

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



secretaría general del pleno

**Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas, Secretario General del Pleno de este
Excmo. Ayuntamiento,**

CERTIFICO:

Que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de julio de 2025, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO que en sus partes expositiva y dispositiva, literalmente, dice:

"I-2.6. MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 4 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PE-APA VISTAHERMOSA, REFERENTE AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA MANZANA M-15 A TERCARIO ESPECIAL, DE ACUERDO CON LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 42 DEL PGMO (VERSIÓN ABRIL DE 2024): APROBACIÓN PROVISIONAL.

PRIMERO.- ANTECEDENTES

1. Mediante la Modificación Puntual n.º 42 del PGMO1987 “NUEVA REGULACIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES Y TERCARIOS ACORDE CON LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE”, el Ayuntamiento de Alicante abordó la adaptación de su planeamiento urbanístico, separando el régimen de los usos dotacionales públicos de los privados, otorgando a estos últimos el estatuto de usos terciarios especiales, tal y como establece el art. 37 del TRLOTUP, pero sin variar la estrategia planificadora marcada por el Plan General de 1987 de propiciar la implantación de los usos dotacionales en el territorio de Alicante, manteniendo la posibilidad de poder incrementar su edificabilidad si ello resultase necesario para su adecuado funcionamiento.

La MP n.º 42 inició su tramitación mediante la preceptiva CONSULTA PÚBLICA PREVIA a través del portal web municipal, donde estuvo expuesta por espacio de 20 días (del 6 de julio al 2 de agosto de 2022) y tras su reglada tramitación administrativa fue aprobada provisionalmente por el Pleno en sesión de fecha 30 de enero de 2024 y de forma definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo de la Conselleria el 1 de marzo de 2024 (publicación en el BOP n.º 64 de fecha 3 de abril de 2024).

La MP n.º 42 supone el marco jurídico habilitante para la tramitación de las posteriores modificaciones puntuales de incremento de

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 2 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



edificabilidad para la implantación nuevas dotaciones privadas el término municipal de Alicante, actualmente denominadas terciarios especiales, destinadas a los usos educativo-cultural, deportivo-recreativo o sanitario asistencial, exclusivamente, conforme a lo dispuesto en el antes mencionado art. 37 del TRLOTUP, las cuales serán tramitadas como mera consecuencia de la MP n.º 42 y conforme a sus determinaciones.

2. Con fecha 24 de agosto de 2023 y registro de entrada E2023103298, la mercantil MPT ALICANTE, S.L., presenta propuesta para llevar a cabo Modificación Puntual del Plan Parcial del sector PE/APA-9, Vistahermosa, del PGMO de Alicante, de acuerdo con la MP n.º 42, incluyendo la documentación técnica necesaria (Documento Inicial Estratégico y al Borrador del Plan), para el inicio del pertinente trámite de evaluación ambiental y territorial estratégica.

3. Con fecha 28 de marzo de 2024, se emite Informe por parte del Servicio de Planeamiento de subsanación de la documentación técnica presentada y con fecha 3 de abril de 2024 y registro de entrada E2024041583 se presenta por parte de la mercantil MPT ALICANTE, S.L., documentación técnica subsanada, emitiendo el Servicio de Planeamiento informe favorable a la misma de fecha 12 de abril de 2024.

4. 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 sometimiento a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

5. En la fase ambiental el Ayuntamiento realizó las siguientes consultas, todas ellas efectuadas el 26 de abril de 2024:

- Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad. Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante. Fecha de emisión de informe 04.06.2024.
- Servicio de Disciplina Urbanística y Ambiental del Ayuntamiento de Alicante. Fecha emisión de Informe del Adjunto al Jefe de Servicio de 07.06.2024. Fecha emisión de Informe del Departamento Técnico de Control de Obras de 10.06.2024.
- Servicio de Sanidad, Protección Animal, Comercio, Mercados y Consumo. Departamento de Sanidad. Fecha de emisión de informe 09.05.2024

6. Una vez emitidos los informes solicitados se prosigue la tramitación del expediente y mediante Decreto 2024DEG010616 de 11 de junio de 2024 se emite Informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE) favorable de la Modificación Puntual n.º 4 del Plan Parcial del sector PE/APA-9, Vistahermosa, condicionado a que se cumplan los siguientes condicionantes, derivados de los informes emitidos en el procedimiento:

1. La Modificación Puntual n.º 4 del Plan Parcial del sector PE/APA/9, Vistahermosa, deberá redelimitar el área urbana homogénea según lo determinado en el informe del Servicio Territorial de Urbanismo.

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 3 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



2. Igualmente, la citada documentación deberá eliminar la alusión al programa de necesidades del edificio que se pretenda construir, siendo en este momento únicamente establecer los usos permitidos en la calificación de terciario especial. En la fase de la licencia de obras y actividad será donde se establezca el programa de necesidades de la construcción a realizar.

3. Corregir los errores formales de denominación del documento “Modificación Puntual n.º 4 del Plan Parcial del sector PE/APA-9, Vistahermosa” y la edificabilidad propuesta en 1,0146 m²t/m².

4. Corregir en base al informe del Departamento Técnico de Control de Obras la altura máxima del artículo 13.IV.1 a cuatro plantas (planta baja y 3 plantas piso) y la altura máxima reguladora en 13,70 metros del plano O.5 de eficacia normativa.

5. Completar la documentación a presentar con lo indicado en el informe ambiental y territorial estratégico.

6. Tener en consideración lo suscitado en el informe del Servicio Territorial de Urbanismo y en el presente informe respecto a la ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

El citado IATE fue publicado en el DOGV núm. 9.885 de 4 de julio de 2024.

7. Tomando en consideración los condicionantes enumerados, con fecha 13 de junio de 2024 y n.º de Registro E2024076452 se presenta, por parte de la mercantil MPT ALICANTE, S.L., propuesta técnica de la Modificación Puntual n.º 4 del Plan Parcial del sector PE/APA/9 “Vistahermosa”, referente al “*Cambio de calificación de la Manzana M-15 a Terciario Especial, de acuerdo con la MP nº 42 del PGMO*”, incluidos los estudios sectoriales pertinentes.

8. Con fecha 14 de junio de 2024 se emite informe favorable por parte del Servicio de Planeamiento a la documentación presentada, cumpliendo la misma con las consideraciones del informe ambiental y proponiendo continuar la tramitación de la modificación puntual.

9. En sesión celebrada el 18 de junio de 2024, la Junta de Gobierno Local adopta acuerdo de aprobación del Proyecto de la Modificación Puntual n.º 4 del Plan Parcial Plan Parcial del sector PE/APA-9, Vistahermosa, referente al “*Cambio de calificación de la Manzana M-15 a Terciario Especial, de acuerdo con la MP nº 42 del PGMO 1987 de Alicante*”.

10. El Pleno del Ayuntamiento de Alicante en sesión ordinaria celebrada el dia 27 de febrero de 2025, acuerda someter a información pública la Modificación Puntual n.º 4 del Plan Parcial del sector PE/APA-9, Vistahermosa y consulta a organismos afectados (Publicación DOGV núm. 10.077 de 31 de marzo de 2025).

11. Con fecha 23 de julio de 2025, se emite informe por parte de la Jefatura de Coordinación Jurídica de Urbanismo sobre las cuestiones jurídicas planteadas en las alegaciones presentadas en el trámite de

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 4 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



información pública del expediente de MP nº 4 del PP Sector PE/APA-9, Vistahermosa.

12. Con fecha 23 de julio de 2025, se emite informe por parte de los técnicos municipales del Servicio de Planeamiento sobre las alegaciones e informes sectoriales emitidos.

SEGUNDO.- CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS

LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 4 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PE-APA/9, VISTAHERMOSA, REFERENTE AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA MANZANA M-15 A TERCARIO ESPECIAL, DE ACUERDO CON LA MP N.º 42 DEL PGMO, se ajusta legalmente y ha seguido su tramitación de conformidad con la actual normativa urbanística, 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, en su artículo 61, en relación con el art. 67.2.b, por no estar la presente Modificación Puntual del PGMO 1987 sujeta al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica.

En el seno del expediente ha sido emitido informe de la Jefatura de Coordinación Jurídica de Urbanismo contestando a las alegaciones presentadas durante el período de información pública sobre las cuestiones jurídicas planteadas, emitido en fecha 23 de julio de 2025, y visto el citado informe, por parte del Servicio de Planeamiento se ha procedido a emitir informe de la misma fecha, 23 de julio de 2025, sobre las consultas realizadas en tal trámite de información pública a los organismos, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que se consideraron afectados, informando acerca de los informes sectoriales emitidos, y contestado a las alegaciones presentadas fundamentalmente de carácter técnico.

Ambos informes, constituyen el fundamento de este acuerdo, a cuyo fin su contenido se transcribe a continuación en los apartados correspondientes.

“(...)

1. CONSULTAS REALIZADAS

Tal y como consta en el Informe de 23 de julio de 2025 del Servicio de Planeamiento:

“Durante el período de información pública, en base a lo dispuesto en el art. 61 del TRLOTUP, se solicitaron informes a los organismos, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que se consideraron afectados. Las peticiones fueron las siguientes:



Administración / Servicios Municipales		Fecha solicitud
C01	Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante. Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio	21/03/2025
C02	Confederación Hidrográfica del Júcar	05/06/2025
C03	Servicio de Disciplina Urbanística y Ambiental. Concejalía de Urbanismo	21/03/2025
C04	Servicio de Sanidad, Protección Animal, Comercio, Mercados y Consumo. Departamento de Sanidad	21/03/2025
C05	Aguas Municipalizadas de Alicante, E.M.	21/03/2025
C06	I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U.	21/03/2025

ANÁLISIS

• C01. Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante. Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio

Con fecha 28 de mayo de 2025 y CSV: Z1BQ5ALI:GDBR5F39:76M5HZ7I (<https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=B9YJP2T5:HUUUA9IIF:B33TZB9S>), el STU de Alicante emite **informe FAVORABLE** indicando las siguientes consideraciones:

“Primera.- En la fase de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, este Servicio Territorial emitió informe en fecha 31 de mayo de 2025 señalando que, en el presente procedimiento. el órgano ambiental es el Ayuntamiento de Alicante y el órgano sustantivo es autonómico.

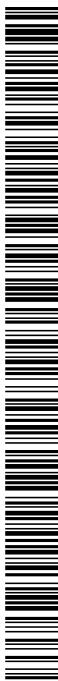
Segunda.- El informe al que se ha hecho referencia en la consideración anterior contenía la siguiente observación desde el punto de vista de nuestras competencias:

“debe delimitarse adecuadamente un área urbana homogénea, según lo determinado, entre otros, en el artículo 72.4.b) del TRLOTUP, para la determinación de las dotaciones y el aprovechamiento lucrativo, que en este caso, por ser un planeamiento derivado de un Plan Parcial, parece adecuado circunscribirla al mismo. Es en esa área urbana homogénea en la que debe verificarse el cumplimiento de las determinaciones del artículo 67.3 y el apartado III.8 del Anexo IV del TRLOTUP, relativos a la necesidad de justificar el mantenimiento del estándar dotacional global (en adelante, EDG), es decir, que debe compararse cuantitativa y cualitativamente el EDG de la ordenación vigente con la propuesta.”

En relación con la misma debe indicarse que el documento que se ha sometido a participación pública y consultas ha incorporado el cálculo del estándar dotacional global en el conjunto del sector PE/APA-9. Además, en aplicación de lo establecido en el artículo 36.7 del TRLOTUP, se ha justificado la imposibilidad de cesión de terrenos en el ámbito y se ha

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 6 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



optado por la compensación económica, que ha sido calculada en la memoria de viabilidad económica. Por último, se prevé la integración de esta compensación económica en el Patrimonio Municipal de Suelo. [...]"

• C02. Confederación Hidrográfica del Júcar

Con fecha 5 de junio de 2025 en base al incremento de edificabilidad propuesto se solicita informe a la CHJ sobre la estimación del aumento en la demanda de recursos hídricos derivados de la actuación urbanística, de acuerdo con lo establecido en el art. 25.4 del texto refundido de la Ley de aguas. A tal efecto, se adjunta un estudio justificativo que incluye una relación detallada de los consumos actuales y de las demandas futuras previstas, así como un balance entre dichas demandas y los recursos hídricos disponibles, tanto en el momento actual como en proyección futura.

Con fecha 19 de junio de 2025 y CSV: MA00611C8162AD815F49570AFD1749821327 (<https://sede.miteco.gob.es/csv>), la CHJ por parte de la comisaría de aguas emite **informe FAVORABLE**, indicando lo siguiente:

- El ámbito de la actuación no afecta a ningún cauce público ni a sus zonas de servidumbre y policía. El ámbito de la modificación no presenta riesgo de inundación
- La prohibición de verter agua residual en cauces públicos y las limitaciones en caso de aguas pluviales.
- El incremento de demanda previsto en la Modificación Puntual puede ser atendido con los recursos hídricos disponibles en el municipio de Alicante.

• C03. Servicio de Disciplina Urbanística y Ambiental. Concejalía de Urbanismo

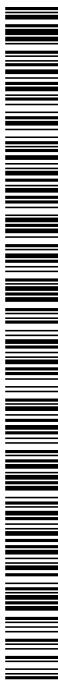
Con fecha 27 de junio de 2025 se emite informe por el Departamento Técnico de Control de Obras, y CSV: ac38e217-23fc-47c7-94ab-83a493863cbe (<https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>), en el que se indica que revisada la documentación con eficacia normativa del documento expuesta al público **manifiesta su conformidad** con la redacción propuesta del artículo 13 del Plan Parcial del Sector PE/APA-9, Vistahermosa.

• C04. Servicio de Sanidad, Protección Animal, Comercio, Mercados y Consumo. Departamento de Sanidad

Con fecha 28 de marzo de 2025 se emite informe por el Departamento Sanidad, y CSV: ddb9c3dc-498d-4db8-80b8-5f8c6ecce4a2 (<https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>), en el que se indica que dada la creciente población y la elevada afluencia turística en el municipio,

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 7 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



se considera beneficiosa la posible construcción de un nuevo centro médico que complemente la oferta sanitaria actual de Alicante. Siempre que este cumpla la normativa urbanística aplicable y la regulación sobre espacios para ambulancias y gestión de residuos sanitarios. El informe concluye que **no plantea objeciones a la aprobación de la propuesta**.

• **C05. Aguas Municipalizadas de Alicante, E.M.**

Con fecha 29 de abril de 2025 y registro de entrada E2025054443, Aguas Municipalizadas de Alicante, E.M. (AMAEM), comunica que para poder emitir el informe solicitado en relación con la Modificación Puntual, es necesario requerir al promotor la aportación de información adicional sobre la declaración de caudales de las instalaciones previstas, tanto con la edificabilidad actual como con la futura.

En cumplimiento de dicho requerimiento, la mercantil MPT ALICANTE, S.L. presenta el 9 de mayo de 2025, con registro de entrada E2025059727, el documento “Declaracion_demandas_de_caudales_firmado.pdf”, suscrito por ingeniero técnico industrial, en el que se concluye:

• Demanda con edificabilidad actual ($0,5073 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}$ de uso hospitalario):

- Agua potable consumo humano: $5.657,50 \text{ m}^3/\text{año}$
- Agua potable para riego: $77,04 \text{ m}^3/\text{año}$

• Demanda con edificabilidad propuesta ($1,0146 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}$ de uso hospitalario):

- Agua potable consumo humano: $19.345,00 \text{ m}^3/\text{año}$
- Agua potable para riego: $77,04 \text{ m}^3/\text{año}$

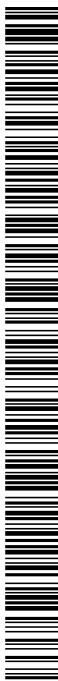
Posteriormente, el 3 de junio de 2025 (registro E2025072071), MPT ALICANTE, S.L. presenta una versión revisada del documento (“Declaracion_demandas_de_caudales_V3_firmado.pdf”), que mantiene los datos anteriores, pero añade que, tomando como base caudales medios de aguas residuales, la demanda de agua para la edificabilidad de $0,5073 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}$ y uso residencial sería de $20.371,56 \text{ m}^3/\text{año}$, desconociéndose el volumen destinado a riego. Asimismo, concluye que la demanda estimada para el uso hospitalario es inferior a la del uso residencial.

Con fecha 17 de julio de 2025 y registro de entrada E2025093407, AMAEM emite informe sobre la capacidad de la red de abastecimiento del sector PE/APA-9, Vistahermosa, ante el incremento de edificabilidad propuesto para la parcela M-15. El informe incorpora los siguientes aspectos relevantes:

• Descripción de la red actual, ejecutada a partir de 2019, cuya capacidad hidráulica se ajustó al agotarse los coeficientes de seguridad previstos inicialmente para la ordenación del sector.



- Se indica que la red actual, considerando la integración de sectores colindantes y un escenario de incendio con dos hidrantes, no puede asumir nuevas demandas sin la ejecución de infraestructuras de refuerzo que garanticen su operatividad.
- AMAEM considera no válidos los caudales estimados por el promotor para uso residencial, ya que:
 - Se basan en parámetros de dimensionamiento de redes de saneamiento, no extrapolables a redes de abastecimiento.
 - Los datos utilizados corresponden a redes planificadas, no a las redes efectivamente ejecutadas, que fueron modificadas.
- AMAEM estima una demanda total del sector PE/APA-9 de 285.598 m³/año, y una demanda original para las 47 viviendas de la M-15 de 9.943 m³/año.
- Según la documentación del promotor, la nueva demanda con uso hospitalario asciende a 19.422,04 m³/año, lo que supone un incremento de 9.479,04 m³/año
- Consecuencias del incremento de demanda:
 - Se deberá compensar con un incremento en el uso de agua regenerada, pero la parcela M-15 no dispone de capacidad suficiente, por lo que será necesario reforzar la red arterial de agua regenerada hacia zonas exteriores.
 - La red de abastecimiento actual no admite nuevos incrementos de demanda, por lo que se precisan actuaciones de refuerzo en sectores colindantes para liberar capacidad.
- Respecto a la red de saneamiento, AMAEM indica que sí puede asumir los incrementos de volumen previstos, sin necesidad de refuerzos adicionales.
- Para atender el crecimiento potencial del sector, AMAEM propone acometer la ejecución por su parte del proyecto: "Refuerzo de los sistemas de abastecimiento y agua regenerada en el ámbito del APA-9 (Alicante)", que incluye:
 - Actuación 1. Refuerzo de la red arterial de agua regenerada (Ø 500 mm) desde el barranco del Juncaret.
 - Actuación 2. Conexión de la red de abastecimiento (Ø 400 mm) con la avenida Ramos Carratalá, interconectando con sectores colindantes.
- Conclusiones del informe:
 - Existe **discrepancia en las estimaciones de consumo** entre las aportadas por el promotor (uso residencial) y las de AMAEM, basadas en datos históricos.
 - El **incremento de demanda específico**, por el aumento de edificabilidad, se considera de **9.479,04 m³/año**.



○ **La red ejecutada no puede asumir dicho incremento, siendo necesarias obras de refuerzo.**

○ **El proyecto de refuerzo se encuentra previsto, con finalización de su redacción en julio de 2025 e inicio de obras estimado para el primer trimestre de 2026, con una duración prevista de 19 semanas, a ejecutar por parte de AMAEM.**

○ **Puesto que la materialización de las edificaciones en las parcelas del APA-9 no está concluido, la red actual podría absorber provisionalmente la demanda del centro hospitalario. No obstante, el promotor debe asumir los costes que determine el Ayuntamiento, vinculados al refuerzo de las redes existentes por el incremento de demanda derivado de la modificación puntual.**

Con fecha 18 de julio de 2025 se solicitó informe a la Coordinación de los Servicios Técnicos de Urbanismo para valorar la propuesta realizada por AMAEM y sus implicaciones. Las consideraciones técnicas se exponen en el apartado 4 del presente informe.

• **C06. I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U.**

Con fecha 8 de julio de 2025 y registro de entrada E2025092931 se emite informe por parte del apoyo de zona de Alicante de I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U., indicando que **no se opone a la modificación** con las siguientes consideraciones:

“Nuestros servicios técnicos informan que, ante la modificación de planeamiento planteada, el promotor deberá contemplar en la fase del proyecto de obras la solicitud de acceso y conexión al suministro eléctrico y el informe técnico-económico emitido por i-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U., en lo relativo al suministro necesario para atender las nuevas demandas de potencia eléctrica que se requieran.

Por tanto, no se formula oposición a la modificación puntual propuesta siempre que se incorpore la solución técnica consensuada con i-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. en los proyectos a presentar, así como en la partida presupuestaria correspondiente a este apartado en los costes de la actuación”.”

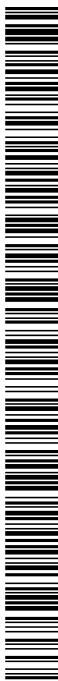
2. ALEGACIONES PRESENTADAS

De acuerdo con lo establecido en los informes de 23 de julio de 2025, emitidos por la Jefatura de Coordinación Jurídica de Urbanismo y el Servicio de Planeamiento, en este apartado se ha incorporado un contenido conjunto que sintetiza y combina los apartados correspondientes de ambos informes, respetando el contenido sustancial de cada uno de ellos dentro de la propuesta de acuerdo:

Según certificado emitido por el Vicesecretario del Ayuntamiento de Alicante de fecha 12 de junio de 2025, se presentaron las siguientes

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 10 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



alegaciones durante el periodo de exposición al público, comprendido entre los días 31 de marzo al 5 de junio de 2025, ambos inclusive:

Alegación	Registro entrada	Fecha	Interesado
A01	E2025057000	06/05/2025	VITHAS ALICANTE, S.L.
A02	E2025071227	02/06/2025	ANA BARCELÓ CHICO Y M ^a TRINIDAD AMORÓS FILLOL Actuando en representación de Grupo Socialista
A03	E2025072697 (ORVE:REGAG E25e00047516 02/06/2025 584) E2025073193 (ORVE:REGAG 04/06/2025 E25e00048385 912)		ÁLVARO TORRES RUBIO (Ver nota al pie)

Nota: Los escritos de alegaciones presentados por ÁLVARO TORRES RUBIO, E2025072697 y E2025073193, son idénticos, solo cambia la fecha de presentación de ambos, 2 de junio y 4 de junio respectivamente y que la segunda está firmada digitalmente.

Estas alegaciones han sido objeto de informe de la Jefatura de Coordinación Jurídica de Urbanismo sobre las cuestiones jurídicas planteadas, emitido en fecha 23 de julio de 2025, y visto el citado informe, por parte del Servicio de Planeamiento que lo ha emitido en la misma fecha 23 de julio de 2025, sobre las alegaciones fundamentalmente de carácter técnico.

Asimismo, con fecha 25 de junio de 2025, la mercantil MPT ALICANTE, S.L. presentó escrito formulando una serie de CONSIDERACIONES en relación con los escritos de alegaciones presentados.

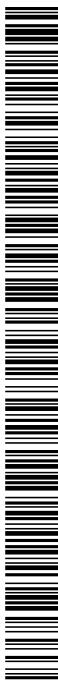
Cabe indicar que los escritos presentados por ANA BARCELÓ CHICO y por ÁLVARO TORRES RUBIO (que aduce ser propietario de una parcela en el ámbito del sector APA/9, pero no lo justifica), son escritos idénticos tanto en contenido como en formato en relación con las siguientes:

- Alegación PRIMERA del escrito de ANA BARCELÓ CHICO, idéntica a la alegación SEGUNDA del escrito de ÁLVARO TORRES RUBIO.

- Alegación SEGUNDA del escrito de ANA BARCELÓ CHICO, idéntica a la alegación TERCERA del escrito de ÁLVARO TORRES RUBIO.

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 11 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



- Alegación TERCERA del escrito de ANA BARCELÓ CHICO, idéntica a la alegación CUARTA del escrito de ÁLVARO TORRES RUBIO.

- Alegación CUARTA del escrito de ANA BARCELÓ CHICO, idéntica a la alegación QUINTA del escrito de ÁLVARO TORRES RUBIO.

- Alegación QUINTA del escrito de ANA BARCELÓ CHICO, idéntica a la alegación SEXTA del escrito de ÁLVARO TORRES RUBIO.

- Alegación SEXTA del escrito de ANA BARCELÓ CHICO, idéntica a la alegación SÉPTIMA del escrito de ÁLVARO TORRES RUBIO.

Respecto a la alegación SÉPTIMA del escrito de ANA BARCELÓ CHICO y PRIMERA del escrito de ÁLVARO TORRES RUBIO, ambas manifiestan la procedencia de declarar la nulidad del procedimiento tramitado.

Además, hay que manifestar que los escritos de ANA BARCELÓ CHICO y de ÁLVARO TORRES RUBIO reproducen sustancialmente los argumentos del escrito de alegaciones presentado con anterioridad por la mercantil VITHAS ALICANTE, S.L.

Por parte de la **Jefatura de Coordinación Jurídica de Urbanismo, se ha emitido INFORME JURÍDICO** de fecha 23.07.2025 que obra en el expediente sobre las cuestiones jurídicas planteadas en las alegaciones presentadas, siendo objeto de este informe las siguientes:

Del escrito presentado por VITHAS ALICANTE, S.L.:

- Alegación primera y segunda. “Objeto de la Modificación Normativa aplicable a la parcela objeto de la Modificación”.

- Alegación tercera.- “Exposición de antecedentes administrativos-urbanísticos en relación con la citada parcela.

- Alegación cuarta.- “Límites a la discrecionalidad del planificador: búsqueda del interés general”.

- Alegación quinta.- “Límites a la discrecionalidad del planificador: desviación de poder”.

De los escritos presentados por Dña. Ana Barceló Chico y D. Álvaro Torres Rubio, de idéntico contenido, como se ha expuesto:

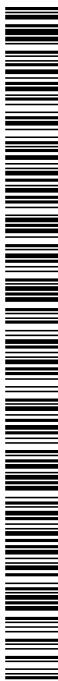
- Alegación relativa al objeto y alcance de la Modificación Puntual nº 4 del PP Sector PE/APA-9, Vistahermosa. (alegación primera de las Sras. Barceló Chico y Amorós Fillol y segunda de D. Álvaro Torres)

- Alegación relativa a la MP nº 42 de las NNUU del PGOU de Alicante. Nueva regulación de los usos dotacionales y terciarios acorde con la legislación urbanística vigente (alegación segunda de las Sras. Barceló Chico y Amorós Fillol y tercera de D. Álvaro Torres)

- Alegación relativa al otorgamiento de Licencia de obra mayor para Hospital Privado a realizar en la parcela M15 del PE-APA/9

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 12 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



“Vistahermosa-Orgegia” (alegación tercera de las Sras. Barceló Chico y Amorós Fillol y cuarta de D. Álvaro Torres)

- Alegación relativa al “Ius Variandi”, sus límites y la desviación de poder en la aprobación de Modificaciones Puntuales de Planeamiento (alegación cuarta de las Sras. Barceló Chico y Amorós Fillol y quinta de D. Álvaro Torres)

El informe emitido por la Jefatura de Coordinación Jurídica de Urbanismo establece que el resto de las alegaciones no son objeto informe por revestir carácter técnico, debiendo resolverse por el Servicio competente. En este caso han sido resueltas por el Servicio de Planeamiento mediante su informe de 23.07.25.

En base a lo expuesto, se procede a analizar las alegaciones formuladas, agrupando aquellas cuestiones que son idénticas o equivalentes y las respuestas dadas a las mismas en los informes referidos, de forma unificada, a continuación:

CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES DE CARÁCTER JURÍDICO PRESENTADAS POR LA MERCANTIL VITHAS ALICANTE, S.L. (E2025057000)

1.- Alegación primera y segunda. “Objeto de la Modificación Normativa aplicable a la parcela objeto de la Modificación”.

Sin perjuicio de que todas las consideraciones de las alegaciones de la mercantil Vithas Alicante S.L. vienen referidas a la MP 42, resolución firme y consentida, y que, como expondré más adelante, no es ésta la que constituye el objeto de este trámite, por el principio de congruencia, se ha de contestar a todas las cuestiones planteadas por la misma.

1.1.- En la alegación primera, la mercantil Vithas Alicante, S.L. ya comienza afirmando que:

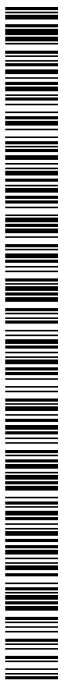
“El objeto de la modificación puntual n.º 4 del Plan parcial del sector PE/APA-9, istahermosa, consiste en el cambio de calificación de la manzana M-15 del ámbito de residencial a terciario especial, así como regular las nuevas normas del sector conforme a este uso, de acuerdo supuestamente a la modificación puntual n.º 42 del PGMO...”

Sin embargo, a continuación afirma, sin justificación alguna, que la finalidad es *“favorecer los intereses privados de una mercantil”*.

1.2.- En la alegación segunda, con motivo de analizar la normativa urbanística aplicable con anterioridad a la Modificación en trámite manifiesta que:

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 13 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



“el uso de hospital ya se encontraba expresamente permitido por el planeamiento vigente, sin necesidad de llevar a cabo modificación de planeamiento alguna.

...había disposiciones claras sobre la posibilidad de construir un hospital en la manzana y la edificabilidad y número de plantas que debían tenerse en consideración (la misma que la del propio uso residencial).

Está obviando el verdadero sentido y motivación de la modificación, plasmado de forma clara y contundente en la Memoria.

Hace referencia la alegante al art. 100.2 del PGOU, previo a su modificación, y lo transcribe:

“Las edificaciones destinadas a los restantes usos dotacionales, incluidas las de uso docente de titularidad privada cumplirán, como norma general, las determinaciones de ordenación de la edificación de la zona en que se encuentran. Si no se hallan enclavadas en zonas con normativa específica, observarán las condiciones de la zona de Edificación Abierta, Grado 2 (EA2)”.

Asimismo manifiesta:

“Pues bien, en el contexto de este apartado del PGOU es donde debemos enmarcar la Modificación Puntual sobre la que ahora se alega, que tiene por fin cambiar la calificación de una parcela a “terciario-especial” y, además, aprovechar para llevar a cabo el incremento de edificabilidad que permite la norma”.

Por tanto, a fin de reforzar su manifestación de la alegación primera ya citada sobre que el uso ya estaba previsto en la normativa y no era precisa la modificación, **omite** el párrafo segundo del citado artículo 100.2 del PGOU antes de su modificación:

“Si las citadas condiciones no resultaran adecuadas a las necesarias para el correcto funcionamiento del uso dotacional, podrán variarse tales condiciones, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, atendiendo a los siguientes criterios...”

Por tanto, parece obviar que el incremento de edificabilidad ya estaba permitido en el PGOU mediante un estudio de detalle. Como dos de los ejemplos de identidad en relación con el uso hospitalario dotacional privado, así ocurrió con la solicitud del Instituto Oftalmológico para incrementar la edificabilidad, como dotacional privado, al amparo del art. 100 del PGOU, duplicando la

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 14 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



anteriormente existente, y cuya aprobación se llevó a cabo por el Pleno celebrado el 16 de septiembre de 2003.

De igual forma, la Clínica Vistahermosa, S.A. solicitó en abril de 2016 la tramitación de un Estudio de Detalle para incrementar volumen al amparo del art. 100 del PGOU, que fue aprobado por el Pleno celebrado el 25 de julio de 2019.

Se considera que las afirmaciones realizadas quedan desvirtuadas.

1.3.- Posteriormente, el escrito pasa a analizar la modificación de las anteriores previsiones del PGOU, mediante la MP 42 y comienza diciendo:

“En este contexto, la Modificación Puntual n.º 42 del PGOU de Alicante introdujo una serie de cambios de enorme calado que influyen directamente en la MP sobre la que ahora se alega”.

Se manifiesta expresamente y se asume que la MP 4, objeto de su escrito, encuentra su amparo en la modificación de las previsiones del PGOU llevadas a cabo por la MP 42 anterior, que fue aprobada por el Pleno y por la Consellería competente, y publicada en el BOP, sin que haya sido objeto de recurso alguno, erigiéndose en acto firme y consentido. Por tanto, reconoce la vinculación legal de aquélla, con la presente MP 4.

Mediante la Modificación Puntual N.º 42 del PGMO1987 (a partir de ahora MP42) “nueva regulación de los usos dotacionales y terciarios acorde con la legislación urbanística vigente”, el Ayuntamiento de Alicante abordó la adaptación de su planeamiento urbanístico, separando el régimen de los usos dotacionales públicos de los privados, otorgando a estos últimos el estatuto de usos terciarios especiales, tal y como establece el artículo 37 del TRLOTUP, pero sin variar la estrategia planificadora marcada por el Plan General de 1987 de propiciar la implantación de los usos dotacionales en el territorio de Alicante, manteniendo la posibilidad de poder incrementar su edificabilidad si ello resultase necesario para su adecuado funcionamiento.

La MP42 estableció, conforme a lo dispuesto en el TRLOTUP, que el instrumento urbanístico adecuado para tramitar los incrementos de edificabilidad para la implantación de nuevos dotacionales privados, fuera la modificación puntual y no el estudio de detalle, como se había venido haciendo. Incluyó además la obligación de realizar las compensaciones urbanísticas pertinentes derivadas del incremento de edificabilidad en relación con los estándares urbanísticos y el porcentaje de cesión obligatorio, cuestión que hasta el momento tampoco se había abordado.

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 15 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



La MP42 inició su tramitación mediante la preceptiva consulta pública previa a través del portal web municipal, donde estuvo expuesta por espacio de 20 días (del 6 de julio al 2 de agosto de 2022) y tras su reglada tramitación administrativa fue aprobada provisionalmente por el Pleno en sesión de fecha 30 de enero de 2024, con el respaldo de una amplia mayoría: 28 votos a favor (GP, GS, GV y GC) y 1 abstención (GEUP), siendo finalmente aprobada de forma definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo de la Conselleria el 1 de marzo de 2024 y publicada en el BOP n.º 64 de fecha 3 de abril de 2024.

La MP42 supone el marco jurídico habilitante para la tramitación de las posteriores modificaciones puntuales de incremento de edificabilidad para la implantación nuevas dotaciones privadas, actualmente denominadas terciarios especiales, destinadas a los usos educativo-cultural, deportivo-recreativo o sanitario asistencial, exclusivamente, conforme a lo dispuesto en el antes mencionado Art. 37 del TRLOTUP, las cuales serán tramitadas como mera consecuencia de la MP42 y conforme a sus determinaciones.

No se tiene constancia a la presente fecha de ningún recurso interpuesto en sede judicial, frente a dicha disposición general, ni, que se haya adoptado medida alguna que condicione su eficacia.

Con la aprobación definitiva de la MP42 los usos terciarios especiales pasan a estar regulados dentro del capítulo 3º del Título IV de las Normas urbanísticas del PGMO1987 referente a "condiciones de los usos terciarios" mediante el nuevo Artículo 93.A, creado al efecto donde se establece lo siguiente:

"5. Cuando la edificabilidad asignada no alcance el valor de 1,00 m2/m2 podrá incrementarse la misma hasta los siguientes límites: los terrenos calificados como EA (Edificación Abierta) y VU (Vivienda Unifamiliar) hasta 1,00 m2/m2 y en zona SR (zonas de Segunda Residencia) hasta 0,50 m2/m2 m2 (todas ellas expresadas en m2/m2 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 m2/m2. 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

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 16 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



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.

[...]

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.

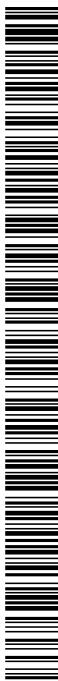
En estos casos, se permitirá duplicar la edificabilidad prevista por el instrumento de planeamiento sin superar el coeficiente de edificabilidad en útiles de 1,00 m2t/m2s que equivale (según formulación prevista en estas normas urbanísticas) a un coeficiente de edificabilidad en construida de 1,25 m2t/m2s.”

El citado Artículo 93.A, legitima a cualquier iniciativa particular que pueda plantearse para proponer modificaciones puntuales de planeamiento con la finalidad prevista, esto es, poder incrementar la edificabilidad asignada a una parcela vinculando necesariamente este incremento a la implantación de un nuevo uso dotacional privado o terciario-especial, como actualmente se denomina, lo cual conlleva la calificación de los terrenos como uso TER-ESP para que el citado uso no pueda ser reversible y que exclusivamente se permita la implantación sobre estos terrenos de usos educativo-cultural, deportivo-recreativo o sanitario asistencial, conforme a los previstos en el artículo 37 del TRLOTUP.

La Modificación Puntual N.º 42 se configura, por tanto, como el marco jurídico y de interés general habilitante para la articulación de las modificaciones puntuales que puedan derivarse en aplicación del art. 93.A de las Normas Urbanísticas de Plan General, el cual confiere a cualquier iniciativa particular la potestad de poder incrementar la edificabilidad de una parcela, si el uso que pretende implantar es una dotación privada. Todo ello, mediante las compensaciones urbanísticas pertinentes, tal y como se recoge en el

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 17 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



articulado, derivadas del incremento de edificabilidad propuesto y siendo preceptiva la calificación de los terrenos como Terciario-Especial a través de la propia Modificación Puntual, fijando así el uso dotacional privado en el planeamiento restringido a los usos previstos en el artículo 37 del TRLOTUP, como se ha indicado.

La alegante se refiere al incremento de edificabilidad permitido por la modificación puntual, como si de una previsión ex novo se tratara:

“se establece en el art. 93.A.5 que, cuando la edificabilidad no alcance el valor de 1 m²/m² útiles, se podrá incrementar hasta dicho valor en los terrenos calificados como Vivienda Unifamiliar (VU), llevando a cabo la correspondiente Modificación de Planeamiento que constituya una actuación de dotación...”

...

...el apartado 7 del art. 93.A estableció que, en aquellas áreas sujetas a planeamiento de desarrollo del PGOU (como es el ámbito de Vistahermosa, que cuenta con su propio Plan Parcial), se permitirá el citado incremento de edificabilidad con ocasión del surgimiento de usos terciario-especiales, a través de la correspondiente modificación de planeamiento.

Asimismo, se indica que se permite llegar hasta el valor de 1 m²/m² de edificabilidad, de metros útiles (lo que se correspondería, según la norma, a 1,25 m²/m² de construidos).

Omite la mercantil en su escrito el párrafo del art. 93.A.5 trascrito anteriormente:

“Cuando la edificabilidad asignada no alcance el valor de 1,00 m²/m² podrá... Para ello deberá articularse una modificación puntual de planeamiento que habilite el citado incremento”.

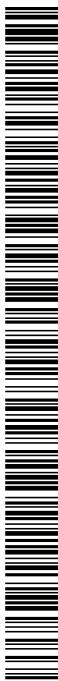
A efectos comparativos respecto a la regulación anterior, el art. 100.2, párrafo segundo y tercero del PGOU ya permitían el incremento de edificabilidad.

“Si las citadas condiciones no resultaran adecuadas a las necesarias para el correcto funcionamiento del uso dotacional, podrán variarse tales condiciones, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, atendiendo a los siguientes criterios:

a) No se sobrepasará la edificabilidad máxima que le corresponda según la zona y grado en que se haya de situar el equipamiento. No obstante, si tal edificabilidad asignada no llegase a 1 m²/m² útil, si podrá incrementarse hasta los siguientes límites: en zonas de Edificación Abierta (EA) hasta 1 m²/m²; en zonas de Vivienda Unifamiliar (VU) hasta 0'75 m²/m²; y en zonas de Segunda Residencia (SR) hasta 0'25 m²/m² (todas ellas expresadas en m²/m² útiles). Asimismo, podrá incrementarse hasta un 50% la

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 18 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



edificabilidad resultante de la aplicación de la normativa en las zonas de Conservación de Periferias (CP) y en la de Núcleos Periféricos Grado 2 (NP2)".

Como puede constatarse, y contrariamente a lo alegado, el PGOU ya permitía antes de la MP 42 el incremento de edificabilidad, cuestión totalmente obviada por la mercantil alegante, mediante un instrumento de planeamiento al que la normativa vigente en la actualidad no confiere tal atribución, como es el Estudio de Detalle.

El segundo párrafo del art. 93.A.5 de la MP 42 es una previsión introducida ex novo, que como no puede ser de otra forma, que pone de manifiesto que es el interés público el que persigue la Administración y que desvirtúa igualmente las alegaciones sobre un presunto interés de favorecer intereses ajenos a los que debe presidir la actuación pública. Se trata de la justificación exigida de los estándares dotacionales públicos.

1.4.- De lo expuesto se ha de concluir:

a) La MP42 tuvo como propósito la adaptación normativa del Plan General a las previsiones de la nueva legislación urbanística, TRLOTUP, y siempre fundada en el interés general. Cabe por tanto desmontar los argumentos de los alegantes, pues el objeto de citada modificación, de la que la posterior es causa directa, no fue, en modo alguno, el de venir a regularizar obras que ni siquiera existían cuando se inició su tramitación.

La MP42 del PGMO1987 es, por tanto, proporcional, coherente y racional y se circunscribe a un fin concreto: la satisfacción del interés público, siendo conforme a los principios de interdicción de la arbitrariedad e igualdad consagrados en los artículos 103.1, 9.3 y 14 de la Constitución.

b) El artículo 93.A de las NNUU del PGOU, incorporado por la Modificación Puntual n.º 42, establece que el instrumento urbanístico adecuado para tramitar los incrementos de edificabilidad para la implantación de los nuevos dotacionales privados, que son ahora los terciarios especiales, es la modificación puntual del planeamiento, incluyendo la obligación de realizar las compensaciones urbanísticas pertinentes que derivan de este incremento en relación con los estándares urbanísticos y las cesiones obligatorias.

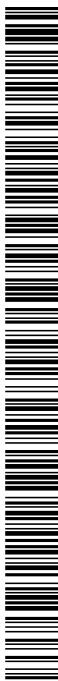
c) Con las alegaciones formuladas se está obviando de manera intencionada que:

- el cambio de nomenclatura obedece a la modificación operada en el art. 37 de la anterior Ley 5/2014 (LOTUP), vigente art. 37 del Decreto Legislativo 1/2021:

"Artículo 37. Usos terciarios especiales.

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 19 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



1. Los suelos de titularidad privada destinados al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario-asistencial tendrán el carácter de uso terciario”.

- la anterior redacción del art. 100.2 del PGOU que para los dotacionales, públicos y privados, ya permitía un incremento de edificabilidad mediante la redacción de un estudio de detalle, inválido ya desde hace tiempo, teniendo en cuenta que el PGOM data de 1987.

El artículo 41 del Decreto Leg. 1/2021 regula los estudios de detalle diciendo:

“1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla”.

Y asimismo el art. 69 del Reglamento de Planeamiento de la CV.

Y además, en el caso de los dotacionales privados, no preveía compensación alguna al Ayuntamiento.

c) Es, por tanto, la Modificación Puntual 42, el instrumento normativo de planeamiento, que, en puro y debido desarrollo del interés general y público, así como en uso del concepto del “Ius variandi”, y en la libertad de elección que el planificador urbanístico tiene atribuida para establecer, reformar o cambiar la planificación urbanística, adoptando la decisión que resulte acorde con el interés general, interés general que in fine, reconoce un derecho a favor de futuros terceros, facultando a los mismos a solicitar, en base a la iniciativa privada, la incoación y tramitación de los instrumentos de planeamiento oportunos, en este caso concreto, mediante modificaciones puntuales.

Por ello, cualquier iniciativa privada para una MP, como en el caso que nos ocupa, tiene pleno amparo legal. Y fruto de la antecitada facultad, el Ayuntamiento está tramitando la MP 4 del Plan Parcial del Sector PE/APA-9 “Vistahermosa”, referente al “Cambio de calificación de la Manzana M-15 a Terciario Especial, de acuerdo con la MP nº 42 del PGMO”, instada por la mercantil, MPT ALICANTE S.L., en fecha 24 de agosto de 2023.

Por lo expuesto, se propone la DESESTIMACIÓN de las alegaciones.

2.- Alegación tercera.- “Exposición de antecedentes administrativos-urbanísticos en relación con la citada parcela”.

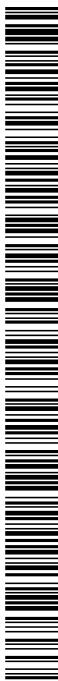
2.1.- Afirma la alegante, en relación, ahora ya, concretamente con la MP 4, que:

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

S G P

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 20 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



“la mercantil actuó por la vía de los hechos mucho antes de que dicha modificación se llegase siquiera a tramitar, lo que evidencia que ya era conocedora de la misma”.

En primer lugar, se ha de poner de manifiesto que con dicha afirmación se cae en el absurdo, dicho con el máximo respeto, tanto es así, que se considera pudiera ser fruto de un error. ¿Cómo no va a conocer la mercantil MPT Alicante S.L. una modificación promovida por ella misma mediante instancia de solicitud de inicio presentada el 24 de agosto de 2023, como consta en el expediente?

Asimismo afirma que la mercantil (MPT Alicante S.L.):

“construyó siendo conocedora de su ilegalidad y asumiendo que se le iba a aprobar un auténtico “traje a medida” que permitiera legalizar en un futuro la edificabilidad excedentaria”.

Reitero, como hice anteriormente, que tal afirmación, de todo punto gratuita, a la vista de los antecedentes fácticos, supone la imputación injustificada a la actuación municipal de una conducta reprobable. Sobre la ilegalidad cometida por la mercantil a la que se otorgó licencia, es innegable, pero tal actuación no es imputable al Ayuntamiento, que ha reaccionado y actuado con la diligencia debida incoando los correspondientes expedientes contra la misma, expedientes que se ven afectados por las previsiones del Decreto Leg. 1/2021, como expondremos más adelante.

Por tanto, tales consideraciones han de decaer.

2.2.- La mercantil MPT ALICANTE, S.L. presentó en agosto de 2023 ante este Ayuntamiento propuesta técnica para llevar a cabo la Modificación Puntual n.º 4 del Plan Parcial del Sector PE/APA-9 Vistahermosa referente al *“Cambio de calificación de la Manzana M-15 a Terciario Especial, de acuerdo con la MP n.º 42 del PGMO”*, mientras ésta última se encontraba todavía en tramitación (recordemos el inicio de la MP 42 fue en julio de 2022 cuando se sometió a consulta pública previa)

La legislación urbanística permite tramitar de manera simultánea distintos instrumentos de planeamiento congruentes entre sí según lo dispuesto en el Art. 62 del TRLOTUP. Sin embargo, no fue hasta el 23 de abril de 2024, una vez aprobada definitivamente la MP42 por la CTU, cuando, mediante acuerdo de la JGL, se inició la tramitación del expediente de la citada MP n.º 4 del Plan Parcial del Sector PE/APA-9 Vistahermosa, mediante su evaluación ambiental y territorial estratégica, lo que redunda en valorar positivamente, aún si cabe más, la actuación municipal. En caso de no haber sido aprobada la MP42, la MP n.º 4 del Plan Parcial del Sector PE/APA-9, Vistahermosa, hubiese automáticamente decaído.

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 21 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



Resulta evidente que la mercantil alegante trata de conectar la actuación de la mercantil solicitante de la licencia de construcción a la actuación municipal, tratando de demostrar una intencionalidad de favorecer a aquélla. Pero nada más lejos de la realidad a la vista de los datos fácticos de los expedientes.

- La iniciación del expediente relativo a la MP 42, se produjo en julio de 2022, después de la consulta pública abierta en junio de 2022.

- no fue hasta noviembre de 2022, Decreto de 23 de noviembre de 2022, cuando se concedió licencia de obra mayor a la mercantil MPT ALICANTE S.L. para la *construcción de edificio de uso hospitalario sobre las parcelas M15 ubicada en el ámbito del Plan Parcial PE-APA/9 "Vistahermosa-Orgegia"*, licencia que fue otorgada de conformidad con la normativa y planeamiento vigente en ese momento, e iniciándose las obras posteriormente pues el acta de replanteo de la obra tiene fecha de 13 de diciembre de 2022.

- Una vez obtenida la licencia y estando ya en trámite la MP 42, en agosto de 2023 la mercantil MPT formuló una propuesta de modificación puntual, la nº 4, del Plan Parcial del sector PE-APA/94, al amparo de la anteriormente citada.

Esta solicitud no fue tramitada por el Ayuntamiento.

- La MP 42 fue aprobada provisionalmente por el Pleno celebrado el 30 de enero de 2024, aprobada definitivamente por la Consellería el 1 de marzo de 2024 y publicada en el BOP de 3 de abril de 2024.

- Una vez aprobada y publicada la aprobación definitiva de la MP nº 42, es cuando se adoptó el Acuerdo de la JGL de fecha 23 de abril de 2024 de inicio de tramitación de la MP 4.

La Modificación Puntual nº 4 del Plan Parcial del Sector PE/APA-9 Vistahermosa es mera consecuencia y encuentra su amparo en la Modificación Puntual nº 42 del PGMO1987, mediante la cual se adaptó el planeamiento municipal a la legislación urbanística vigente (TRLTUP), manteniendo la directriz que el Plan General marcó con su aprobación en el año 1987 de permitir mayor edificabilidad a los usos dotacionales, tanto públicos como privados, pues son usos que sirven a la ciudadanía en cuanto su educación, progreso cultural, atención a la salud, ocio y bienestar.

Tal y como establece en la Sentencia del Tribunal Supremo 1434/2009 de 24/03/2009, la MP42 satisface el interés público, que no es otro que dotar a los ciudadanos de servicios prioritarios vinculados a la educación, la cultura, el deporte o recreo, la sanidad y la asistencia.

El art. 24 del TRLTUP, no deja duda al respecto del interés general de las dotaciones privadas, al referirse a las mismas como

DOCUMENTO Doc. Anexo PortaFirmas	ÓRGANO	REFERENCIA Certificado I-2.6, Pleno 31-07-2025
Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015 Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57 Página 22 de 68	FIRMAS 1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31 2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03	



parte integrante de la red primaria del siguiente modo: “*1. La red primaria es el conjunto de infraestructuras, dotaciones y equipamientos, públicos y privados, que tienen un carácter relevante en la estructura urbanística municipal. (...)*”.

Desde una visión de conjunto y lejos del beneficio particular, cualquier iniciativa privada que pretenda promover la implantación en el territorio de Alicante de los usos educativo-cultural, deportivo-recreativo o sanitario asistencial, conforme a los previstos en el art. 37 del TRLOTUP, podrá llevarlo a cabo, en igualdad de condiciones, a través de una modificación puntual específica, como consecuencia directa y en base a lo dispuesto en la Modificación Puntual n.º 42 del Plan General.

La Modificación Puntual n.º 4 del Plan Parcial del Sector PE/APA-9 Vistahermosa, se ajusta perfectamente a las previsiones previstas en el artículo 93.A, apartado 7, de las Normas Urbanísticas del PGMO de Alicante, cuya aplicación es de alcance general para cualquier entidad o persona que disponga de suelo que se adapte a sus determinaciones.

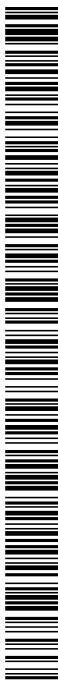
2.3.- Respecto a la afirmación de que la modificación puntual 4 del Plan Parcial de Vistahermosa Norte (APA/9) pretende amparar la regularización del exceso de obra construido, el proceso deductivo es erróneo y planteado al revés de lo realmente acontecido.

La modificación puntual 4 se plantea e inicia con anterioridad a la ejecución de las obras no amparadas por la licencia y es la mercantil promotora la que incumple la licencia amparándose en que tal modificación está en tramitación.

Ante ello, el Ayuntamiento incoa expedientes de restauración de la Legalidad Urbanística y sancionador, contra MPT ALICANTE S.L., por obras en ejecución no amparadas por la licencia en su momento otorgada, y disconformes con el planeamiento y normativa urbanística vigentes al momento del otorgamiento, sin perjuicio de los efectos de la normativa prevista en el Decreto Leg. 1/2021, TRLOTUP, sobre tales expedientes, como expondré más adelante.

2.4.- Hace referencia igualmente la alegante a unas declaraciones en prensa del portavoz de ejecutivo local, que trascibe de la siguiente forma:

“el importe de la sanción a imponer a dicha mercantil está pendiente porque no se podrá conocer hasta que se concrete de forma definitiva cuál ha sido la infracción cometida, una vez que se haya dado curso a la modificación puntual del Plan Parcial de Vistahermosa Norte (el APA/9) en la que se ampara la regularización de ese exceso de obra”



para concluir de tales declaraciones, de forma imprudente, que se trata de:

“una modificación puntual redactada a gusto e imagen y semejanza de un hospital construido ilegalmente que hay que legalizar de algún modo”.

Se ha de contestar que sobre la posibilidad de legalización de lo ilegalmente construido, no es el Ayuntamiento el que decide arbitrariamente su procedencia, sino que la solución viene impuesta por la normativa urbanística, sin que la autoridad municipal ni los servicios competentes se hayan apartado, ni un ápice, de lo dispuesto en la misma. Es dicha normativa la que habilita plenamente que por la modificación del planeamiento, una actuación ilegal pueda ser legalizable a posteriori, si la mercantil solicitase la oportuna modificación de licencia mayor de obra, y se autorizase la misma, lo que habrá de verse a futuro.

El TRLOTUP regula específicamente la tramitación y los efectos de los expedientes de restauración de la legalidad urbanística, y sancionadores, en concreto la suspensión de los mismos, en aquellos casos en los que se hallare en tramitación un instrumento de planeamiento, como el presente caso, que de ser aprobado podría legalizar el exceso de obra detectado. El TRLOTUP, no establece medida reglada alguna, suspensiva o denegatoria de un expediente de planeamiento, en el caso de que se detectaren durante su tramitación, irregularidades urbanísticas. No penaliza en modo alguno la tramitación del planeamiento, pero contrariamente y por otra parte, sí que establece procedimiento específico, en concreto la suspensión de los expedientes administrativos de restauración de la legalidad urbanística, cuando se hallare en tramitación un instrumento de planeamiento que pudiera legalizar lo ilegalmente ejecutado.

En concreto, en la Sección segunda, del Capítulo segundo, *“obras ejecutadas sin licencia o disconformes con ella”*, en el apartado 3 del artículo 259 del TRLOTUP, establece como se transcribe a continuación:

“...3. El órgano actuante podrá suspender la ejecución de la orden de restauración hasta que la resolución sea firme por vía administrativa. En particular, se puede suspender la ejecución de la orden de restauración cuando esté en tramitación algún instrumento de planeamiento de desarrollo del planeamiento general o de gestión urbanística se pudiese legalizar la actuación afectada sin licencia de forma sobrevenida y la hiciera innecesaria una vez aprobado el instrumento. La ejecución de la orden de restauración se producirá también en los otros casos expresamente previstos en este texto refundido...”

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 24 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



Asimismo, en la Sección primera del Capítulo tercero del TRLOTUP, en su artículo 275, *“Incidencia en los procesos sancionadores de los procedimientos de regularización”*, establece como se transcribe a continuación.

“...1. La solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica de los instrumentos de planeamiento y el inicio de la tramitación de los instrumentos de gestión que comportan la posibilidad de legalización de construcciones, instalaciones y la declaración de situación individualizada de minimización impacto territorial darán lugar a la suspensión, por un plazo máximo de tres años, de la tramitación del procedimiento administrativo sancionador previsto en este texto refundido, ello en relación con las construcciones, edificaciones, instalaciones y usos que puedan legalizarse después de su aprobación. Esta suspensión interrumpirá el plazo de prescripción de la infracción previsto en el artículo 270 de este texto refundido.

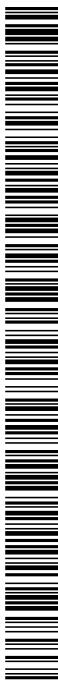
2. Aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que permita la legalización de la construcción, instalación o uso, proseguirá el procedimiento sancionador, aplicándose la sanción prevista en el artículo 285.1 en el grado que por ley corresponda...”

Como bien dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de septiembre de 2002 (RJ 2003\751) lo realmente importante es que la modificación del planeamiento obedezca a razones objetivas:

“La sentencia afirma, y hay que compartir este aserto, que la comisión de la infracción consistente en edificar en suelo no urbanizable no hace ilegal cualquier modificación posterior del planeamiento, destinada precisamente a ajustar la realidad existente con el planeamiento, y, en definitiva, a eliminar la infracción apreciada por la sentencia anterior. La prueba que probablemente era relevante era la que se hubiese destinado a comprobar que no existían circunstancias objetivas que justificasen el cambio de planeamiento que constituía el contenido del acto impugnado. Pero ni la prueba propuesta en la instancia, ni las alegaciones formuladas iban por esa vía. En consecuencia, no concurre la infracción que se denuncia en el motivo de casación examinado”.

En conclusión, las acusaciones infundadas expuestas en este apartado contra la actuación municipal han de ser rechazadas por los hechos y fundamentos expuestos.

2.5.- En otro orden de cosas, hay que manifestar que resulta del todo incierto que la modificación planteada desnaturalice o transforme radicalmente la “primigenia tipología” del sector. La realidad es que el uso terciario especial representaría el 11% de la total edificabilidad del sector, y superficialmente tampoco tiene



incidencia ni en la trama urbana ni en la fisonomía funcional y paisajística del sector. Además, el urbanismo ha de tender a huir de los entornos urbanos monofuncionales de uso residencial, pues se ha demostrado que la mezcla de usos propicia calidad urbana y evita desplazamientos al ofrecer al ciudadano servicios y dotaciones de proximidad.

Se propone la DESESTIMACIÓN de la alegación.

3.- Alegación Cuarta.- “Límites a la discrecionalidad del planificador: búsqueda del interés general”

3.1.- Alega la mercantil en su escrito que:

“...Todos los antecedentes expuestos nos permiten concluir que la modificación de planeamiento pretendida no persigue el interés general sino un muy concreto interés particular”.

Esta conclusión deriva del expositivo previo realizado por la mercantil alegante, que se considera erróneo desde su inicio.

Se alega el apartamiento del interés público en la actuación administrativa cuestionada y cita para ello determinadas sentencias referidas a la doctrina sobre que el interés general que debe presidir la actuación administrativa y que alcanza también a sus facultades discrecionales. Esta cuestión no es discutible. Pero lo que no se justifica ni fundamenta suficientemente a lo largo de sus alegatos, por qué considera que la aplicación de tal doctrina a este expediente concreto, objeto del trámite de alegaciones, concluye con un apartamiento del interés general. La mercantil establece presunciones en premisas o segadas y omitidas o erróneas.

Bien al contrario, de sus alegaciones, intrínsecamente, no parece derivar una pura defensa de la legalidad, aunque tampoco justifica un interés legítimo o directo en el expediente. Tal presunción resulta de los indicios resultantes tras el análisis del expediente tramitado para la MP 42, que no es objeto de este trámite, pero precedente necesario, y reiteradamente citado en el escrito. Esta presunción resulta de no haber presentado alegaciones ni el trámite de consultas previas ni en el de información pública. Sin embargo, sí lo hace cuando las anteriores previsiones aprobadas se aplican la manzana M-15 del Sector PE-APA/9, un ámbito próximo a lo largo de la Avda. de Denia y parte del Bulevar de la N-332 y por tanto, próximo a la ubicación de dotaciones sanitarias privadas de la mercantil.

3.2.- Para contestar concretamente a la alegación deducida sobre el apartamiento del interés público se debe analizar la concurrencia de interés general, intrínsecamente unido al interés público superior, en este expediente y a tal fin se han de hacer determinadas precisiones sobre el concepto.

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 26 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



Hay una unanimidad doctrinal y jurisprudencial en considerar que el concepto de interés público es un concepto jurídico indeterminado, lo que permite distinguir si en determinadas actuaciones de la Administración se ha respetado el principio de legalidad o si, por el contrario, se ha incurrido en una arbitrariedad, y además es un principio general del Derecho.

Pero la determinación del concepto jurídico indeterminado se produce con la aplicación concreta que del mismo se hace en la norma de que se trate. Ello es relevante cuando se trata del uso de potestades discrecionales de la Administración porque permite el control jurisdiccional a través de los denominados hechos determinantes, que constituyen el presupuesto de la actuación administrativa urbanística y que se exteriorizan de modo objetivo, velando por la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos y por el principio de legalidad.

La doctrina científica, así como la jurisprudencia se han ocupado de poner de manifiesto que en materia urbanística y concretamente de planeamiento, la Memoria de los instrumentos de planeamiento es la que debe contener la motivación que permite acreditar la concurrencia del fin que los poderes públicos están destinados a cumplir. En el caso de los planes urbanísticos, el proceso intelectual y volitivo que da lugar a la elección de unas determinadas soluciones para la ordenación del territorio, esto es, la racionalidad de las decisiones (congruencia y proporcionalidad de los fines), queda expuesto en la memoria de las normas urbanísticas. La memoria resulta ser así la necesaria contextualización de las previsiones contenidas en el resto del plan y en consecuencia, su importancia es manifiesta, desde el punto de vista del interés público.

De conformidad con esta doctrina, el interés general está presente cuando la modificación del planeamiento tiene por objeto el cumplimiento de la legalidad, que en este caso se concreta en la adaptación del PGOU a la nueva normativa urbanística mediante la MP 42, amparo legal de la presente, y que además abarcó un ámbito territorial perfectamente justificado con el espíritu de la reforma, como consta en la Memoria, los *“suelos de titularidad privada destinados al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario asistencial actualmente calificados por el PGMO1987 vigente como uso Dotacional-Equipamiento (tanto del sistema general como del sistema local) para pasar a calificarse como uso terciario especial (TER-ESP), en consonancia con lo dispuesto por la legislación urbanística vigente”*.

Asimismo el interés público también está presente al establecer compensaciones económicas y régimen de cesiones concretas a los usos terciarios especiales que vayan a ver incrementada su edificabilidad, lo que redunda en un beneficio colectivo.

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 27 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



La motivación y plena justificación legal de la MP 42 y de la MP 4 en trámite, al amparo de la anterior, consta en las Memorias respectivas, en las que queda acreditado el interés público que las motiva, y que excluye la desviación de poder alegada, a los que me referiré al tratar de las alegaciones correspondientes:

a) Extractos de la Memoria de la MP 42:

“El Plan General vigente aprobado en el año 1987 no realiza distinción, puesto que la normativa urbanística al amparo de la cual se aprobó no lo requería, entre las dotaciones, en concreto equipamientos, de carácter público y aquellos de titularidad privada, calificándolos todos ellos del mismo modo como equipamientos, distinguiendo entre los pertenecientes al sistema general (equipamientos estructurales o de red primaria) y los del sistema local (equipamientos que forman parte de la red secundaria de dotaciones públicas). Sin embargo, la actual normativa urbanística (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) considera que son usos terciarios especiales, los suelos de titularidad privada destinados al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario asistencial”.

Consta asimismo la finalidad de la modificación del Artículo 100 del PGOU:

“para flexibilizar las condiciones de ordenación de los usos dotacionales, eliminando la posibilidad de redacción de Estudio de Detalle para habilitar un incremento de edificabilidad por resultar incongruente con lo previsto en la legislación urbanística vigente. Además, el apartado 3 se modifica para introducir que el cambio o modificación del uso dotacional previsto en el plan de forma específica por otro, se tramite conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente”.

b) Extractos de la Memoria de la MP 4:

“El objeto de la presente Modificación Puntual nº4 del Plan Parcial del Sector PE/APA-9, Vista Hermosa, 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 m²t/m²s, 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”

En la Memoria justificativa se analiza pormenorizadamente la normativa que afecta al ámbito de la Modificación Puntual, “tanto

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 28 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



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”, y expone todos y cada uno de los artículos de normas previamente aprobadas que ampara tal MP, que, por tanto, cumple estrictamente con la legalidad.

Consta también que “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”.

3.3.- En relación a la confluencia entre el interés general y los intereses particulares, que en numerosas ocasiones, con carácter general, se ven beneficiados, muchos artículos doctrinales se ha ocupado de su tratamiento de manera exhaustiva, entre la que destacamos el estudio de Juan Alfonso Santamaría Pastor, Catedrático de Derecho Administrativo Universidad Complutense de Madrid:

“el interés general es un concepto abstracto y vacío de contenido material, que puede satisfacerse de múltiples formas y con distintas finalidades concretas.

Todo plan urbanístico produce beneficios a unos propietarios y perjuicios a otros, y todos ellos (también los beneficios) pueden coadyuvar a lograr una planificación adecuada y servir, por tanto, al interés general. Afirmar que una decisión de planeamiento incurre en desviación de poder cuando beneficia a un particular (aunque se trate de una decisión singular, no enmarcada en otro conjunto de directrices) lleva a la absurda conclusión de que solo sería acorde al interés general el plan que perjudicase a todos los afectados por él. La satisfacción de intereses privados solo puede ser ilícita por desviación si, aun siendo ajustada a Derecho en los demás aspectos, lesiona claramente el interés general.

La satisfacción de un interés privado puede servir perfectamente al interés general. Así sucede en la inmensa mayoría de actos de carácter favorable, y ocurre también con normalidad en el planeamiento urbanístico: si se considera que la edificación en altura de una zona es conveniente para el desarrollo de la ciudad, o para dotar a la misma de un número suficiente de viviendas sociales, tal previsión sirve claramente al interés general, aunque al mismo tiempo esté haciendo ricos a los propietarios de la zona.

Interés particular e interés general no son conceptos contradictorios o enfrentados, sino elementos que deben ser conciliados por las normas jurídicas y por la acción de los poderes públicos. Podría parecer que el interés general se contrapone a los

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 29 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



intereses privados o particulares, pero también desde estos se sirve al interés general”.

3.4.- A la vista de lo expuesto, la actuación del Ayuntamiento en este expediente, cuyo amparo, reitero por su trascendencia, está en la MP 42, previa y en vigor, ha estado presidida plenamente por el interés general:

a) al aplicar, por imperativo legal, la nueva normativa urbanística –art. 37 anterior LOTUP y art. 37 posterior TRLOTUP- que cambia la calificación de dotacionales privados a terciarios especiales, con las consecuencias jurídicas que ello conlleva.

b) al corregir la sobrevenida ilegalidad del PGOU que permitía el incremento de edificabilidad mediante la redacción y aprobación de un estudio de detalle, cuestión vetada por la vigente normativa urbanística.

c) al prever compensación económica y cesiones al Ayuntamiento, lo que no estaba previsto en los artículos del PGOU modificados por la MP 42, cuando tal incremento se posibilite mediante la modificación puntual sobre un ámbito concreto del municipio. Esto redunda en beneficio de la colectividad.

La MP objeto de información pública y de alegaciones es consecuencia directa de la MP 42, aprobada, publicada y no recurrida, por lo que los cuestionamientos sobre la misma, en la parte jurídica que es objeto de este informe, son legalmente improcedentes, al tratarse de cuestiones que debieron alegarse en su momento procedural.

Es por todo ello, que se propone que esta alegación sea DESESTIMADA.

4.- Alegación Quinta.- “Límites a la discrecionalidad del planificador: desviación de poder”.

4.1.- La desviación de poder viene definida por la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa como el ejercicio de potestades administrativas para fines distintos a los previstos por el ordenamiento jurídico. Tiene una estrecha vinculación con el interés general, tratado anteriormente, como finalidad que debe perseguir el planeamiento urbanístico.

Es constatable a través del control jurisdiccional de las potestades discrecionales de la Administración, como es el caso del planeamiento urbanístico.

El Tribunal Supremo (por todas, Sentencia de 16 de octubre de 1995) tiene declarado sobre el vicio de desviación de poder:

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 30 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



“Es preciso para poder apreciarla que quien la invoque alegue los supuestos en que se funde y los pruebe cumplidamente, no pudiendo fundarse en meras presunciones, ni en suspicacias y espaciosas interpretaciones del acto de autoridad y de la oculta intención que lo determina, siendo supuesto para que se dé el referido vicio, que el acto esté ajustado a la legalidad intrínseca pero sin responder en su motivación dirigida a la promoción del interés público e ineludibles principios de moralidad”.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de febrero de 2009 (recurso de casación 5938/ 2005) afirmó:

“el control jurisdiccional de las Administraciones [...] no puede irrumpir en el corazón de la potestad discrecional, valorando la oportunidad de la decisión y, mucho menos, sustituyendo la elección administrativa. Los tribunales de lo contencioso-administrativo han de ceñirse, pues, a verificar los hechos para comprobar si la decisión planificadora discrecional guarda coherencia con ellos, de suerte que, si aprecian una incongruencia o una discordancia de la solución elegida con la realidad que integra su presupuesto o una desviación injustificada de los criterios generales del plan, tal decisión resultará viciada por infringir el ordenamiento jurídico y, más concretamente, el principio de interdicción de la arbitrariedad [...]. Una vez comprobado que una concreta determinación del plan incurre en un desvío de esa naturaleza, procede su anulación, pero los jueces no podemos reemplazarla por otra a nuestro antojo, pues, tratándose de potestades discrecionales, siempre existen varias soluciones lícitas y razonables entre las que debe escoger la Administración, titular de esta potestad discrecional”

4.2.- En íntima relación con la alegación anterior sobre el interés general, utiliza la mercantil de forma extensa la doctrina jurisprudencial sobre la desviación de poder, sin establecer una clara conexión probatoria de la misma con la actuación municipal en la tramitación del expediente.

Alega que el poder político ha utilizado la arbitrariedad:

“únicamente para permitir -como así han llegado incluso a declarar algunos representantes municipales- que la mercantil que ha ejecutado obras ilegales en las dos parcelas objeto de la MP aquí cuestionada, pueda legalizarlas y, además, pueda pagar una sanción menor”.

Se observa, en primer lugar, que confunde el término discrecionalidad, –plenamente legal cuando la norma la atribuye-, con arbitrariedad –vetada por la Constitución Española-.

La potestad discrecional en el ejercicio de la planificación urbanística no es discutible y está prevista y atribuida legalmente. Por tanto, se ha de analizar si el ejercicio de la misma no se ha desviado de la finalidad normativa, que es la satisfacción de los

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 31 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



intereses generales. Esta cuestión ya ha sido descartada al informar sobre la anterior alegación, por lo que se dan por reproducidos los mismos argumentos, y en consecuencia, concurriendo el interés público como finalidad de la modificación puntual, no concurre en modo alguno la desviación de poder alegada.

4.3.- Se ha de reiterar, como cuestión sustancial, que es la tan citada MP 42 previa la que faculta la futura incoación y tramitación de nuevos expedientes de modificación puntual del planeamiento.

De ello deriva que la MP 4 no reviste los caracteres del ejercicio de una potestad discrecional puramente dicha para poder determinar si se ha producido o no una desviación de poder. Más bien se erige en una potestad reglada de facto, pues su procedencia o no deriva directamente del cumplimiento de las previsiones establecidas en la MP anterior que la habilita y que es la que ha fijado las condiciones de los usos terciarios especiales, con lo que la decisión sobre su tramitación y sobre su posterior aprobación – cumpliendo todos los demás requisitos legales- no sería valorable en función de distintas opciones legalmente procedentes (potestad discrecional) sino que participa más de la naturaleza de los actos reglados.

La MP 42 previa se erige en acto firme y consentido por no haber sido objeto de recurso alguno. Y no le es achacable desviación alguna del interés general, máxime cuando existía un imperativo legal para ello, la nueva condición de terciarios especiales de los anteriormente denominados dotacionales privados, con sus consecuencias jurídicas a todos los efectos.

La mercantil alegante omite dichas cuestiones en su escrito. Cualquiera de las irregularidades ahora denunciadas vía alegaciones sería imputable a la MP 42 y no a la MP 4 en tramitación, consecuencia directa de la anterior.

No existe ninguna previsión en la MP 4 que contravenga la MP 42, resolución firme y consentida, y habilitante de la que constituye el objeto de las alegaciones.

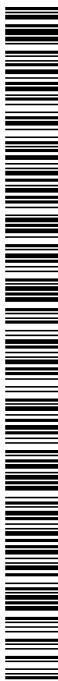
La mercantil alegante, realmente trata de reavivar de forma improcedente una actuación planificadora del Ayuntamiento, previa a la actual, cuya vía de recurso está cerrada.

Se propone que la alegación sea DESESTIMADA.

**CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS
POR DÑA. ANA BARCELÓ CHICO Y DÑA. TRINIDAD AMORÓS
FILLOL, (E 2025071227)**

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 32 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



Se ha de resolver previamente la cuestión sobre la legitimación de las Sras. Barceló Chico y Amorós Fillol, desde el momento en que consta en la instancia presentada, en el expositivo:

"En calidad de Portavoz del Grupo Socialista del Ayuntamiento de Alicante acompaña el presente escrito de alegaciones en periodo de información pública al expediente PLA 2023000005 de la MP nº 4 APA /9 Alegaciones presentadas por TRINIDAD AMOROS FILLOL y por quien suscribe"

Y en el encabezamiento de su escrito de alegaciones el siguiente tenor:

"Dª. Ana Barceló Chico, portavoz del Grupo Municipal Socialista y vocal de la Comisión Permanente de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante, y Dª Mª Trinidad Amorós Fillol, portavoz adjunta del mismo grupo municipal y vocal de la Comisión Permanente de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante".

Se considera que por tal motivo no ostentan legitimación para presentación de alegaciones en el trámite de información pública.

No cabe duda sobre la legitimación de los concejales para la impugnación de actos y acuerdos adoptados por los órganos decisarios de las entidades locales. El art. 63 de la Ley de Bases de Régimen Local y el art. 209.2 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales únicamente prevén la impugnación de los actos y acuerdos de las Corporaciones Locales a los miembros que hubieren votado en contra de tales actos y acuerdos.

Pero hemos de diferenciar la legitimación para impugnar actos y acuerdos municipales, de la legitimación para presentar alegaciones durante la exposición o información pública de un expediente.

Existen diversos pronunciamientos judiciales, por ejemplo, con motivo del análisis sobre la legitimación de los concejales para presentar reclamaciones contra el presupuesto municipal y alegaciones en el periodo de exposición pública de las ordenanzas fiscales.

En relación con las reclamaciones que se pueden presentar contra la aprobación inicial del Presupuesto Municipal, el art. 170.1 de la Ley de Haciendas Locales, establece que, a los efectos de las causas tasadas establecidas en su apartado 2, *"tendrán la consideración de interesados"*:

- a) Los habitantes en el territorio de la respectiva entidad local.
- b) Los que resulten directamente afectados, aunque no habiten en el territorio de la entidad local.

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 33 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



c) Los colegios oficiales, cámaras oficiales, sindicatos, asociaciones y demás entidades legalmente constituidas para velar por intereses profesionales o económicos y vecinales, cuando actúen en defensa de los que les son propios".

A este respecto, la conocida Sentencia nº 978/2012 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2^a, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de fecha 21 de junio de 2012, rec.700/2009, dispone en su fundamento de derecho tercero que:

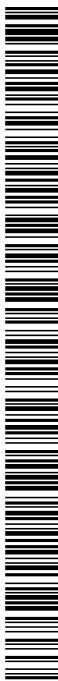
"Planteada de la forma que antecede la cuestión litigiosa, este Tribunal entiende, de conformidad con la tesis sustentada por el Ayuntamiento demandado, que el trámite, fundamental, de exposición al público por plazo de quince días, determinado en el artículo 169.1 de la LHL, para que los "interesados" puedan examinarlos y presentar las oportunas reclamaciones ante el Pleno, está limitado, tal como preceptúa el artículo 170.1 LHL, a las personas, físicas o jurídicas, que reúnan las condiciones en el mismo prevista, entre las que no se encuentran los Grupos Políticos Municipales, formados al amparo de los artículos 22 y siguientes del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades locales.

Ello no quiere decir, por supuesto, que los Grupos Políticos Municipales y los concejales que los integran, no tienen participación en la elaboración de los Presupuesto Generales, o que no pueden efectuar las alegaciones que tengan por conveniente realizar. La actuación y participación de dichos Grupos Políticos Municipales, constituidos "a efectos de su actuación corporativa" (artículo 22.1 ROF), deberá efectuarse a través del procedimiento de elaboración y aprobación del Presupuesto General, y en concreto, mediante la presentación de las propuestas que se estimen convenientes y, fundamentalmente, en los debates plenarios.

Obviamente no cabe confundir, como al parecer pretenden los recurrentes, la intervención de los Concejales en la elaboración y aprobación de los Presupuestos, como miembros integrantes de la Corporación Local, con los "interesados" aludidos en los artículos 169.1 y 170.1 de la LHL, y a los que va dirigido el trámite de información pública, y que no forman parte de la Corporación Local. Dicho distinto papel, jurídico y político, en absoluto menoscaba el derecho de participación de los Concejales como representantes de los vecinos, como tampoco el de éstos, en la elaboración y aprobación de los Presupuestos Generales, por cuanto que, tanto unos como otros, tienen cauces determinados y concretos donde pueden hacer valer sus intereses".

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 34 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



Lo mismo sucede para el periodo de exposición pública de las ordenanzas fiscales. El art. 17 de la LHL prevé un periodo de exposición pública de 30 días del acuerdo de aprobación provisional a fin de que “los interesados podrán examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas”.

Esta misma norma también acota el concepto de interesado a estos efectos en su art. 18:

- “a) Los que tuvieran un interés directo o resulten afectados por tales acuerdos.
- b) Los colegios oficiales, cámaras oficiales, asociaciones y demás entidades legalmente constituidas para velar por los intereses profesionales, económicos o vecinales, cuando actúen en defensa de los que les son propios”.

Respecto a la normativa urbanística, el art. 48 del 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, define el concepto de “público” a los efectos de los trámites de participación e información pública:

“e) Público: cualquier persona física o jurídica, así como sus asociaciones, organizaciones o grupos legalmente constituidos”

Y lo diferencia del público interesado. Esta normativa utiliza varios términos en función de los trámites exigidos de información pública: público, público interesado y personas interesadas (que viene a identificarse con la anterior).

En ninguno de los dichos conceptos se incluye los miembros electos de las Corporaciones Locales.

El Tribunal Constitucional define la exposición pública como un medio de defensa de los ciudadanos, diferente a la participación política de los concejales y a estos efectos tiene declarado que los miembros de las corporaciones locales tienen sus cauces de participación política a fin de velar por el correcto funcionamiento así como por la legalidad de los acuerdos, no sólo mediante la impugnación de los mismos una vez adoptados, sino previamente a su adopción y a efectos de los debates de los órganos decisarios de los que formen parte mediante la presentación de enmiendas, mociones y propuestas, en la forma prevista en el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y el Reglamento Orgánico Municipal.

La Sentencia del TC de 17 de julio de 1995, que analiza si el derecho a información pública previsto específicamente en la

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 35 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



normativa urbanística es un derecho de participación incardinable en la participación política, ha señalado que:

"La expresión "asuntos públicos" resulta aparentemente vaga y, a primera vista, podría llevar a una interpretación extensiva del ámbito tutelado por el derecho que incluyera cualquier participación en asuntos cuyo interés transcienda el ámbito de lo privado. Esta interpretación literalista de la expresión no es, desde luego, la única posible, y no parece tampoco la más adecuada cuando se examina el precepto en su conjunto y se conecta con otras normas constitucionales."

... para que la participación regulada en una ley pueda considerarse como una concreta manifestación del art. 23 CE es necesario que se trate de una participación política, es decir, de una manifestación de la soberanía popular, que normalmente se ejerce a través de representantes y que, excepcionalmente, puede ser directamente ejercida por el pueblo".

Concluye la Sentencia sobre el trámite de información pública que:

"se trata de una participación en la actuación administrativa - prevista ya, por cierto, en la legislación anterior a la CE-, que no es tanto una manifestación del ejercicio de la soberanía popular cuanto uno de los cauces de los que en un Estado social deben disponer los ciudadanos -bien individualmente, bien a través de asociaciones u otro tipo de entidades especialmente aptas para la defensa de los denominados intereses "difusos"- para que su voz pueda ser oída en la adopción de las decisiones que les afectan. Dicho derecho, cuya relevancia no puede ser discutida, nace, sin embargo, de la ley y tiene -con los límites a que antes hemos aludido- la configuración que el legislador quiera darle; no supone, en todo caso, una participación política en sentido estricto, sino una participación -en modo alguno desdenable- en la actuación administrativa, de carácter funcional o procedural, que garantiza tanto la corrección del procedimiento cuanto los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos"

Por tanto, y siguiendo los razonamientos del Tribunal Constitucional, los Concejales no podrán invocar su condición de tales para ser considerados interesados en un procedimiento administrativo. Y ello porque los Concejales representan a los ciudadanos, pero dicha representación es de carácter político a efectos de participar en los asuntos públicos y no debe confundirse con la función que tiene la exposición pública para los ciudadanos o sus asociaciones con las alegaciones que se pueden realizar en el trámite de aprobación de actos y acuerdos municipales en los órganos colegiados a través del debate político y posterior votación.

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 36 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



Dentro de la doctrina científica existe una doctrina mayoritaria que considera que la impugnación de actos y acuerdos que se atribuya a los concejales viene referida únicamente a los recursos, administrativos o jurisdiccionales, que pueden interponer en tal condición.

Como ejemplo de tal doctrina, el magistrado Jesús Mozo (LA LEY 381/2008), considera que “... *los miembros de las corporaciones locales en cuanto tales, y a salvo de que una norma se lo reconozca expresamente, no pueden presentar alegaciones o reclamaciones en el trámite correspondiente de un procedimiento administrativo que se esté instruyendo en el seno de la corporación local de la que forman parte.*

La intervención de los miembros de las corporaciones locales debe de limitarse al ejercicio de la iniciativa política que les reconoce la legislación de régimen local”.

En este mismo sentido se pronuncia el también magistrado M.J. Domingo Zaballos, Presidente de Sección en la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

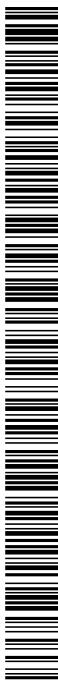
Los Concejales ostentan, además, una posición una cualificada respecto del resto de los vecinos, y que les permite impugnar en vía judicial los acuerdos adoptados, lo que no pueden hacer los ciudadanos y las personas jurídicas que además no han acreditado su condición de interesados, y disponen de los demás mecanismos atribuidos por las leyes para ejercer su derecho de representación política, al amparo de lo dispuesto en el artículo 23 de la CE, como las alegaciones que puedan realizar en los órganos colegiados, así como presentación de enmiendas a los asuntos que han de someterse a la decisión del Pleno y los votos particulares.

Bajo las consideraciones expuestas, las concejales alegantes no ostentarian legitimación, en la condición en que lo hacen, -como portavoz, portavoz adjunta y vocales de la Comisión Permanente de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante- para deducir alegaciones en el trámite de información pública de la Modificación Puntual nº 4, del PP Sector PE/APA-9, Vistahermosa.

Esta inadmisión, de ser acordada, realmente no deja incontestadas ninguna de las cuestiones planteadas, pues todas y cada una de las alegaciones son de idéntico contenido, sustancial y formal, a las de D. Álvaro Torres Rubio, elaboradas por la misma autoría, sin lugar a dudas, y van a ser debidamente contestadas, por lo que las Sras. Barceló y Amorós van a conocer los argumentos municipales a sus consideraciones de forma completa.

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 37 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



Por otra parte, es evidente que las alegantes no ven mermado derecho alguno del que legalmente no disponen, y que, bien al contrario, disponen de medios más fortalecidos que los propios ciudadanos que no son interesados en el expediente, para defender sus argumentos de forma adecuada a su condición de representantes políticos.

Por los motivos expuestos, se propone que sus alegaciones sean inadmitidas.

CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES DE CARÁCTER JURÍDICO PRESENTADAS POR D. ÁLVARO TORRES RUBIO (E2025072697 y E2025073193).

1.- Alegación segunda: objeto y alcance de la Modificación Puntual nº 4 del PP Sector PE/APA-9, Vistahermosa (Alicante) y Alegación tercera: MP nº 42 de las NNUU del PGOU de Alicante. Nueva regulación de los usos dotacionales y terciarios acorde con la legislación urbanística vigente, ambas de D. Álvaro Torres.

1.1.- En la primera de las alegaciones se exponen ciertos antecedentes fácticos de la MP 4 en trámite y entre otras cuestiones dice:

“La propuesta técnica de MP presentada se ampara en base a lo establecido en el art. 93.A. de las NNUU del PGMO de Alicante modificado a través de la Modificación Puntual nº 42 del PGMO referente a la nueva regulación de los usos dotacionales y terciarios acorde con la legislación urbanística vigente”.

De forma similar a las consideraciones del escrito de Vithas Alicante S.L., continúa citando la normativa aplicable a la manzana - PE/APA-9 y PGOU- previamente a las modificaciones puntuales 42 (aprobada) y 4, en tramitación para concluir que:

“Resultaría en consecuencia, compatible el otorgamiento de licencia para la construcción de un centro sanitario conforme a las NNUU vigentes del PE/APA-9, sin necesidad de realizar ninguna Modificación Puntual de las mismas”.

Asimismo afirma, en la segunda de las alegaciones, de forma contradictoria con lo anterior, que *“la MP nº 4 PP PE/APA-9, supone una transformación urbanística -radical- de los parámetros urbanísticos de la manzana M-15, a la que el Plan Parcial asigna uso residencial, tipología de vivienda unifamiliar...”*, pero también reconoce expresamente que el uso dotacional privado previsto en el anterior art. 102 del PGOU resulta compatible con la vivienda unifamiliar aislada, en edificio exclusivo, a tenor del art. 8 de las NNUU del PP Sector PE/APA/9.

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 38 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



En la alegación tercera, D. Álvaro Torres, se refiere específicamente a la previa y ya aprobada MP 42 “*como fundamento del objeto de la Modificación Puntual nº 4 del Plan Parcial del Sector PE/APA-9, Vistahermosa, sobre la que formulan las presentes alegaciones, en la medida en que posibilita un incremento de edificabilidad para nuevos usos terciarios especiales, a través de la correspondiente modificación de planeamiento*”. Y hacen unas consideraciones sobre la misma como vemos a continuación.

1.2.- La respuesta ha de ser la misma que la de la alegación primera y segunda de la mercantil VITHAS ALICANTE, S.L., y ha de reproducirse en los aspectos coincidentes.

Se está obviando el verdadero sentido y motivación de la modificación, plasmado de forma clara y contundente en la Memoria Justificativa.

Se manifiesta de forma expresa y se asume, que la MP 4 encuentra su amparo en la modificación de las previsiones del PGOU llevadas a cabo por la MP 42 anterior, con lo que reconoce la vinculación legal de ésta con la MP 4. Pero omiten las consecuencias derivadas de que aquélla previa ya fue aprobada por el Pleno y por la Consellería competente, y publicada en el BOP, sin que haya sido objeto de recurso alguno, erigiéndose en acto firme y consentido.

Se cuestiona en el escrito el incremento de edificabilidad permitido, como si de una previsión *ex novo* se tratara, alegando que:

“*con esta MP, se duplica la edificabilidad de la Manzana 15 (a 1,0146 m2t/m2s), se incrementaría la ocupación (75%), las alturas PB +3, desnaturalizando, a nuestro juicio, el interés general de los residentes en la zona y de la población del municipio, en aras de un interés meramente privado de una mercantil*”.

...
“*se ha de advertir que la presente MP, no tiene otra finalidad que la “legalizar” o cuanto menos posibilitar una construcción que claramente incumple los parámetros urbanísticos que se motivaron el otorgamiento de la correspondiente Licencia*”.

No tiene en consideración que el incremento de edificabilidad ya estaba permitido en la redacción anterior a la modificación, en el art. 100.2, párrafo segundo y tercero del PGOU para los dotacionales privados, mediante un estudio de detalle, instrumento de planeamiento al que la normativa vigente no confiere tal atribución, cuestión totalmente obviada:

“*Si las citadas condiciones no resultaran adecuadas a las necesarias para el correcto funcionamiento del uso dotacional, podrán*

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 39 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



variarse tales condiciones, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, atendiendo a los siguientes criterios:

a) No se sobrepasará la edificabilidad máxima que le corresponda según la zona y grado en que se haya de situar el equipamiento. No obstante, si tal edificabilidad asignada no llegase a 1 m²/m² útil, sí podrá incrementarse hasta los siguientes límites: en zonas de Edificación Abierta (EA) hasta 1 m²/m²; en zonas de Vivienda Unifamiliar (VU) hasta 0'75 m²/m²; y en zonas de Segunda Residencia (SR) hasta 0'25 m²/m² (todas ellas expresadas en m²/m² útiles). Asimismo, podrá incrementarse hasta un 50% la edificabilidad resultante de la aplicación de la normativa en las zonas de Conservación de Periferias (CP) y en la de Núcleos Periféricos Grado 2 (NP2).

Como dos de los ejemplos de identidad en relación con el uso hospitalario dotacional privado, así ocurrió con la solicitud del Instituto Oftálmológico para incrementar la edificabilidad, como dotacional privado, al amparo del art. 100 del PGOU, duplicando la anteriormente existente, y cuya aprobación se llevó a cabo por el Pleno celebrado el 16 de septiembre de 2003, con todos los votos a favor, a salvo de una abstención.

De igual forma, la Clínica Vistahermosa, S.A. solicitó en abril de 2016 la tramitación de un Estudio de Detalle para incrementar volumen al amparo del art. 100 del PGOU, y que fue aprobado por el Pleno celebrado el 25 de julio de 2019 por unanimidad.

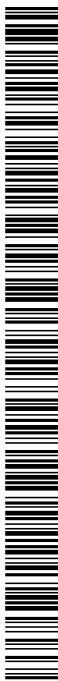
A la manifestación de que estamos ante “*un claro supuesto de fraude de ley, que de ser aprobada incurría de modo notorio en desviación de poder*”, y de que “*la ordenación urbanística es una función pública de competencia municipal que ha de responder de manera motivada al interés general, y no a los intereses privados de una mercantil*”, se considerada injustificada y se da respuesta al tratar su alegación correspondiente.

1.3.- De lo expuesto, se extraen las siguientes conclusiones:

a) El artículo 93.A de las NNUU del PGOU, incorporado por la Modificación Puntual n.º 42, establece que el instrumento urbanístico adecuado para tramitar los incrementos de edificabilidad para la implantación de los nuevos dotacionales privados, que son ahora los terciarios especiales, es la modificación puntual del planeamiento, incluyendo la obligación de realizar las compensaciones urbanísticas pertinentes que derivan de este incremento en relación con los estándares urbanísticos y las cesiones obligatorias.

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 40 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



b) Con las alegaciones formuladas no desvirtúa, sino que pasa por alto que:

- el cambio de nomenclatura obedece a la modificación operada en el art. 37 de la anterior Ley 5/2014 (LOTUP), vigente art. 37 del Decreto Legislativo 1/2021:

“Artículo 37. Usos terciarios especiales.

1. Los suelos de titularidad privada destinados al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario-asistencial tendrán el carácter de uso terciario”.

- la anterior redacción del art. 100.2 del PGOU que, para los usos dotacionales ya permitía un incremento de edificabilidad mediante la redacción de un estudio de detalle, instrumento que ya no era habilitante para tal incremento, teniendo en cuenta que el PGOM data de 1987.

El artículo 41 del Decreto Leg. 1/2021 regula los estudios de detalle diciendo:

“1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla”.

Y asimismo el art. 69 del Reglamento de Planeamiento de la CV.

Y además, en el caso de los dotacionales privados, sin compensación alguna al Ayuntamiento.

c) Es, por tanto, la Modificación Puntual 42, el instrumento normativo de planeamiento, que, en puro y debido desarrollo del interés general y público, así como en uso del concepto del “Ius variandi”, y en la libertad de elección del planificador urbanístico que tiene atribuida, para establecer, reformar o cambiar la planificación urbanística, adoptando la decisión que resulte acorde con el interés general, interés general que in fine, reconoce un derecho a favor de futuros terceros, facultando a los mismos a solicitar, en base a la iniciativa privada, la incoación y tramitación de los instrumentos de planeamiento oportunos, mediante modificaciones puntuales, como en este caso es la presente MP 4.

Por lo expuesto, se propone la DESESTIMACIÓN de ambas alegaciones.

**2.- Alegación cuarta de D. Álvaro Torres Rubio:
otorgamiento de Licencia de obra mayor para Hospital Privado a**

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 41 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



realizar en la parcela M15 del PE-APA/9 “Vistahermosa-Orgegia”.

2.1.- Tras una exposición fática de los hechos relativos a la Licencia de obras concedida a la mercantil MPT ALICANTE, S.L. y de las actuaciones llevadas a cabo por el Ayuntamiento en relación a las ejecución de obras no amparadas por la licencia (incoación de expediente de restauración de la legalidad urbanística y expediente sancionador, con la consiguiente paralización de las obras), afirma el alegante:

“Resulta así palmario, que tanto la incoación de la Modificación Puntual nº 42 del PGMO 1987 sobre “Nueva regulación de los usos dotacionales y terciarios acorde con la legislación urbanística vigente”, como de la Modificación Puntual nº 4 del Plan Parcial del Sector PE-APA/9 “Vistahermosa”, se realizan de forma coetánea y con posterioridad al inicio de las obras en las citada Manzana 15.

Lo acontecido comporta, como no puede ser de otra manera, un tratamiento singular a una empresa, siendo que la persona jurídica solicitante de la modificación, la propietaria del terreno y la infractora en los expedientes de legalidad y sancionador urbanísticos, es la misma mercantil.

...

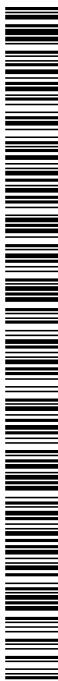
la aprobación de la modificación puntual tiene el claro objetivo de legalizar una edificación ilegal existente que, lejos de poder respaldarse en fines de interés general, responde al interés particular de la mercantil propietaria de los terrenos y promotora de las obras, nos encontramos con un clarísimo supuesto de “urbanismo a la carta”, un trato de favor a la mercantil promotora de las obras que, puenteadamente la normativa de aplicación, ha ejecutado las mismas alejándose –a sabiendas– de los condicionamientos de la licencia concedida y del propio planeamiento vigente, promoviendo –a su conveniencia– una modificación del planeamiento que permita la legalización de su propio proyecto amparándose en un pretendido interés general”.

La mercantil MPT ALICANTE, S.L., obtuvo licencia de obras por Decreto de 23 de noviembre de 2022, licencia que fue otorgada de conformidad con la normativa y planeamiento vigente en ese momento.

Afirmó en las alegaciones que *“a noviembre de 2023 había parte de obra ilegal ejecutada”* y que *“la aprobación de la modificación puntual nº 4 tiene el claro objetivo de legalizarla”*.

Para desvirtuar plenamente las afirmaciones transcritas de los escritos de alegaciones, basta un análisis de los datos objetivos de los expedientes, en los que se constata que, a dicha fecha y más de año y medio antes, se había iniciado y se estaba tramitando la MP 42 que da amparo a la MP 4.

DOCUMENTO Doc. Anexo PortaFirmas	ÓRGANO	REFERENCIA Certificado I-2.6, Pleno 31-07-2025
Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015 Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57 Página 42 de 68	FIRMAS 1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31 2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03	



Concretamente:

- en junio de 2022 se abrió el periodo de consultas públicas
- el 16 de enero de 2023, por Decreto se resuelve iniciar la tramitación de la MP n.º 42 del PGMO.
- el 17 de abril de 2023, se dicta Decreto por el que se acuerda emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE) favorable.
- el día 2 de mayo de 2023, la Junta de Gobierno Local adopta el acuerdo de Aprobación Proyecto Modificación Puntual N.º 42.
- el día 17 de mayo de 2023, el Pleno del Ayuntamiento de Alicante, en sesión extraordinaria, acuerda someterla a información pública.
- en agosto de 2023, por tanto, estando ya en trámite avanzado la MP 42, la mercantil MPT formuló una propuesta de modificación puntual, la nº 4, del Plan Parcial del sector PE-APA/94, al amparo de la anteriormente citada.

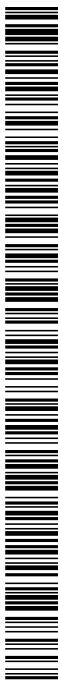
Esta solicitud no fue tramitada por el Ayuntamiento.

- el 30 de enero de 2024 se aprobó provisionalmente por el Pleno celebrado la MP 42, aprobada definitivamente por la Consellería el 1 de marzo de 2024 y publicada en el BOP de 3 de abril de 2024.
- el 23 de abril de 2024, una vez aprobada y publicada la aprobación definitiva de la MP nº 42, es cuando se adoptó el Acuerdo de la JGL de inicio de tramitación de la MP 4.

Sobre la concreta afirmación de que ambas modificaciones:

“se realizan de forma coetánea y con posterioridad al inicio de las obras en las citada Manzana 15”.

Sin perjuicio de no haber ocurrido así, como se ha demostrado fácticamente sin mayor esfuerzo hermenéutico, se ha de tener en cuenta que el art. 62 del TRLOTUP faculta la tramitación simultánea de instrumentos de planeamiento congruentes entre sí (en este caso la Modificación Puntual n.º 42 y la Modificación Puntual nº 4 del PE/APA-9), y aun así, en el presente caso, el expediente administrativo de la Modificación Puntual n.º 4 del PE/APA-9, instada en agosto de 2023, no se inició en el Servicio de Planeamiento, hasta el 28 de marzo de 2024, esto es, una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual 42 por la Comisión Territorial de Urbanismo de la Consellería, y publicada en el BOP de 3 de abril de 2024, con inmediata entrada en vigor (acuerdo segundo), lo que redunda en valorar positivamente, aún si cabe más, la actuación municipal.



2.2.- No resulta discutible la ilegalidad cometida por la mercantil promotora de las obras con incumplimiento de la licencia otorgada, pero tal ilegalidad no es en absoluto imputable al Ayuntamiento, que actuó iniciando los correspondientes expedientes de restauración de la legalidad urbanística y sancionador.

Y también queda patente, a la vista de los datos objetivos expuestos, que es tal mercantil la que actuó de forma improcedente amparándose en la ya aprobada MP 42 y la que se encontraba en tramitación a su instancia, la MP 4, sin esperar a dicha aprobación.

Pero la actuación municipal fue impoluta, acordando la paralización de las obras en el momento en que tuvo constancia de tales hechos. No obstante, los expedientes incoados quedan vinculados y afectados por dos condicionantes, uno normativo y otro judicial:

a) Respecto al condicionante administrativo, (se reproduce la respuesta dada a Vithas Alicante S.L. sobre la misma cuestión), 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, regula específicamente la tramitación y los efectos de los expedientes de restauración de la legalidad urbanística, y sancionadores, en concreto la suspensión de los mismos, en aquellos casos en los que se hallare en tramitación un instrumento de planeamiento, como el presente caso, que de ser aprobado podría legalizar el exceso de obra detectado. El TRLOTUP, no establece medida reglada alguna, suspensiva o denegatoria de un expediente de planeamiento, en el caso de que se detectaren durante su tramitación, irregularidades urbanísticas. No penaliza en modo alguno la tramitación del planeamiento, pero contrariamente y por otra parte, sí que establece procedimiento específico, en concreto la suspensión de los expedientes administrativos de restauración de la legalidad urbanística, cuando se hallare en tramitación un instrumento de planeamiento que pudiera legalizar lo ilegalmente ejecutado.

En concreto, en la Sección segunda, del Capítulo segundo, “*obras ejecutadas sin licencia o disconformes con ella*”, en el apartado 3 del artículo 259 del TRLOTUP, establece como se transcribe a continuación:

“...3. El órgano actuante podrá suspender la ejecución de la orden de restauración hasta que la resolución sea firme por vía administrativa. En particular, se puede suspender la ejecución de la orden de restauración cuando esté en tramitación algún instrumento de planeamiento de desarrollo del planeamiento general o de gestión urbanística se pudiese legalizar la actuación afectada sin licencia de forma sobrevenida y la hiciera innecesaria una vez aprobado el instrumento. La ejecución de la orden de restauración se producirá

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 44 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



también en los otros casos expresamente previstos en este texto refundido..."

Asimismo, en la Sección primera del Capítulo tercero del TRLOTUP, en su artículo 275, *"Incidencia en los procesos sancionadores de los procedimientos de regularización"*, establece como se transcribe a continuación.

"...1. La solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica de los instrumentos de planeamiento y el inicio de la tramitación de los instrumentos de gestión que comportan la posibilidad de legalización de construcciones, instalaciones y la declaración de situación individualizada de minimización impacto territorial darán lugar a la suspensión, por un plazo máximo de tres años, de la tramitación del procedimiento administrativo sancionador previsto en este texto refundido, ello en relación con las construcciones, edificaciones, instalaciones y usos que puedan legalizarse después de su aprobación. Esta suspensión interrumpirá el plazo de prescripción de la infracción previsto en el artículo 270 de este texto refundido.

2. Aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que permita la legalización de la construcción, instalación o uso, proseguirá el procedimiento sancionador, aplicándose la sanción prevista en el artículo 285.1 en el grado que por ley corresponda..."

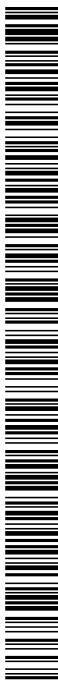
La Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de septiembre de 2002 (RJ 2003\751) declaró:

"La sentencia afirma, y hay que compartir este aserto, que la comisión de la infracción consistente en edificar en suelo no urbanizable no hace ilegal cualquier modificación posterior del planeamiento, destinada precisamente a ajustar la realidad existente con el planeamiento, y, en definitiva, a eliminar la infracción apreciada por la sentencia anterior. La prueba que probablemente era relevante era la que se hubiese destinado a comprobar que no existían circunstancias objetivas que justificasen el cambio de planeamiento que constituía el contenido del acto impugnado. Pero ni la prueba propuesta en la instancia, ni las alegaciones formuladas iban por esa vía. En consecuencia, no concurre la infracción que se denuncia en el motivo de casación examinado".

b) Respecto al expediente de restauración de la legalidad urbanística y a la orden municipal de paralización de las obras a la mercantil MPT Alicante, se está tramitando Recurso contencioso-Administrativo nº 461/2024 ante el JCA 2 a instancias de dicha mercantil, ejecutora de las obras, contra el Decreto de la Concejalía de Urbanismo de 13 de septiembre de 2024, que desestimó el recurso de reposición frente a la resolución de 9 de agosto de 2024, por la que se le ordenó a la demandante la inmediata paralización

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 45 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



de las obras en fase de ejecución por no ajustarse a la licencia otorgada.

En el proceso fue dictado Auto acordando la medida cautelar solicitada por la demandante, en el que se acordó la *“suspensión de la ejecución de la resolución recurrida permitiendo seguir las obras que tienen licencia en vigor y no afectadas por el procedimiento de restauración de la legalidad urbanística incoado el 12 de agosto de 2024”*.

En el citado procedimiento aún no ha sido dictada sentencia.

Por todos los argumentos expuestos se propone DESESTIMAR las alegaciones.

3.- Alegación quinta de D. Álvaro Torres Rubio: “Ius Variandi”, sus límites y la desviación de poder en la aprobación de Modificaciones Puntuales de Planeamiento.

3.1.- Despues de una exposición sobre la función pública del urbanismo y el “ius variandi”, afirma el alegante:

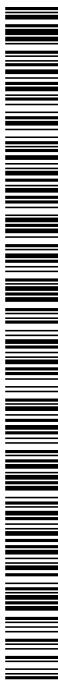
“la MP nº 4 PP PE/APA-9 en tramitación, resulta viciada de desviación de poder, al ejercitar una potestad del planeamiento -no para servir al interés público urbanístico-, sino sólo para legalizar lo ilegal, vaciando de contenido las Normas y parámetros urbanísticos de un Plan Parcial (de cercana aprobación y ejecución) al romper con los elementos de edificabilidad, cesiones y estándares previamente establecidos. Se utiliza así, una previsión del PGOU (introducida por la MP nº 42), para convertir en papel mojado un Plan Parcial reciente”.

A ello se ha de contestar que las previsiones del PGOU no se “utilizan”, se aplican, y deben ser aplicadas. En el presente asunto, concretamente la parte del PGOU modificada por la MP 42 fue aprobada en el Pleno y es la norma que habilita plenamente las Modificaciones Puntuales posteriores del planeamiento, de cualquier planeamiento municipal, como la del PP Sector PE/APA/9 en este caso.

Como viene refrendado la doctrina científica, la naturaleza normativa del planeamiento y la necesidad de adaptarlo a las exigencias cambiantes del interés público justifican plenamente el ius variandi que en este ámbito se reconoce a la Administración, y por ello la revisión o modificación de un instrumento de planeamiento no puede, en principio, encontrar límite en la ordenación establecida en otro anterior de igual o inferior rango jerárquico, sino que le está atribuida la potestad de innovar, dentro de los límites de las competencias, en este caso, municipales y autonómicas.

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 46 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



Esta potestad innovadora reconocida a la Administración por la legislación urbanística se ejerce de manera discrecional, que no arbitraria, y siempre con observancia de los principios contenidos en el artículo 103 CE, y en particular, justificando las decisiones adoptadas en cada caso.

Tal y como declara la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 29 de diciembre de 2000 -La Ley 237944/2000-, es claro que el planificador, en el ejercicio de la función pública urbanística, dispone de la potestad del ius variandi que le permite modificar la calificación del suelo. Pero esta decisión debe responder a una justificación objetiva, real y suficiente de la adecuación de la ordenación elegida a las circunstancias concretas del territorio y a la normativa aplicable, que legitime la afectación del derecho de propiedad privada.

Respecto a la afirmación de que el Ayuntamiento no ha servido al interés público y ha incurrido en desviación de poder, se ha de dar la misma respuesta que a la correlativa alegación de la mercantil Vithas Alicante, S.L. de sustancial similitud, y que, en aras a una mayor claridad, se reproduce íntegramente a continuación.

3.2.- En relación al interés general, que el alegante considera vulnerado, no justifica ni fundamenta suficientemente a lo largo de sus alegatos, ni con datos objetivos que tal interés general no haya ocurrido.

Para contestar concretamente a la alegación deducida sobre el apartamiento del interés público se debe analizar la concurrencia de interés general, intrínsecamente unido al interés público superior, en este expediente y a tal fin se han de hacer determinadas precisiones sobre el concepto. A tal fin se reproduce la respuesta dada a la mercantil Vithas Alicante S.L. sobre la misma cuestión:

Hay una unanimidad doctrinal y jurisprudencial en considerar que el concepto de interés público es un concepto jurídico indeterminado, lo que permite distinguir si en determinadas actuaciones de la Administración se ha respetado el principio de legalidad o si, por el contrario, se ha incurrido en una arbitrariedad, y además es un principio general del Derecho.

La determinación del concepto jurídico indeterminado se produce indefectiblemente en la aplicación concreta que del mismo se hace en la norma de que se trate. Ello es relevante cuando se trata del uso de potestades discrecionales de la Administración porque permite el control jurisdiccional a través de los denominados hechos determinantes, que constituyen el presupuesto de la actuación administrativa urbanística que se exteriorizan de modo objetivo, velando por la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos y por el principio de legalidad.

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 47 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



Pero la determinación del concepto jurídico indeterminado se produce con la aplicación concreta que del mismo se hace en la norma de que se trate.

Ello es relevante cuando se trata del uso de potestades discrecionales de la Administración porque permite el control jurisdiccional a través de los denominados hechos determinantes, que constituyen el presupuesto de la actuación administrativa urbanística y que se exteriorizan de modo objetivo, velando por la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos y por el principio de legalidad.

La doctrina científica, así como la jurisprudencia se han ocupado de poner de manifiesto que en materia urbanística y concretamente de planeamiento, la Memoria de los instrumentos de planeamiento es la que debe contener la motivación que permite acreditar la concurrencia del fin que los poderes públicos están destinados a cumplir. En el caso de los planes urbanísticos, el proceso intelectual y volitivo que da lugar a la elección de unas determinadas soluciones para la ordenación del territorio, esto es, la racionalidad de las decisiones (congruencia y proporcionalidad de los fines), queda expuesto en la memoria de las normas urbanísticas. La memoria resulta ser así la necesaria contextualización de las previsiones contenidas en el resto del plan y en consecuencia, su importancia es manifiesta, desde el punto de vista del interés público.

De conformidad con esta doctrina, el interés general está presente cuando la modificación del planeamiento tiene por objeto el cumplimiento de la legalidad, que en este caso se concreta en la adaptación del PGOU a la nueva normativa urbanística mediante la MP 42, amparo legal de la presente, y que además abarcó un ámbito territorial perfectamente justificado con el espíritu de la reforma, como consta en la Memoria, los *“suelos de titularidad privada destinados al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario asistencial actualmente calificados por el PGMO1987 vigente como uso Dotacional-Equipamiento (tanto del sistema general como del sistema local) para pasar a calificarse como uso terciario especial (TER-ESP), en consonancia con lo dispuesto por la legislación urbanística vigente”*.

Asimismo, el interés público también está presente al establecer compensaciones económicas y régimen de cesiones concretas a los usos terciarios especiales que vayan a ver incrementada su edificabilidad, lo que redundaría en un beneficio colectivo.

La motivación y plena justificación legal de la MP 42 y de la MP 4 en tramitación, al amparo de la anterior, consta en las Memorias respectivas, en las queda acreditado el interés público

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 48 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



que las motiva, y que excluye la desviación de poder alegada, a los que me referiré al tratar de las alegaciones correspondientes:

Expongamos algunos extractos:

a) Memoria de la MP 42:

“El Plan General vigente aprobado en el año 1987 no realiza distinción, puesto que la normativa urbanística al amparo de la cual se aprobó no lo requería, entre las dotaciones, en concreto equipamientos, de carácter público y aquellos de titularidad privada, calificándolos todos ellos del mismo modo como equipamientos, distinguiendo entre los pertenecientes al sistema general (equipamientos estructurales o de red primaria) y los del sistema local (equipamientos que forman parte de la red secundaria de dotaciones públicas). Sin embargo, la actual normativa urbanística (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) considera que son usos terciarios especiales, los suelos de titularidad privada destinados al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario asistencial”.

Consta asimismo que la finalidad de la modificación del Artículo 100 del PGOU:

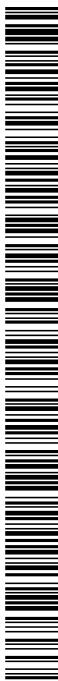
“para flexibilizar las condiciones de ordenación de los usos dotacionales, eliminando la posibilidad de redacción de Estudio de Detalle para habilitar un incremento de edificabilidad por resultar incongruente con lo previsto en la legislación urbanística vigente. Además, el apartado 3 se modifica para introducir que el cambio o modificación del uso dotacional previsto en el plan de forma específica por otro, se tramite conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente”.

Respecto al ámbito de aplicación, se identificaron en el apartado 1.3 Ámbito de la Modificación de la MP 42):

“los suelos de titularidad privada destinados al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario asistencial actualmente calificados por el PGMO1987 vigente como uso Dotacional-Equipamiento (tanto del sistema general como del sistema local) para pasar a calificarse como uso terciario especial (TER-ESP), en consonancia con lo dispuesto por la legislación urbanística vigente”.

b) Memoria de la MP 4:

“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 m2t/m2s, 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”

En la Memoria justificativa pasa a analizar pormenorizadamente la normativa que 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”, y expone todos y cada uno de los artículos de normas previamente aprobadas que ampara tal MP, que, por tanto, cumple estrictamente con la legalidad.

Consta asimismo que “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”.

Asimismo, se imputa al Ayuntamiento una actuación favorecedora de los intereses particulares de una concreta mercantil, por el mero hecho de que la misma en ejercicio de la iniciativa privada reconocida legalmente, y al amparo de una norma aprobada y vigente que la habilita para ello, pueda beneficiarse, pero de igual modo que cualquier otra persona física o jurídica, en el ámbito de suelo identificado y para el uso de terciario especial, cumpliendo con las condiciones previstas en las NNUU de la modificadas del PGOU.

En relación a la confluencia entre el interés general y los intereses particulares, que en numerosas ocasiones, con carácter general, se ven beneficiados, muchos artículos doctrinales se han ocupado de su tratamiento de manera exhaustiva, entre los que destacamos el estudio de Juan Alfonso Santamaría Pastor, Catedrático de Derecho Administrativo Universidad Complutense de Madrid:

“el interés general es un concepto abstracto y vacío de contenido material, que puede satisfacerse de múltiples formas y con distintas finalidades concretas.

Todo plan urbanístico produce beneficios a unos propietarios y perjuicios a otros, y todos ellos (también los beneficios) pueden coadyuvar a lograr una planificación adecuada y servir, por tanto, al interés general. Afirmar que una decisión de planeamiento incurre en desviación de poder cuando beneficia a un particular (aunque se trate de una decisión singular, no enmarcada en otro conjunto de

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 50 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



directrices) lleva a la absurda conclusión de que solo sería acorde al interés general el plan que perjudicase a todos los afectados por él. La satisfacción de intereses privados solo puede ser ilícita por desviación si, aun siendo ajustada a Derecho en los demás aspectos, lesiona claramente el interés general.

La satisfacción de un interés privado puede servir perfectamente al interés general. Así sucede en la inmensa mayoría de actos de carácter favorable, y ocurre también con normalidad en el planeamiento urbanístico: si se considera que la edificación en altura de una zona es conveniente para el desarrollo de la ciudad, o para dotar a la misma de un número suficiente de viviendas sociales, tal previsión sirve claramente al interés general, aunque al mismo tiempo esté haciendo ricos a los propietarios de la zona”.

Interés particular e interés general no son conceptos contradictorios o enfrentados, sino elementos que deben ser conciliados por las normas jurídicas y por la acción de los poderes públicos. Podría parecer que el interés general se contrapone a los intereses privados o particulares, pero también desde estos se sirve al interés general.

A la vista de lo expuesto, la actuación del Ayuntamiento en este expediente, cuyo amparo está en la previa MP 42 previa, en vigor y firme y consentida, ha estado presidida plenamente por el interés general, entre otras cosas:

a) al aplicar, por imperativo legal, la nueva normativa urbanística -art. 37 anterior LOTUP y art. 37 posterior TRLOTUP- que cambia la calificación de dotacionales privados a terciarios especiales, con las consecuencias jurídicas que ello conlleva.

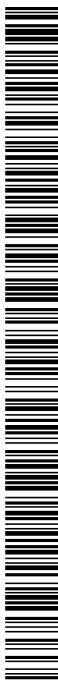
b) al corregir la sobrevenida ilegalidad del PGOU que permitía el incremento de edificabilidad mediante la redacción y aprobación de un estudio de detalle, cuestión vetada por la vigente normativa urbanística.

c) al prever compensación económica y cesiones al Ayuntamiento, lo que no estaba previsto en los artículos del PGOU modificados por la MP 42, cuando tal incremento se posibilite mediante la modificación puntual sobre un ámbito concreto del municipio.

La MP objeto de información pública y de alegaciones es consecuencia directa de la MP 42, aprobada, publicada y no recurrida, por lo que los cuestionamientos sobre la misma, en la parte jurídica que es objeto de este informe, son legalmente improcedentes, al tratarse de cuestiones que inciden de forma directa sobre la misma y que debieron alegarse en su momento procedural.

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 51 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



3.3.- Respeto a la desviación de poder alegada, también se ha de reproducir íntegramente la respuesta dada a la alegación de la mercantil Vithas, por ser sustancialmente coincidente, sino en la forma, si en el fondo. A cuyos efectos y para mayor claridad sistemática se transcribe a continuación, con algunos matices diferenciadores, en función del texto literal de las alegaciones.

La desviación de poder viene definida por la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa como el ejercicio de potestades administrativas para fines distintos a los previstos por el ordenamiento jurídico. Tiene una estrecha vinculación con el interés general, tratado anteriormente, como finalidad que debe perseguir el planeamiento urbanístico.

Es constatable a través del control jurisdiccional de las potestades discrecionales de la Administración, como es el caso del planeamiento urbanístico.

El Tribunal Supremo (por todas, Sentencia de 16 de octubre de 1995) tiene declarado sobre el vicio de desviación de poder:

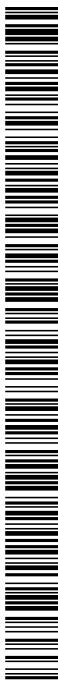
“Es preciso para poder apreciarla que quien la invoque alegue los supuestos en que se funde y los pruebe cumplidamente, no pudiendo fundarse en meras presunciones, ni en suspicacias y espaciosas interpretaciones del acto de autoridad y de la oculta intención que lo determina, siendo supuesto para que se dé el referido vicio, que el acto esté ajustado a la legalidad intrínseca pero sin responder en su motivación dirigida a la promoción del interés público e ineludibles principios de moralidad”.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de febrero de 2009 (recurso de casación 5938/ 2005) afirmó:

“el control jurisdiccional de las Administraciones [...] no puede irrumpir en el corazón de la potestad discrecional, valorando la oportunidad de la decisión y, mucho menos, sustituyendo la elección administrativa. Los tribunales de lo contencioso-administrativo han de ceñirse, pues, a verificar los hechos para comprobar si la decisión planificadora discrecional guarda coherencia con ellos, de suerte que, si aprecian una incongruencia o una discordancia de la solución elegida con la realidad que integra su presupuesto o una desviación injustificada de los criterios generales del plan, tal decisión resultará viciada por infringir el ordenamiento jurídico y, más concretamente, el principio de interdicción de la arbitrariedad [...]. Una vez comprobado que una concreta determinación del plan incurre en un desvío de esa naturaleza, procede su anulación, pero los jueces no podemos reemplazarla por otra a nuestro antojo, pues, tratándose de potestades discrecionales, siempre existen varias soluciones lícitas y razonables entre las que debe escoger la Administración, titular de esta potestad discrecional”

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 52 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



Se observa, en primer lugar, que se confunde en las alegaciones presentadas el término discrecionalidad, –plenamente legal cuando la norma la atribuye-, con arbitrariedad –vetada por la Constitución Española-, al afirmar, refiriéndose al *ius variandi*:

“esta potestad de la Administración actuante -no es discrecional-sino limitada, en este sentido la Sentencia de la Sala 3^a del Tribunal Supremo 2015/2162 de 12 de enero de 2015...”

Sin embargo, en el tenor literal de la sentencia transcrita que obra en el escrito consta claramente:

“...el ejercicio del “ius variandi” que compete a la Administración urbanística en la ordenación del suelo, es materia en la que actúa discrecionalmente -que no arbitrariamente- y siempre con observancia de los principios contenidos en el artículo 103 de la Constitución”.

Asimismo ocurre en la transcripción de la siguiente STS de fecha 8 de junio de 1983:

“Y si bien la apreciación del interés público concurrente en el caso está encomendado al órgano competente de la Administración como representativa y veladora del interés común y en el ejercicio de esa función usa de facultades discrecionales que le reconoce el ordenamiento jurídico, ello no quiere decir que esa discrecionalidad suponga libre arbitrio”.

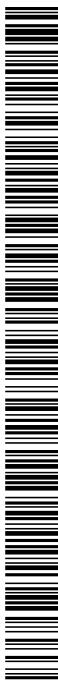
Difícilmente puede imputarse justificadamente a la actuación municipal desviación de poder cuando el alegante confunde ambos términos e incluso atribuyen al Tribunal Supremo la consideración de que la potestad de *ius variandi* no es discrecional.

La potestad discrecional en el ejercicio de la planificación urbanística no es discutible y está prevista y atribuida legalmente. Por tanto, se analiza si el ejercicio de la misma no se ha desviado de la finalidad normativa, que es la satisfacción de los intereses generales. Esta cuestión ya ha sido descartada al tratar sobre concurrencia o no de interés general, por lo que se dan por reproducidos los mismos argumentos, y en consecuencia, concurriendo el interés público como finalidad de la modificación puntual, no concurre en modo alguno la desviación de poder alegada.

La desviación de poder no puede presumirse. Tal y como declara una de las sentencias citadas en sus escritos, *“es necesario acreditar hechos o elementos suficientes para formar en el Tribunal la convicción de que la Administración acomodó su actuación a la legalidad, pero con finalidad distinta de la pretendida por la norma aplicable”*. No puede fundarse en meras conjeturas o apreciaciones personales.

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 53 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



Las sentencias citadas en los dos escritos de alegaciones refieren supuestos fácticos en los que, una vez ejecutadas las obras ilegales, se modifica específicamente el planeamiento para su legalización. No es el caso de este asunto.

Lo que resulta de los datos objetivos de los expedientes es que las MMPP estaban previstas con mucha anterioridad, y aprobada ya la MP 42 -habilitante de la MP 4-, cuando la mercantil promotora ejecutó las obras ilegales, y precisamente lo hizo a su amparo, -improcedentemente-, pero no al revés.

3.4.- Se ha de reiterar, que no resulta discutible que la MP 4 encuentra su pleno amparo en una resolución previa, como fue la aprobación de la MP 42. Es la citada MP previa la que faculta la futura incoación y tramitación de nuevos expedientes de modificación puntual del planeamiento. De ello deriva que la MP 4 no reviste, realmente, los caracteres del ejercicio de una potestad discrecional puramente dicha para poder determinar si se ha producido o no una desviación de poder. Más bien se erige en una potestad reglada de facto, pues su procedencia o no deriva directamente del cumplimiento de las previsiones establecidas en la MP anterior que la habilita y que es la que ha fijado las condiciones de los usos terciarios especiales, con lo que la decisión sobre su tramitación y sobre su posterior aprobación -cumpliendo todos los demás requisitos legales- no sería valorable en función de distintas opciones legalmente procedentes (potestad discrecional) sino que participa más de la naturaleza de los actos reglados.

Cualquiera de las irregularidades ahora denunciadas vía alegaciones sería imputable a la MP 42 y no a la MP 4 en tramitación, consecuencia directa de la anterior.

No existe ninguna previsión en la MP 4 que contravenga la MP 42, resolución firme y consentida, y habilitante de la que constituye el objeto de las alegaciones en este expediente.

El escrito de alegaciones realmente pretende reavivar de forma improcedente una actuación planificadora del Ayuntamiento, previa a la actual, cuya vía de recurso está cerrada.

Se propone que la alegaciones sea DESESTIMADAS.

CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES DE CARÁCTER TÉCNICO PRESENTADAS POR VITHAS ALICANTE, S.L. Y D. ÁLVARO TORRES RUBIO

Las siguientes alegaciones van a ser contestadas de forma conjunta, toda vez que guardan una identidad sustancial en su planteamiento y en su fondo.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

S G P

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-
7fd661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 54 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



- Alegación sexta de VITHAS ALICANTE, S.L.- Reducción indebida de los porcentajes de aprovechamiento y dotaciones a ceder. Incorrección de los cálculos efectuados.

- Alegación sexta de D. Álvaro Torres: Incorrecta minoración de cesiones.

- Alegación séptima de D. Álvaro Torres Rubio: Compensación monetaria a efectos del Estándar Dotacional Global.

El siguiente conjunto de alegaciones de carácter técnico se refieren a cuestiones relacionadas con los porcentajes de aprovechamiento y dotaciones a ceder, argumentando incorrección de los cálculos efectuados.

Consideran los alegantes que la Modificación Puntual n.º 4 del Plan Parcial del sector PE/APA-9 incurre en errores en los cálculos del porcentaje de aprovechamiento y suelo dotacional objeto de cesión como consecuencia de la actuación de dotación, argumentando lo siguiente:

○ *El artículo 67.3 del TRLOTUP obliga a 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, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique”.*

○ *La forma en que se concreta el estándar dotacional global es incorrecta, y debería excluirse la superficie de viario público.*

○ *La minoración de este deber de cesión dotacional, y su compensación económica, sería, también, incorrecta, pues sólo sería aplicable en actuaciones de renovación, rehabilitación y regeneración urbana, no siendo éste el caso.*

○ *En cuanto a la cesión de aprovechamiento vinculada a la modificación de planeamiento, se alega que no se justifica adecuadamente su minoración en un porcentaje del 50%, considerando que no existe cobertura para dicha reducción, ni formal (no estaríamos ante una actuación de renovación, rehabilitación y regeneración urbana), ni material (no es cierto, en su opinión, que se produzca una merma de rentabilidad que motive una menor cesión de aprovechamiento). Tampoco existiría cobertura para su monetización.*

Análisis y propuesta:

No cabe duda alguna que la modificación ante la que nos encontramos se trata de una actuación de dotación pues así quedó reflejado en el artículo 93.A de las Normas urbanísticas del PGMO1987 creado con la aprobación definitiva de la MP42.

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 55 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



La actuación que nos ocupa opera sobre suelo con la condición de urbano, con la consideración de urbanizado, una vez se ha consolidado su proceso de urbanización.

Considerando estas premisas, la modificación de planeamiento debe justificar el cumplimiento de las determinaciones del artículo 67.3 del TRLOTUP y el apartado III.8 de su Anexo IV.

El artículo 93.A de las Normas urbanísticas del PGMO1987, valido y vigente, determina que la modificación puntual deberá justificar el mantenimiento de los estándares dotacionales públicos y que “al tratarse de un terciario-especial la reserva de suelo dotacional público exigible podrá disminuirse según lo dispuesto en la legislación urbanística.”

Cabe indicar que la tramitación de la modificación puntual que nos ocupa ha seguido las directrices y criterios marcados por el Servicio Territorial de Urbanismo (STUA) dependiente de la Dirección General de Urbanismo de la Conselleria. En el informe emitido con fecha 31 de mayo de 2024 en el trámite ambiental, estableció en su Consideración Territorial CUARTA que el ámbito de referencia fuera el sector del Plan Parcial, pues inicialmente se había propuesto uno menor:

*“CUARTA.- Desde el punto de vista de las competencias de este Servicio Territorial se considera necesario indicar que debe delimitarse adecuadamente un área urbana homogénea, según lo determinado, entre otros, en el artículo 72.4.b) del TRLOTUP, para la determinación de las dotaciones y el aprovechamiento lucrativo, que, en este caso, **por ser un planeamiento derivado de un Plan Parcial, parece adecuado circunscribirla al mismo**. Es en esa área urbana homogénea en la que debe verificarse el cumplimiento de las determinaciones del artículo 67.3 y el apartado III.8 del Anexo IV del TRLOTUP, relativos a la necesidad de justificar el mantenimiento del estándar dotacional global (en adelante, EDG), es decir, que debe compararse cuantitativa y cualitativamente el EDG de la ordenación vigente con la propuesta.”*

Tanto la legislación urbanística como los criterios marcados por el STUA y la Dirección General de Urbanismo de la Conselleria son claros al respecto, estableciendo que para el cálculo del estándar dotacional global (EDG), debe considerarse el resultado de dividir TODO el suelo dotacional público (incluido viario) por el aprovechamiento lucrativo, en este caso del sector como área urbana homogénea.

A mayor abundamiento, manifestar que descontar el viario de los cálculos, opera en detrimento del interés general pues la cesión planteada, con los criterios indicados, es de 8.958,87 m² de suelo dotacional y sería de 3.979,82 m² de suelo si el viario no se hubiese incluido, pues los cálculos deben referenciarse a la totalidad del sector, como se ha expuesto.

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 56 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



La minoración del 50% de la cesión tiene como soporte lo dispuesto en el artículo 37.2 TRLOTUP, que permite esta reducción en supuestos de actuaciones de reforma, rehabilitación y regeneración urbana, sin que ello impida su aplicación a las actuaciones de dotación que tienen una finalidad análoga. En el caso que nos ocupa se cambia un uso residencial por otro terciario especial referido a un uso sanitario.

Así se constata en el TRLOTUP considerando este tipo de actuaciones de dotación de igual carácter y con tratamiento agrupado, tal y como se constata en el artículo 36, apartados 4 y 5 o en el artículo 74 enmarcado precisamente en la Sección II del Capítulo I (Título I del Libro II) referido a las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

El último informe emitido por el STUA en el trámite de información pública, de fecha 28 de mayo de 2025, de carácter FAVORABLE, no deja lugar a dudas de la correcta interpretación de la norma urbanística, TRLOTUP, en el trámite de la presente modificación puntual, manifestando en su Consideración Territorial CUARTA lo siguiente:

“ [...]”

En relación con la misma debe indicarse que el documento que se ha sometido a participación pública y consultas ha incorporado el cálculo del estándar dotacional global en el conjunto del sector PE/APA-9. Además, en aplicación de lo establecido en el artículo 36.7 del TRLOTUP, se ha justificado la imposibilidad de cesión de terrenos en el ámbito y se ha optado por la compensación económica, que ha sido calculada en la memoria de viabilidad económica. Por último, se prevé la integración de esta compensación económica en el Patrimonio Municipal de Suelo.”

Conviene destacar además que la modificación planteada opera favorablemente en relación con los estándares globales del sector mejorando los mismos, pues el nuevo uso terciario que se propone exige, según la norma urbanística vigente, TRLOTUP, necesidades de suelo dotacional menores que para el uso residencial y al reducirse cuantitativamente este último genera un efecto positivo o beneficioso en el marco general del sector.

La memoria de la modificación justifica y pone de manifiesto que la cesión de suelo dotacional in situ no es posible, tal como se contempló en el análisis de alternativas del Documento de Inicio Estratégico junto con el borrador de modificación de planeamiento. La posibilidad de realizar este suplemento dotacional en la propia parcela es contraria a los intereses tanto municipales como del nuevo centro dotacional privado, ya que ello implicaría un aumento notable de la volumetría que condicionaría funcionalmente el uso

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 57 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



hospitalario y en gran medida su imagen urbana e integración en el entorno.

Y más aún cuando el sector cuenta ya con un excedente de suelo dotacional, que resulta mayor aun con la modificación planteada al cambiar el uso característico de la parcela de residencial a terciario, lo cual pone de manifiesto que NO hay "necesidades en el entorno" que requieran una mayor aportación, física o espacial, de suelo dotacional público, siendo viable su compensación económica sustitutiva conforme a lo dispuesto en el apartado 7 del artículo 36 del TRLOTUP y el artículo 93.A de las Normas Urbanísticas del PGMO1987.

El mismo artículo 37.2 del TRLOTUP, que permite además la reducción del porcentaje de participación pública en el aprovechamiento a que se refiere el artículo 82 hasta un 50 %, en función del resultado de la memoria de viabilidad económica, en actuaciones de dotación enmarcadas como actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

El Estudio de Viabilidad Económica que acompaña la presente modificación justifica y avala con sus estimaciones la citada reducción que también se monetizará e integrará en el Patrimonio Municipal de Suelo (PMS) en base a los razonamientos ya expuestos.

Reiterar que consta en el expediente informe de la Conselleria de 28 de mayo de 2025 de carácter favorable a la modificación propuesta, constatando su adecuación a derecho, como se ha indicado, siendo además, en este caso, la Comisión Territorial de Urbanismo de la Generalitat el órgano competente para aprobar definitivamente la presente modificación puntual.

En base a lo expuesto, se propone DESESTIMAR las alegaciones realizadas.

CONTESTACIÓN A LA ALEGACIÓN PRIMERA DE D. ÁLVARO TORRES RUBIO.

Vulneración del procedimiento legalmente establecido en relación con la tramitación del expediente de impacto ambiental. Nulidad de pleno derecho 47.1.e) LPACAP.

Análisis y propuesta:

Hay que manifestar que el alegante hace una interpretación sesgada y errónea de la legislación ambiental estatal y autonómica, que les sirve para realizar graves acusaciones. Parecen desconocer absolutamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica que cabe que seguir en la tramitación de los

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 58 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



planes urbanísticos en la Comunidad Valenciana, lo cual resulta sorprendente.

Según este procedimiento, desarrollado en los artículos 52 y siguientes del TRLOTUP, la tramitación de los planes, y sus modificaciones, tienen una primera parte común a todos ellos, que se desarrolla ante el órgano ambiental.

Este órgano ambiental, que en nuestro caso es el Ayuntamiento de Alicante, realiza una primera fase de consultas con administraciones y público interesado, que sirve de soporte para emitir una resolución ambiental, acordando si se puede seguir el expediente, y si es así, si lo hace mediante el procedimiento simplificado o el ordinario.

En caso de que el órgano ambiental determine que se sigue el procedimiento simplificado, el trámite es el previsto en el artículo 61.1 del TRLOTUP, sometiendo a información pública el plan.

A este respecto, cabe indicar que:

a) La fase de consultas a administraciones, entidades y público interesado no exige de manera preceptiva el trámite de información pública.

b) Y la identificación del público interesado a efectos de consultas dependerá del alcance de la modificación propuesta, considerando que en esta fase, se trata de consultar cuestiones relacionadas con la eventual incidencia ambiental y territorial de la modificación de planeamiento.

Se ha de tener en cuenta que el art. 48 del Decreto Legislativo 1/2021 define como público interesado “toda persona física o jurídica que tenga la consideración de interesada según la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo común” y que el art. 4 de la Ley 39/2015, considera como interesados en el procedimiento, en lo que aquí afecta, a quienes, “sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte”.

En el presente caso, la MP n.º 4 sólo afecta a una manzana, la M-15, de todo el sector y sus determinaciones en nada afectan al resto de manzanas, por lo que no existe un derecho subjetivo del resto de propietarios a ostentar la condición de interesado y a ser notificados en el trámite de consultas.

Además, la MP 4 es consecuencia directa y aplicación a una manzana concreta, de la MP 42 que definió el ámbito territorial identificando perfectamente los suelos afectados, “suelos de titularidad privada destinados al uso educativo-cultural, deportivo-

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 59 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



recreativo y sanitario asistencial actualmente calificados por el PGMO1987 vigente como uso Dotacional-Equipamiento (tanto del sistema general como del sistema local) para pasar a calificarse como uso terciario especial (TER-ESP)" y en su tramitación se abrió trámite de consulta pública y de información pública, en la que las personas que tuvieran derechos que pudieran verse afectados tuvieron la oportunidad de hacer alegaciones.

El alegante reconoce que el uso hospitalario es compatible en cualquier manzana del sector, sin necesidad de modificar el planeamiento vigente y la modificación puntual no supone una innovación relevante en el mismo en cuanto a usos, pues ya está previsto el uso sanitario privado.

La innovación se limita a concretar las facultades previstas en el artículo 93.A.7 del PGMO1987, para incrementar la edificabilidad y volumetría, dentro de la misma manzana, sin afectar a otras propiedades, por lo que no habría, en el presente caso, personas interesadas (al menos con la condición establecida en el artículo 4 de la Ley 39/2015), ni entidades o asociaciones, directamente afectadas.

En cualquier caso, lo cierto es que el trámite de información pública del procedimiento de planeamiento, que está integrado, en la Comunidad Valenciana, con el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, se ha desarrollado con plena normalidad y regularidad, lo que ha permitido que cualquier persona, como el alegante, hayan formalizado su posicionamiento sobre la propuesta.

Finalmente, y sobre la cita del artículo 46 de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental, estatal, cabe señalar que se refiere a la tramitación de evaluación de impacto ambiental de proyectos, y no de planes, por lo que su cita en este expediente es irrelevante.

Por ello, y en base a lo manifestado, se propone DESESTIMAR las alegaciones realizadas en este sentido.

3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 4 DEL PLAN PARCIAL SECTOR PE/APA-9, VISTAHERMOSA

Tal y como consta en el Informe de 23 de julio de 2025 del Servicio de Planeamiento:

"La propuesta técnica presentada es conforme a lo establecido en el art. 93.A. de las Normas Urbanísticas del PGMO de Alicante introducido a

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 60 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



través de la Modificación Puntual n.º 42 referente a “NUEVA REGULACIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES Y TERCARIOS ACORDE CON LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE”.

Plantea el cambio de calificación de la manzana M-15 de uso residencial (Vivienda Unifamiliar) a uso terciario-especial con la finalidad de implantar en ella un uso dotacional sanitario de titularidad privada.

Para ello, propone la inclusión de un nevo artículo en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial PE/APA-9 “Vistahermosa”, para regular el uso terciario especial en el ámbito del Sector de desarrollo del Plan General. El nuevo artículo 13º, Normas particulares en la zona Terciario Especial, remite a lo establecido en el art. 93.A de las NNUU del PGMO de Alicante y concreta los parámetros urbanísticos específicos a considerar en el uso terciario especial dentro del ámbito del citado Plan Parcial.

La documentación también acompaña un cambio gráfico en el plano de ordenación donde se modifica la calificación de la manzana M-15 pasando a calificarse como Terciario Especial (clave TER-ESP), de manera que el nuevo uso quede definitivamente fijado en el planeamiento.

A su vez, la presente propuesta pretende incrementar la edificabilidad y elevar una altura de la permitida actualmente en dicha manzana en base en lo establecido en el art. 93.A.7. de las Normas Urbanísticas, aprobado con la Modificación Puntual n.º 42 del PGMO 1987, en aras de acoger el nuevo uso dotacional propuesto.

Este aumento de edificabilidad conlleva el mantenimiento del estándar dotacional global del planeamiento vigente, planteando la propuesta tres alternativas para el mantenimiento de este equilibrio: la cesión de terrenos en el propio ámbito de actuación, la cesión en superficie edificada de valor equivalente, o la compensación económica, siendo esta última la alternativa seleccionada ante la imposibilidad de materializar las otras dos por las necesidades del nuevo uso dotacional, según lo dispuesto en el Art. 36.7 del TRLOTUP.

La Memoria de viabilidad económica de la Modificación Puntual, realiza un análisis comparado de los valores de repercusión del suelo justificado en un estudio de mercado y acreditado por perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas, tal y como especifica el ANEXO XIII del TRLOTUP, obteniendo un valor de repercusión del suelo de uso residencial de 319,63 euros/m²t y el siguiente valor por compensación económica de la dotación pública a suplementar:

Valoración: 4.488,09 m²s dotacional x 0,5073 m²t/m²s x 319,63 €/m²t = **727.735,35 €**

En relación con la cesión a favor del Ayuntamiento por participación en plusvalías se establece un importe adicional de 57.297,24 €.

Cesión a favor del Ayuntamiento por participación en plusvalías: 57.297,24 €

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 61 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



El destino de ambas cantidades, por los conceptos urbanísticos enunciados, será el Patrimonio Municipal del Suelo (PMS), conforme a lo estipulado en el TRLOTUP

La Modificación Puntual n.º 4 del Plan Parcial del Sector PE/APA-9 Vistahermosa es mera consecuencia y encuentra su amparo en la Modificación Puntual n.º 42 del PGMO1987, siendo coherente y conforme con lo establecido en el artículo 93.A introducido en las NNUU a través de la MP Nº42, como se ha expuesto, por lo que se cumplen las condiciones para poder incrementar la edificabilidad de la parcela, puesto que el uso que se pretende implantar es una dotación privada. Todo ello, mediante las compensaciones urbanísticas pertinentes derivadas del incremento de edificabilidad propuesto y calificando los terrenos como Terciario-Especial a través de la propia Modificación Puntual, fijando así el uso dotacional privado en el planeamiento restringido a los usos previstos en el Art. 37 del TRLOTUP.”

4. AUMENTO DE DOTACIÓN DE AGUA POTABLE Y NECESIDAD DE REFUERZO EN LAS INFRAESTRUCTURAS DE AGUA POTABLE Y AGUA REGENERADA

Consta en el Informe emitido por el Servicio de Planeamiento en fecha 23 de julio de 2025 que:

“Con fecha 22 de julio de 2025, y CSV: 8a4256a4-70ee-4ee5-8e19-6d1ad02fab45 (<https://sedelectronica.alicante.es/validador.php>) se emite informe por parte del Coordinador Técnico de Urbanismo en relación con el contenido del escrito presentado por Aguas Municipalizadas de Alicante, E.M. (AMAEM), relativo a la Modificación Puntual n.º 4 del Plan Parcial del sector PE/APA-9, Vistahermosa (Consulta C05).

Tal y como se ha expuesto anteriormente, la documentación técnica remitida por AMAEM analiza la capacidad actual de la red de abastecimiento de agua potable del sector PE/APA-9 en el contexto de la sustitución del uso residencial inicialmente previsto por un uso terciario especial (sanitario-asistencial) en la manzana M-15, lo cual conlleva un cambio significativo en los caudales y demandas del sistema de abastecimiento. En este sentido, AMAEM:

- *Evaluá las características de las redes de agua potable y de agua regenerada ya ejecutadas en el ámbito.*
- *Determina la capacidad efectiva de suministro de las infraestructuras existentes según los usos urbanísticos por parcela.*
- *Calcula la nueva demanda de agua generada por el uso hospitalario proyectado.*

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 62 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



- *Cuantifica el incremento de dotación necesario y propone soluciones técnicas para garantizar la operatividad de las redes ante dicha demanda adicional.*

El informe municipal emitido por el Coordinador Técnico de Urbanismo respalda la argumentación técnica de AMAEM en cuanto a la inadmisión de los cálculos de caudal de uso residencial aportados por la mercantil MPT ALICANTE, S.L. Confirma, además, que el incremento neto de demanda derivado de la actuación es de 9.479 m³/año, calculado como la diferencia entre la demanda asociada a la nueva edificabilidad hospitalaria (19.345 m³/año para consumo humano y 77,04 m³/año para riego) y la demanda correspondiente a la edificabilidad residencial inicial (9.943 m³/año).

Además, procede a determinar la ratio económica imputable a la parcela M-15 por el cambio de uso y la consiguiente demanda adicional, calculando dicha ratio a partir de:

- *El coste total de las infraestructuras de agua potable y regenerada ya ejecutadas en el APA-9, cifrado en 3.385.179,26 €.*

• La dotación total de caudal distribuible del sector, estimada en 285.598 m³/año.

De ello obtiene un coeficiente de 11,85 €/m³, que aplicado al incremento de demanda (9.402 m³, deduciendo el volumen para riego ya contemplado) da lugar a un coste imputable al incremento de demanda, generado a raíz del incremento de edificabilidad que propone la presente MP nº4, de 111.413,70 €.

Este importe se actualiza conforme a la variación del Índice de Precios al Consumo (IPC) en la Comunidad Valenciana entre la aprobación del proyecto de urbanización (junio de 2022) y la fecha actual (junio de 2025), resultando una cuantía actualizada de 120.438,21 €, sin incluir IVA.

A continuación, se reproducen las conclusiones del informe:

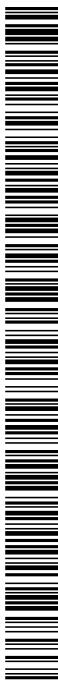
*“• El incremento de la demanda debido a la implantación del terciario dotacional en la manzana M-15 se estima en **9.479,00 m³/año**.*

• La infraestructura de la red de agua potable ejecutada no es capaz de asumir ese aumento de demanda sin la ejecución de actuaciones que conlleven un aumento de capacidad de las mismas.

*• La empresa AMAEM tiene prevista la ejecución del proyecto de **REFUERZO DE LOS SISTEMAS DE ABASTECIMIENTO Y AGUA REGENERADA EN EL ÁMBITO DEL APA-9. ALICANTE**, por un valor estimado de **650.000 €** (PEC), que da solución tanto al aumento de demanda previsto por la parcela M-15 como para permitir atender la demanda de los sectores colindantes independientemente a la red de distribución del APA 9.*

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 63 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



• El ratio del coste de las infraestructuras de agua potable y regenerada de la obra ejecutada con motivo de la urbanización del APA-9 es de **11,85 €/m³**.

• Aplicando este ratio al aumento de dotación necesario para la parcela M-15 con la actualización del IPC desde la aprobación del Proyecto Refundido, hasta junio de 2025 supone un importe de **120.438,21 €**.

Por lo anterior, y con la previsión de que las obras de refuerzo queden concluidas en el año 2026, éstas conllevarán un aumento de la dotación de agua potable a la parcela M-15 así como a otros sectores colindante, suficiente para atender el aumento de la demanda hídrica resultante de la recalificación, estimando que el promotor de la actuación debe contribuir económicamente con un importe de 120.438,21 €.

En este importe no está considerado el IVA del 21 %, por lo que una vez incluido el IVA supone un total de 145.730,23 €.”

Del análisis conjunto de los informes emitidos por Aguas Municipalizadas de Alicante (AMAEM) y por el Coordinador Técnico de Urbanismo, en relación con la Modificación Puntual n.º 4 del Plan Parcial del sector PE/APA-9 Vistahermosa, en lo que se refiere al cambio de uso previsto en la manzana M-15, se concluye lo siguiente:

1. **Viabilidad hidráulica condicionada:** La implantación del uso terciario especial (uso sanitario) en sustitución del uso residencial inicialmente previsto en la manzana M-15 conlleva un incremento neto de demanda de agua estimado en **9.479 m³/año**. La red de abastecimiento de agua potable actualmente ejecutada en el sector no dispone de capacidad suficiente para atender dicha demanda adicional sin actuaciones complementarias de refuerzo.

2. **Propuesta de solución técnica adecuada:** AMAEM ha previsto la ejecución de un proyecto de refuerzo de los sistemas de abastecimiento y de agua regenerada en el ámbito del PE/APA-9. Esta actuación permitirá absorber tanto la nueva demanda derivada de la parcela M-15 como las demandas futuras de sectores colindantes, garantizando la sostenibilidad y suficiencia del sistema.

3. **Determinación de la carga económica proporcional:** En aplicación del principio de reparto equitativo de costes entre los beneficiarios de las infraestructuras urbanas, y tomando como referencia:

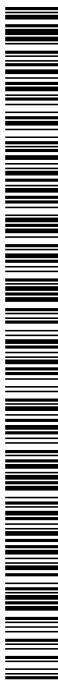
○ El coste total de las infraestructuras ejecutadas (3.385.179,26 €),

○ La dotación de caudal total del sector (285.598 m³/año), y

○ El aumento específico de dotación atribuible a la M-15 (9.402 m³/año para consumo humano),

Se establece una ratio unitaria de 11,85 €/m³, resultando un coste proporcional de 120.438,21 € actualizado a junio de 2025 conforme al IPC de la Comunidad Valenciana (IVA NO INCLUIDO) que deberá sufragar el

DOCUMENTO Doc. Anexo PortaFirmas	ÓRGANO	REFERENCIA Certificado I-2.6, Pleno 31-07-2025
Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015 Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57 Página 64 de 68	FIRMAS 1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31 2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03	



promotor de la actuación vinculado al refuerzo de las redes existentes por el incremento de demanda derivado de la modificación puntual.

4. **Condiciones de ejecución:** El acto u autorización administrativa por el cual se lleva a cabo la materialización de la edificabilidad atribuida con la presente Modificación Puntual, en su caso, será donde se establezca el importe a sufragar por parte del promotor de la actuación en **concepto de condición de refuerzo de las redes existentes por el incremento de demanda.**"

5. CONCLUSIONES

En el informe de 23 de julio de 2025 del Servicio de Planeamiento constan las siguientes conclusiones:

"En relación a las ALEGACIONES formuladas y los informes emitidos, teniendo en cuenta las consideraciones realizadas en el apartado 2 del presente informe, se propone:

- *DESESTIMAR las alegaciones formuladas por VITHAS ALICANTE, S.L.*
- *DESESTIMAR las alegaciones, de idéntico contenido a las anteriores, presentadas por Álvaro Torres Rubio.*

En relación con los INFORMES SECTORIALES emitidos en el procedimiento y teniendo en cuenta las consideraciones realizadas en el apartado 1 y 4 del presente informe, se propone:

*• El acto u autorización administrativa por el cual se lleva a cabo la materialización de la edificabilidad atribuida con la presente Modificación Puntual, en su caso, será donde se establezca el importe a sufragar por parte del promotor de la actuación en **concepto de condición de refuerzo de las redes existentes por el incremento de demanda de recursos hídricos**, evaluado en 120.438,21 € (IVA NO incluido), derivado del cambio de uso propuesto en la manzana M-15.*

El documento técnico presentado por MPT ALICANTE, S.L., en relación con la Modificación Puntual n.º 4 del Plan Parcial sector PE/APA-9, Vistahermosa, presentado el 13 de junio de 2024 con registro de entrada E2024076452, es conforme con la legislación urbanística vigente.

Cabe poner de manifiesto que, en base a las alegaciones formuladas, las consideraciones contenidas en el presente informe, la propuesta de contestación y los informes emitidos durante el trámite de Información Pública y Consultas, no han de introducirse cambios a la documentación técnica sometida a información pública, por lo que ésta misma es la que se propone elevar para su aprobación provisional, en su caso.

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 65 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



En consecuencia, procede someter a APROBACIÓN PROVISIONAL el documento urbanístico referente a Modificación Puntual n.º 4 del Plan Parcial sector PE/APA-9 por el órgano municipal competente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.1.d) del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, al tratarse de una modificación puntual de Plan Parcial que afecta a determinaciones de la ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

El presente instrumento de planeamiento conlleva necesariamente las siguientes condiciones económicas vinculadas al acto u autorización administrativa por el cual se lleve a cabo, en su caso, la materialización del incremento de edificabilidad atribuida con la presente Modificación Puntual:

- *Compensación económica con cargo al PMS: Se determina un valor conjunto de 785.032,59 €, correspondiente a la dotación pública a suplementar (727.735,35 €) y a la cesión por participación en plusvalías (57.297,24 €).*

- *Aportación económica por incremento de demanda hídrica: El promotor deberá realizar una aportación en concepto de condición de refuerzo de las redes existentes por el incremento de demanda de recursos hídricos, evaluado en 120.438,21 € (IVA NO incluido).*

No resulta preceptivo el dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, al no implicar la modificación una alteración de la zonificación ni del uso urbanístico de las zonas verdes previstas.”

TERCERO.- NORMATIVA APLICABLE

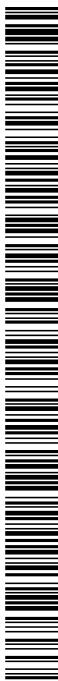
El Decreto Legislativo 1/2021, Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLTUP) en su art. 61, en relación con el art. 67.2.b, por no estar la presente Modificación Puntual del PGMO 1987 sujeta al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, sino al procedimiento simplificado, de acuerdo con el Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable que consta en el procedimiento, emitido por Decreto de la Concejalía Delegada de Urbanismo en fecha 11 de junio de 2024 (DOCV n.º 9.885 de 4 de julio de 2024).

CUARTO.- ÓRGANO MUNICIPAL COMPETENTE Y QUÓRUM DE APROBACIÓN

El art. 123.1 i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL), en cuanto al órgano municipal competente establece que corresponde al PLENO la competencia para la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 66 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



ordenación previstos en la legislación urbanística. En base al apartado 2 del mencionado artículo, su aprobación requiere el voto favorable de la MAYORÍA ABSOLUTA del número legal de miembros del Pleno.

QUINTO.- APROBACIÓN DEFINITIVA

Según lo dispuesto en el Art. 61.1.d del TRLOTUP, por tratarse de un instrumento de planeamiento que afecta a la ordenación estructural, la aprobación definitiva de la Modificación Puntual n.º 4 del Plan Parcial del sector PE-APA/9, Vistahermosa, referente al cambio de calificación de la manzana M-15 a terciario especial, de acuerdo con la MP n.º 42 del PGMO, corresponde a la Conselleria competente en urbanismo.

No se requiere, en este caso, dictamen previo del Consell Juridic Consultiu de la Comunitat Valenciana al no tener por objeto la modificación una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes previstas.

La publicación de la aprobación definitiva, en su caso, se realizará en el Boletín Oficial de la Provincia, previa inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, con constancia del número de inscripción, conforme dispone el art. 4 del Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial.

El expediente ha sido dictaminado favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo.

DEBATE:

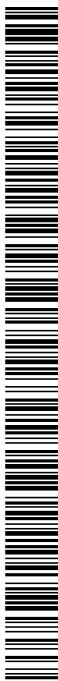
.....

VOTACIÓN Y ACUERDOS:

El Pleno del Ayuntamiento, por mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación -16 votos a favor (GP y GV) y 10 votos en contra (GS y GC) - adopta los siguientes ACUERDOS:

PRIMERO.- RESOLVER las alegaciones presentadas en el período de información pública, acordando la INADMISIÓN a trámite de las formuladas por Dña. Ana Barceló Chico y Dña. Trinidad Amorós Fillol, al comparecer en el trámite en calidad de Portavoces del GM Socialista, en su condición de concejalas, y la DESESTIMACIÓN de las formuladas por la mercantil VITHAS ALICANTE, S.L., y D. Álvaro Torres Rubio, según la argumentación y en el sentido expuesto en los informes de fecha 23 de julio de 2025

DOCUMENTO Doc. Anexo PortaFirmas	ÓRGANO	REFERENCIA Certificado I-2.6, Pleno 31-07-2025
Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015 Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57 Página 67 de 68	FIRMAS 1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31 2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03	



emitidos por la Jefatura de Coordinación Jurídica y por el Servicio de Planeamiento, tal y como ha sido transcrita en esta Propuesta.

SEGUNDO.- APROBAR PROVISIONALMENTE la Modificación Puntual N.º 4 del Plan Parcial del sector PE-APA/9, Vistahermosa, referente al cambio de calificación de la manzana M-15 a terciario especial, de acuerdo con la MP nº 42 del PGMO (versión abril de 2024), compuesto por los documentos que a continuación se indican:

- **MP_n_4_PE_AP_9_Hospital_IMED_Alicante_jun24.pdf**
(Documento Urbanístico de la Modificación Puntual)
 - DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
 - MEMORIA INFORMATIVA
 - MEMORIA JUSTIFICATIVA
 - PLANOS DE INFORMACIÓN
 - DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA
 - NORMATIVA MODIFICACIÓN PUNTUAL
 - PLANOS CON EFICACIA NORMATIVA)
- **EIP_MP_n_4_PE_AP_9_Hospital_IMED_Alicante_jun24.pdf**
(Estudio de Integración Paisajística)
 - DATOS GENERALES
 - DESCRIPCIÓN DEL PLAN/PROPUESTA
 - CARACTERIZACIÓN Y ANÁLISIS VISUAL DEL PAISAJE
 - ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DETECTADAS
 - RELACIÓN CON OTROS PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS
 - VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA (c) Y VISUAL (F)
 - MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA (g)
 - CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL (h)
- **EtyM_MP_n_4_PE_AP_9_Hospital_IMED_Alicante_jun24.pdf**
(Estudio de Tráfico y Movilidad)
 - ANÁLISIS MODELO APROBADO
 - ANÁLISIS MODELO MODIFICADO
 - DOCUMENTO PLANOS
 -
- **2024_06_07_MP_PE_AP_9_Alicante_Informe_impacto_genero_f.pdf**
(Informe de Evaluación sobre la Planificación con Perspectiva de Género)

Código Seguro de Verificación: ffa7e606-e70f-4fd6-ba7f-f7d661e0d01a
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22899015
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:05:57
Página 68 de 68

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:31
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:03



- **2024_06_11_MP_PE_AP9_Alicante__Informe_de_sostenibilidad_economica_f.pdf (Informe de Sostenibilidad Económica)**
- **2024_06_11_MP_PE_AP9_Alicante__Memoria_de_Viabilidad_economica_f.pdf (Informe de Viabilidad Económica)**

La aprobación del presente instrumento de planeamiento conlleva necesariamente las siguientes condiciones económicas vinculadas al acto u autorización administrativa por el cual se lleve a cabo, en su caso, la materialización del incremento de edificabilidad atribuida con la presente Modificación Puntual:

• **Compensación económica con cargo al PMS: Se determina un valor conjunto de 785.032,59 €, correspondiente a la dotación pública a suplementar (727.735,35 €) y a la cesión por participación en plusvalías (57.297,24 €).**

• **Aportación económica por incremento de demanda hídrica: El promotor deberá realizar una aportación en concepto de condición de refuerzo de las redes existentes por el incremento de demanda de recursos hídricos, evaluado en 120.438,21 € (IVA NO incluido).**

TERCERO.- Remitir a la Conselleria competente en urbanismo la documentación de la Modificación Puntual N.º 4 del Plan Parcial del sector PE-APA/9, Vistahermosa, para su aprobación definitiva.

CUARTO.- Facultar a la Concejala de Urbanismo para llevar a cabo las gestiones que requiera la ejecución del anterior Acuerdo."

Y para que conste, y surta los efectos procedentes, con la advertencia del art. 206 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, expido y firmo la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, en Alicante, en la fecha de la firma electrónica impresa.

Vº Bº
El Alcalde-Presidente

Luis Barcala Sierra

El Secretario General del Pleno

Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas