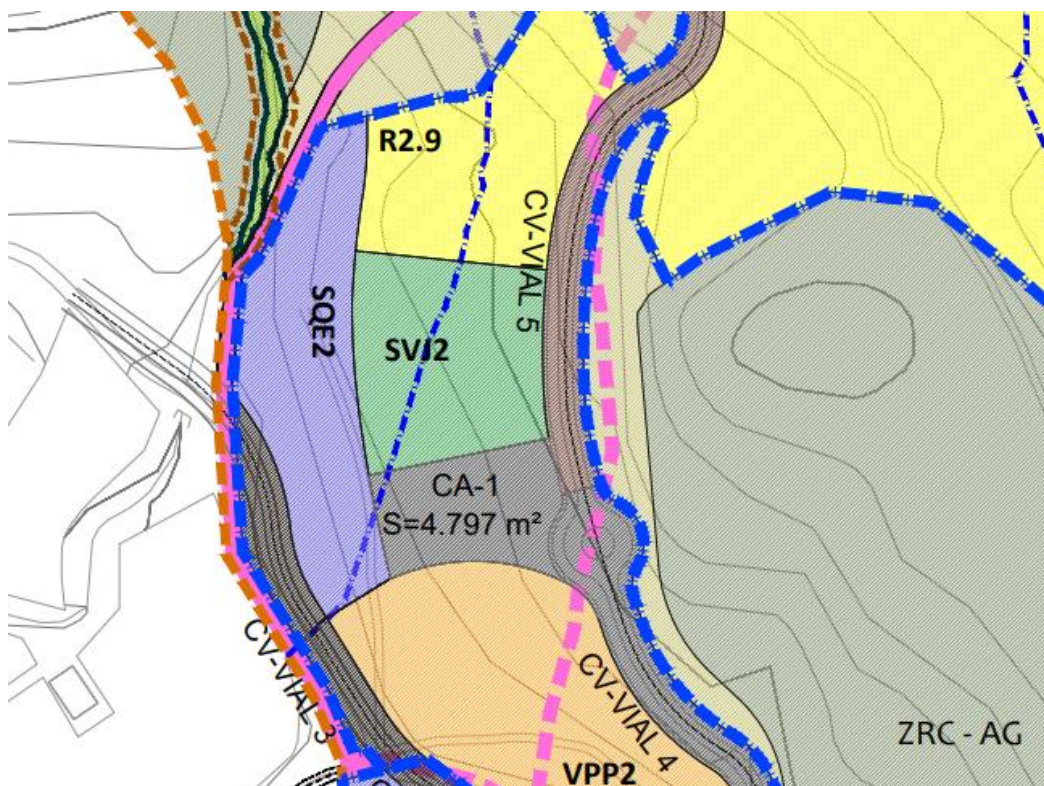
Los requisitos de la parcela vienen recogidos en el artículo 10 del anexo I del D 104/2015

La parcela se califica como equipamiento educativo y una vez realizados los procedimientos de equidistribución del sector libre de servidumbres y afecciones urbanísticas.

Está enclavada en zonas de uso residencial y no hay instalaciones o actividades perjudiciales en sus proximidades

10.4 FORMA

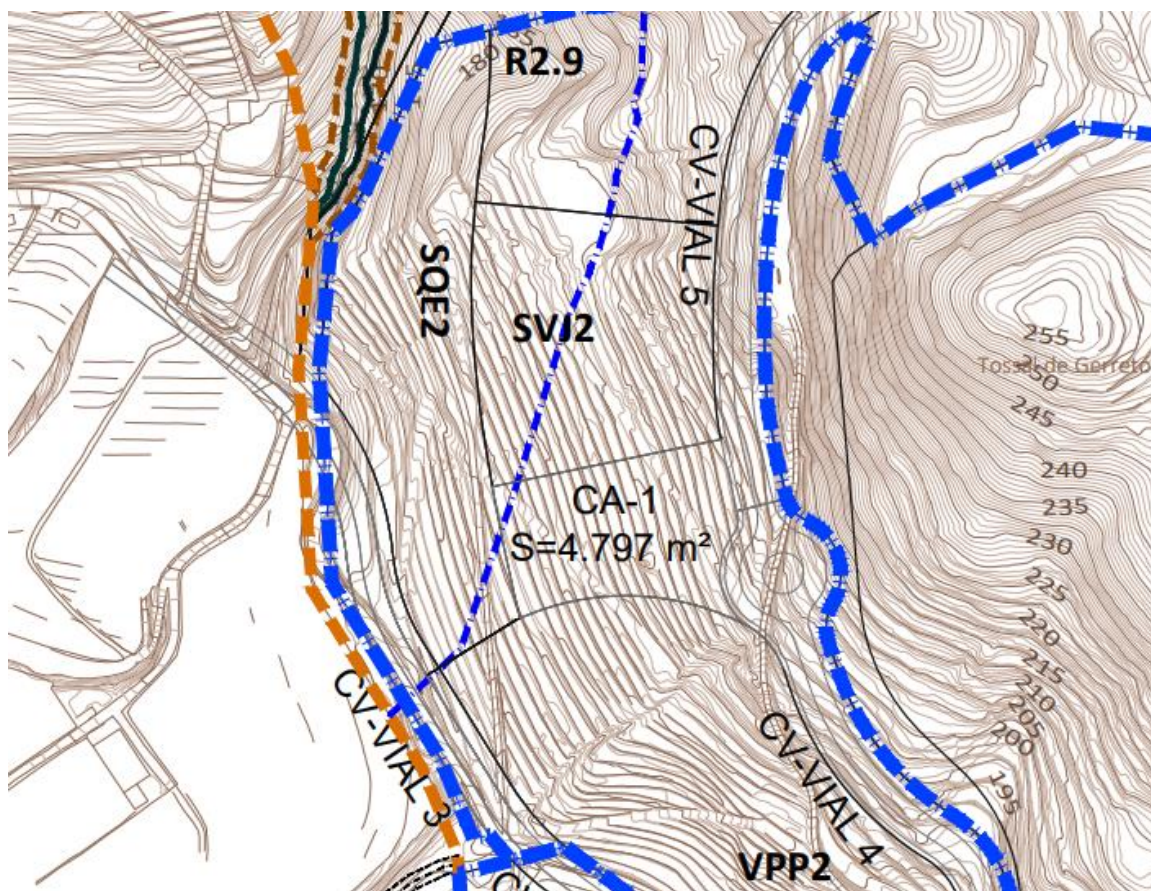
La forma es un polígono irregular si bien por su forma no presenta esquinas cerradas no utilizables es en definitiva sensiblemente rectangular.



10.5 PENDIENTE DE LA PARCELA:

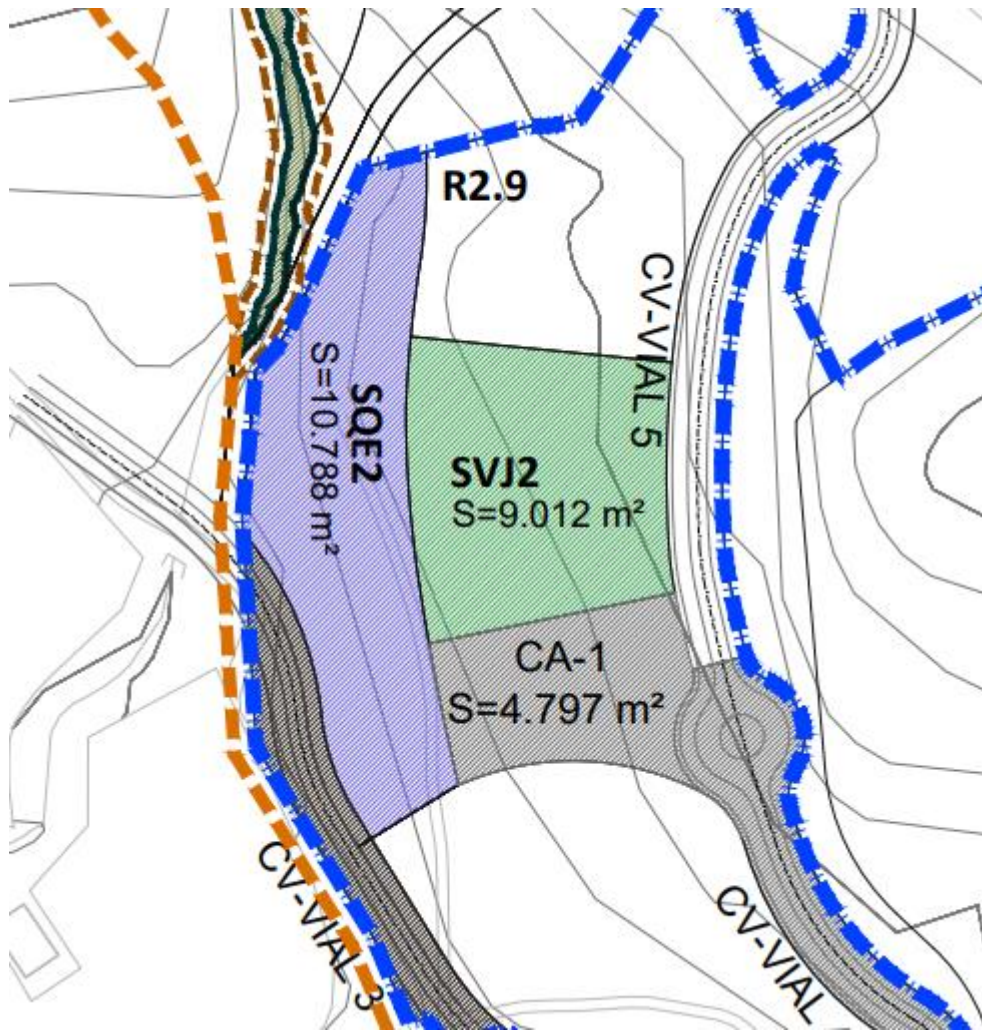
5. A fin de permitir resolver adecuadamente el programa escolar, la pendiente máxima será del 3 por ciento. En caso de pendiente superior, se incrementará la superficie en un porcentaje igual al doble de la pendiente, sin sobrepasar el límite del 6 por ciento. NO ES EL CASO.

Para pendientes superiores al límite, se deberá justificar que no existe alternativa posible y ampliar la parcela educativa de manera que se permita resolver adecuadamente el programa escolar previsto para ella.



10.6 FRENTES DE LA PARCELA

6. Todos los frentes de parcela se corresponderán a alineaciones de vial, espacio público o zona verde. Si no fuera posible, los lados medianeros lindarán con otras parcelas de equipamientos, con edificación de características similares y de tipo abierta.



ORDENACION PORMENORIZADA aversion preliminar 2020

LA PARCELA LINDA CON VIALES PUBLICOS, CON ZONA VERDE, CON SUELO NO URBANIZABLE Y PARCIALMENTE CON EDIFICACION ABIERTA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DE BAJA DENSIDAD

10.7. Estar ubicada en la trama urbana o, en su defecto, no distar más de 300 metros de la misma y disponer de acceso adecuado tanto desde la red viaria como peatonal. Esta distancia podrá ser mayor, en el caso de que se desarrolle suelo calificado como equipamiento educativo por un plan, previamente a la ejecución de la urbanización, siempre y cuando se disponga de acceso adecuado, tanto desde la red viaria como peatonal. CUMPLE

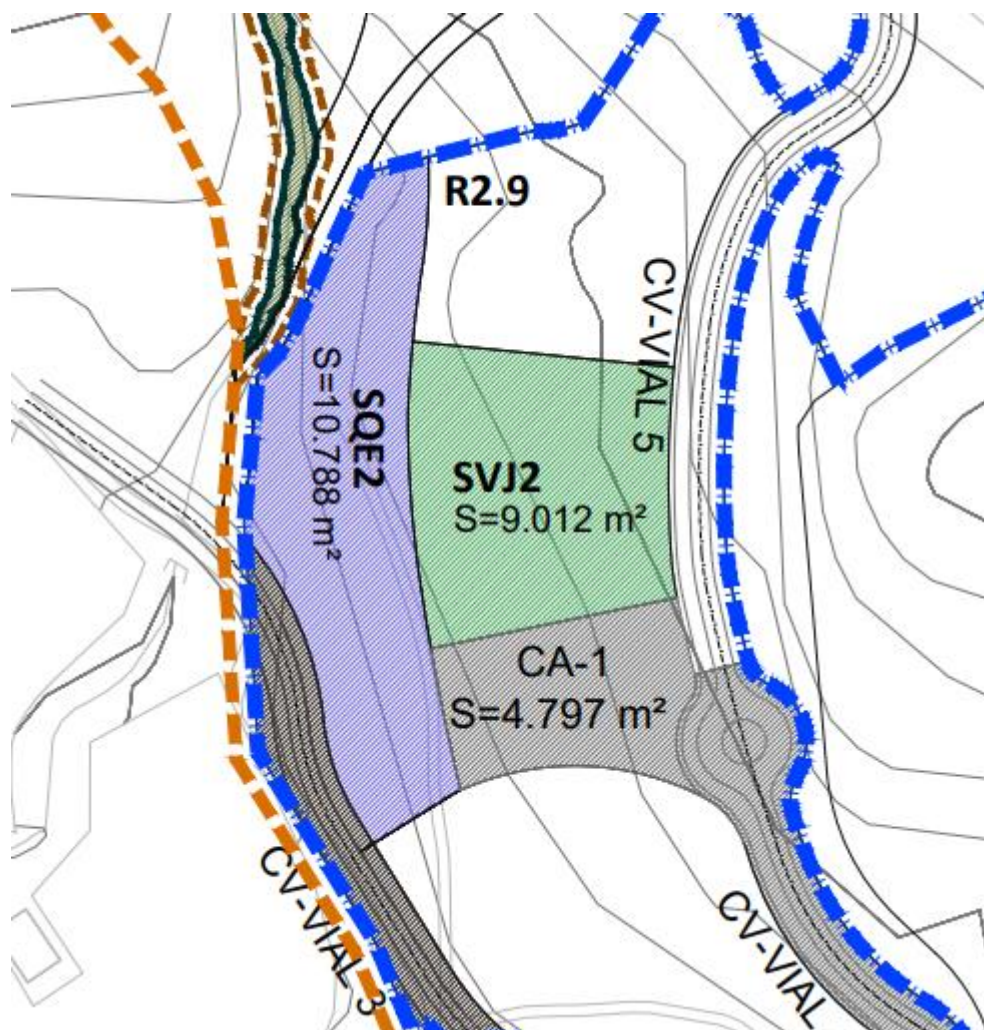


10.8. No se aceptarán parcelas cuya superficie quede rehundida por debajo de la rasante más de 0,5 metros de media y/o que exceda en su punto máximo los 2 metros respecto de los viales circundantes, ni parcelas con rellenos artificiales con profundidad media superior a 2 metros. NO ES EL CASO

10.9. No estar ubicada en zona inundable o vaguada, salvo las excepciones reguladas en la normativa sectorial en materia de riesgo de inundación. NO ES EL CASO

4.- PROPUESTA PARA UN MEJOR CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA DE SUELO ESCOLAR

DADA LA AMBIVALENCIA A EFECTOS DE COMPUTO DE LA RED DOTACIONAL EN USO PREDOMINANTE RESIDENCIAL Y EL EXCESO DE ZONAS VERDES DEL SECTOR SE EXPONE LA PROPUESTA DE UBICACIÓN DE SONA VERDE JUNTO A LA ZONA DOTACIONAL



Propuesta 1



- NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS EDUCATIVAS

Las normas urbanísticas de la parcela obedecen a las definidas en el plan general para equipamientos que se recogen íntegramente:

NORMAS URBANÍSTICAS

“PARTE V.- RED PRIMARIA Y NORMAS DE DESARROLLO DOTACIONAL

Artículo 31- Red primaria de dotaciones

De acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la LRAU, la red primaria o estructural de dotaciones, comprende la reserva de espacios dotacionales públicos, que según a la función estructural que desarrollan dentro del territorio, podemos clasificarlas en:

Red primaria de transportes, comunicaciones y servicios..

Red primaria de parques y zonas verdes.

Red primaria de equipamientos, servicios urbanos e infraestructuras básicas.”

“Artículo 36.- Red Primaria de equipamientos y servicios (E)

Está constituido por el sistema dotacional y de espacios libres privados o públicos que estructuran el desarrollo urbanístico municipal y que lo constituyen:

- A. *Red de equipamientos administrativos e institucionales (PAD)*
 - *Ayuntamiento Plaza España 1*
 - *Policía Local - Oficina Agrícola Plaza España 14*
 - *Guardia Civil*
 - *Oficina Comarcal Agraria OCAPA*
 - *Edificación Acceso Algar*
 - *Parque Comarcal de Bomberos.*
- B. *Red de centros docentes (PED)*
 - *Centro de Enseñanza Mirambó (PD mirambo)*
 - *Centro de Enseñanza Mirambó (plaza Llaurador)*
 - *Centro de Enseñanza Bernat d'en Sarria*
 - *Centro de Enseñanza Secundaria Obligatoria (PD Mirambo)*
 - *Cooperativa de Enseñanza Almedia (concertado)*
 - *Escuela Infantil Municipal*
- C.- *Red de equipamientos socio-culturales (PED)*
 - *Casa de cultura*
 - *Museo Etnológico Municipal*
 - *lavadero municipal*
 - *Casa de la Musica-Fundacion Salvá. Perez-Miralles*
 - *Museu del Medi Ambient y Arboretum (zona Algar)*
 - *Museu de l'aigua (zona Algar)*
- D.- *Red de complejos e instalaciones deportivas (PRD)*
 - *Zona deportiva del Pla de Galbis*
- E.- *Red de Espacios Recreativos (PRD)*
 - *Centre de Acollida acampada y picnic (Zona Algar)*
- F.- *Red dotacional Sanitario-Asistencial (PTD)*
 - *Fundación Asil-Hospital - Residencia de ancianos*
 - *Centro de Salud*
 - *Mancomunidad Servicios Sociales Plaza España 14.*
- E. *Red de plazas y espacios libres del casco urbano*
 - *Plaza de España*
 - *Plaza del Convent*



- F. Red de dotaciones religiosas
 - Iglesia de San Juan Bautista
- H. Red de infraestructuras básicas (PID)
 - Servicios y redes de abastecimiento de agua potable
 - Cementerio Municipal.
 - Mercado Municipal
 - Centrales receptoras y distribuidoras de energía eléctrica
 - Red de suministro de energía eléctrica
 - Red de saneamiento

Artículo 37.- Condiciones Generales de la Edificación de los sistemas dotaciones (E)

La edificación en las áreas de equipamiento y servicios se ajustará, en general, a sus necesidades funcionales, al paisaje y a las condiciones ambientales, garantizando la integración en la zona en que se halle.

Para equipamientos las condiciones de edificación son :

7. Para parcelas edificadas o en casco consolidado entre medianeras serán de aplicación las determinaciones de zona de ordenanza y altura de plantas que caractericen a la manzana o a la mayoría de las parcelas recayentes a la misma calle. En caso de realizarse un proyecto parcial deberá acompañarse de un Estudio de Detalle que abarque el conjunto de la dotación en que se integra el proyecto.
8. En los casos de asignación de superficies dotacionales por instrumentos de desarrollo, en los mismos quedará definida la tipología y edificabilidad aplicable.
9. Para parcelas que ocupen manzanas completas de servicio dotacional, la edificación será aislada con las siguientes condiciones
 - ocupación 60%
 - edificabilidad 1 m²t/m²s
 - altura máxima 12 m.
 - distancia a lindes 5 m.
10. Se admitirán instalaciones complementarias a los usos principales incluso ajustadas al linde frontal en un 15% de la fachada y una planta de altura.
11. Si el equipamiento a desarrollar exigiera soluciones que modifiquen las ordenanzas de cada zona, se someterá a la aprobación del Ayuntamiento, justificándose su necesidad, que no se aumente la edificabilidad máxima de la parcela y que no se perjudique a terceros.
12. El diseño y localización de los elementos singulares deberá tener en cuenta las características del trazado urbano para establecer fondos de perspectiva y elementos simbólicos de referencia.

Artículo 38.- Regulación de Usos del Sistema Dotacional (E)

2. La regulación de los usos en las zonas dotacionales de la red primaria y en equipamientos en suelo urbano es la siguiente:
 - Uso Global: usos públicos o privados según especificaciones de cada zona.
 - Usos compatibles: usos colectivos existentes, de carácter docente, deportivo, Socio-Cultural y Sanitario-Asistencial, Infraestructuras Técnicas, mientras no se varíe el uso y destino de los terrenos, provisionalmente aparcamientos públicos.
 - Usos públicos o colectivos de tipo recreativo existentes, mientras no se varíe el uso y destino de los terrenos.
 - Usos públicos o colectivos complementarios de los usos globales, en los plazos que se establezcan y mientras no se varíe el uso y destino de los terrenos.
 - Usos residenciales comunitarios existentes.



- *Usos de residencia unifamiliar limitada a una vivienda de superficie máxima de 150 m²., únicamente destinada al encargado de la vigilancia o mantenimiento de la edificación.*
- 4. *A los efectos del contenido de este artículo, en caso de interrupción temporal de los usos de un edificio, podrá entenderse como uso existente, el provisionalmente interrumpido, siempre que se justifique la necesidad de la interrupción habida y que no existan razones de utilidad pública que aconsejen el paso de la edificación al dominio público.*
- 5. *Regulación del Uso Dotacional Comercial Privado Se entiende por tal Uso el realizado en manzanas completas de suelo consolidado destinado a Actividades, incluso calificadas, de Venta al por menor de cualquier clase de productos o locales de pública concurrencia."*

ESPECIFICAMENTE EN LAS ORDENAZAS DE DESARROLLO DE LA ORDENACION PORMENORIZADA SE INCLUIYA

SQE02 - *la edificación será aislada con las siguientes condiciones*

- *ocupación 60%*
- *edificabilidad 1 m²t/m²s*
- *altura máxima 12 m.*
- *distancia a lindes 5 m.*

Se admitirán instalaciones complementarias a los usos principales incluso ajustadas al linde frontal en un 15% de la fachada y una planta de altura.

Si el equipamiento a desarrollar exigiera soluciones que modifican las ordenanzas de cada zona, se someterá a la aprobación del Ayuntamiento, justificándose su necesidad, que no se aumenta la edificabilidad máxima de la parcela y que no se perjudica a terceros.