Butlletí Oficial de la Província d´Alacant
edita excma. diputació provincial d´alacant
Boletín Oficial de la Provincia de Alicante
edita excma. diputación provincial de alicante
Nº 3 de 04/01/2023

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO ALICANTE

11128 *EXPTE. PLA 2018000017 "APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR APD/2 "CERÁMICA SANTO TOMÁS": APROBACIÓN.*

EDICTO

EXPTE. PLA 2018000017 "APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR APD/2 "CERÁMICA SANTO TOMÁS": APROBACIÓN.

Que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de noviembre de 2022, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO que en sus partes expositiva y dispositiva, literalmente, dice:

"ANTECEDENTES

El Plan General de Alicante, aprobado definitivamente el 27 de marzo de 1987, delimitó una serie de ámbitos de suelo urbano cuya ordenación pormenorizada remitió a la redacción de planes especiales de reforma interior (en adelante PERI) las denominadas áreas de planeamiento diferido -APDs- entre las que se encuentra la correspondiente al sector APD/2 "Cerámica Santo Tomás".

El PERI del Sector APD/2 "Cerámica Santo Tomás" fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 3 de febrero de 1989, el cual delimitó cinco unidades de ejecución, de las cuales se han desarrollado o se encuentran en fase de desarrollo las UE nº 1, 2 y 3 contando éstas con reparcelación aprobada.

Con fecha 15 de noviembre de 2018, D. Juan Carlos Devesa Olmos en representación de la Agrupación de Interés Urbanístico de la UE nº 2, presenta

solicitud para llevar a cabo modificación puntual del citado PERI acompañada de la correspondiente documentación técnica (Borrador de la modificación puntual + DIE).

Mediante Decreto (2020DEG013306) de 15 de noviembre de 2020 del Concejal de Urbanismo se admite a trámite la documentación técnica presentada (tras varias subsanaciones llevadas a cabo a requerimiento municipal en base a diferentes informes técnicos emitidos) para llevar a cabo la Modificación Puntual Nº 1 del del PERI del sector APD/2 "Cerámica Santo Tomás" y se solicitan las consultas que se consideran pertinentes en el seno del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.

Mediante Decreto (2021DEG005803) de 9 de abril de 2021 del Concejal de Urbanismo, se emite resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE) favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica por considerar que la modificación planteada no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente. (Publicación DOGV de fecha 05 de mayo de 2021).

Finalizada la fase ambiental, corresponde entrar a exponer la tramitación urbanística.

Con fecha 1 de septiembre de 2021, la parte interesada presenta documentación relativa a la Versión Preliminar de la Modificación Puntual Nº 1 del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/2 "Cerámica Santo Tomás".

La modificación planteada pretende fundamentalmente solventar la problemática del PERI en cuanto al uso terciario cuya ordenación presenta ciertas incoherencias con la trama urbana en la que se ubica y en relación con las previsiones del PGMO 1987 para los usos terciarios.

Por ello se propone una reordenación de los usos o calificaciones de carácter pormenorizado previstos con la intención de generar una manzana de mayor superficie de uso comercial que de frente a la Avenida de Novelda (viario estructurante), para lo cual se precisa:

- *La eliminación de una manzana de uso residencial que pasará a calificarse como uso comercial.*
- *La supresión de un viario que pasará también a calificarse como uso comercial.*
- *La calificación de una nueva zona verde en suelo actualmente calificado como comercial.*

- *El ajuste de las alineaciones actualmente previstas.*

Por otra parte, la modificación puntual, modifica los artículos 6, 7, 9, 10, 11 y 16 de las actuales Ordenanzas del PERI en aras de ajustarlos a la normativa del PGMO 1987 vigente en relación con las previsiones del uso comercial, fundamentalmente en lo que se refiere a operaciones de carga y descarga.

Se trata todas ellas de cuestiones relativas a la ordenación pormenoriza del sector APD/2.

El Servicio de Planeamiento con fecha 10/09/2021 informó favorablemente la documentación presentada y la Junta de Gobierno Local de 5 de octubre de 2021 acordó el sometimiento a información pública de la Modificación Puntual Nº 1 del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/2 "Cerámica Santo Tomás".

CONSIDERACIONES

Conforme a lo estipulado en el Art. 61 del TRLOTUP la documentación de la Modificación Puntual Nº 1 del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/2 "Cerámica Santo Tomás" se sometió a información pública durante un periodo de 45 días hábiles, asegurando las medidas mínimas de publicidad exigidas por el art. 55.2:

- *Consultas a las administraciones públicas afectadas, entidades suministradoras de servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas y personas interesadas.*
- *Publicación del anuncio en el DOGV de 27/10/2021 y en el Diario Información de fecha 29 de octubre de 2021.*
- *Puesta a disposición de los documentos que componen la Modificación Puntual Nº 1 del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/2 "Cerámica Santo Tomás" a través de la página web del Ayuntamiento de Alicante.*

Finalizado el periodo de información pública, que tuvo lugar del 27 de octubre de 2021 al 3 de enero de 2022, según consta en la certificación expedida por el Vicesecretario en fecha 11 de febrero de 2022, y el mismo plazo para la emisión de informes, se continuó la tramitación del expediente, conforme a lo preceptuado en Art. 61 del TRLOTUP.

Con fecha 3 de junio de 2022, se emite informe por parte de la Directora de la Oficina del Plan General, precisando la subsanación y ajuste de la documentación técnica referente a la MP Nº 1 del PERI del sector APD/2 ""Cerámica Santo Tomás", previa su aprobación definitiva.

Por parte de la AIU de la UE Nº 2 se presenta en fechas 16 y 17 de junio (registros de entrada E2022070571 y E2022071311) documentación subsanada para su aprobación definitiva.

Por la Oficina de Plan General y Planeamiento se ha emitido informe con fecha 2 de septiembre de 2022, en relación con las alegaciones, los informes sectoriales emitidos y la documentación técnica presentada por la Agrupación de Interés Urbanístico de la UE nº 2 referente a la Modificación Puntual Nº 1 del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/2 "Cerámica Santo Tomás", que se transcribe a continuación:

"INFORME

0. ANTECEDENTES

- *El Plan General de Alicante, aprobado definitivamente el 27 de marzo de 1987, delimitó una serie de ámbitos de suelo urbano cuya ordenación pormenorizada remitió a la redacción de planes especiales de reforma interior (en adelante PERI) las denominadas áreas de planeamiento diferido -APDs- entre las que se encuentra la correspondiente al sector "Cerámica Santo Tomás", APD/2.*
- *El PERI del Sector APD/2 "Cerámica Santo Tomás" fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 3 de febrero de 1989, el cual delimitó cinco unidades de ejecución, de las cuales se han desarrollado o se encuentran en fase de desarrollo las UE nº 1, 2 y 3 que cuentan con reparcelación aprobada.*
- *Con fecha 15 de noviembre de 2018, D. Juan Carlos Devesa Olmos en representación de la Agrupación de Interés Urbanístico de la UE nº 2, presenta solicitud para llevar a cabo modificación puntual del citado PERI acompañada de la correspondiente documentación técnica.*
- *Mediante Decreto (2020DEG013306) de 15 de noviembre de 2020 del Concejal de Urbanismo se admite a trámite la documentación técnica presentada (tras varias subsanaciones llevadas a cabo a requerimiento*

municipal en base a diferentes informes técnicos emitidos) para llevar a cabo la Modificación Puntual Nº 1 del del PERI del sector APD/2 "Cerámica Santo Tomás" y se solicitan las consultas que se consideran pertinentes en el seno del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.

- *Mediante Decreto (2021DEG005803) de 9 de abril de 2021 del Concejal de Urbanismo, se emite resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE) favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica por considerar que la modificación planteada no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente. (Publicación DOGV de fecha 05 de mayo de 2021).*
- *Finalizada la fase ambiental, con fecha 1 de septiembre de 2021, la parte interesada presenta documentación relativa a la Versión Preliminar de la Modificación Puntual Nº 1 del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/2 "Cerámica Santo Tomás".*
- *La JGL de 5 de octubre de 2021 acuerda su sometimiento a exposición pública y consulta a organismos afectados con petición de informes exigibles. (Publicación DOGV de fecha 27 de octubre de 2021).*
- *Con fecha 3 de junio de 2022, se emite informe por parte de la Directora de la Oficina del Plan General, precisando la subsanación y ajuste de la documentación técnica referente a la MP Nº 1 del PERI del sector APD/2 ""Cerámica Santo Tomás", previa su aprobación definitiva.*
- *Por parte de la AIU de la UE Nº 2 se presenta en fechas 16 y 17 de junio (registros de entrada E2022070571 y E2022071311) documentación subsanada para su aprobación definitiva.*

1. CONSULTAS REALIZADAS

Durante el periodo de información pública, en base a lo dispuesto en el Art. 61 del TRLOTUP, se solicitan informes a otras administraciones, organismos y entidades que se consideran afectadas.

Administraciones Públicas		***Fecha informe***
001	*Consellería de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo.* *Dirección General de Comercio, Artesanía y Consumo.* *Servicio de Ordenación y Planificación del Comercio,*	*26/10/21*

	Consumo y Artesanía.	
002	*Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad.* *Dirección General de Obras Públicas, Transportes y Movilidad.* *Servicio de Movilidad.*	-
Servicios Municipales		***Fecha informe***
003	*Servicio de Estudios, Proyectos y Viario*	-
Entidades suministradoras y Otras		***Fecha informe***
004	*Nedgia Cegas, SA*	*04/11/21*
005	*Vodafone Ono, SAU*	-
006	*Vodafone España, SAU*	-
007	*Telefónica de España, SAU*	-
008	*Orange España, SAU*	-
009	*Jazz Telecom-Jazztel, SA*	-
010	*Iberdrola, SAU*	-
011	*Redes Eléctricas Inteligentes, SAU (I- de Redes)*	-
012	*EPSAR*	-
013	*Endesa Energía, SAU*	-

014	*Citynet España, SA*	-
015	*Cemex España Operaciones, SLU*	-
016	*BT España CSG de Telecomunicaciones*	-
017	*Aguas Municipalizadas de Alicante*	-

ANÁLISIS

• C001. Consellería de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo. Dirección General de Comercio, Artesanía y Consumo. Servicio de Ordenación y Planificación del Comercio, Consumo y Artesanía.

Con fecha 26/10/2021 se emite informe indicando que la modificación propuesta se ajusta a lo previsto en el art. 32.2, letras a), b) y c) de la Ley y 3/2011, de 23 de marzo, de Comercio de la Comunidad Valenciana.

No obstante, en base a lo dispuesto en el Plan de acción territorial sectorial de comercio de la Comunitat Valenciana (PATSECOVA) , y en concreto al art. 35.2, letras c) y d), así como al art. 39.1, se realizan observaciones las cuales han sido incorporadas en los artículos 6 y 16 del Texto Refundido de las Ordenanzas de la Versión Definitiva de la Modificación Puntual Nº 1 del P.E.R.I. del sector APD/2 "Cerámica Santo Tomás".

• C003. Servicio de Estudios, Proyectos y Viario

Este Servicio emitió informe, con fecha 9/12/20, en la fase de evaluación ambiental, en el que se requería la redacción de estudio de tráfico y movilidad el cual se incorporó a la documentación de la modificación puntual e informado favorablemente por el Servicio de Tráfico, Transportes y Movilidad del Ayuntamiento a través de diferentes informes departamentales, no poniendo objeción a la modificación planteada.

• C004. Nedgia Cegas, SA

Con fecha 27/10/2021 se emite informe, no planteando impedimento a la modificación.

En base a lo dispuesto en el Art. 61 del TRLOTUP, la falta de emisión de informes en el plazo establecido permite continuar con la tramitación. Los informes pendientes de emitir no son ni preceptivos ni vinculantes.

2. ALEGACIONES PRESENTADAS

Durante el periodo de exposición pública no se ha presentado ninguna alegación.

3. VERSIÓN para aprobación definitiva de la MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 1 DEL PERI DEL SECTOR APD/2 "CERÁMICA SANTO TOMÁS" (Fecha Documento: Junio 2022)

El documento técnico presentado por la AIU de la Unidad de Ejecución nº 2 en relación con la Modificación Puntual Nº 1 del PERI del Sector APD/2 "Cerámica Santo Tomás" fechado en Junio de 2022, es conforme con la legislación urbanística vigente, habiéndose incorporado al mismo las determinaciones establecidas en los informes emitidos durante su tramitación.

La modificación puntual propone una reordenación de los usos o calificaciones de carácter pormenorizado previstas con la intención de generar una manzana de mayor superficie de uso comercial que de frente a la Avenida de Novelda (viario estructurante). Para ello se plantea:

- La eliminación de una manzana de uso residencial que pasará a calificarse como uso comercial.

- La supresión de un viario que pasará también a calificarse como uso comercial.

- La calificación de una nueva zona verde en suelo actualmente calificado como comercial.

- El ajuste de las alineaciones actualmente previstas.

La modificación supone un decremento de la edificabilidad lucrativa actualmente prevista en -1.332,97 m2tc. Además, se compensa la superficie de suelo dotacional del viario que se suprime mediante la creación de 506,84 m2s de zona verde que se ubica de forma colindante por el este a la nueva parcela de uso terciario con frente a la calle Roque Chabás. La nueva zona verde creada cumple con las condiciones del Anejo IV del TRLOTUP (tipología área de juego). Con ello el EDG pasa de 0,877 a 0,944, aumentando así el estándar y por tanto mejorando los niveles de dotaciones públicas del ámbito.

Por otra parte, la actual modificación puntual, modifica los artículos 6, 7, 9, 10, 11 y 16 de las actuales Ordenanzas del PERI en aras de ajustarlos a la normativa del PGMO1987 vigente en relación a las previsiones del uso

comercial fundamentalmente en lo que se refiere a operaciones de carga y descarga.

La modificación puntual que se propone no plantea incidencia sobre el paisaje, no siendo necesario estudio de integración paisajística para la misma, al amparo de lo dispuesto en el Art.6.4.b. del TRLOTUP.

4. CONCLUSIONES

Se informa FAVORABLEMENTE la documentación técnica presentada por la AIU de la Unidad de Ejecución nº 2 referente al la ***MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 del PERI del Sector APD/2 "CERÁMICA SANTO TOMÁS" (APD/2)*** *compuesta de la documentación que a continuación se relaciona, no considerándose las modificaciones introducidas, en base a los informes emitidos, de carácter sustancial.*

Los documentos que componen la Modificación Puntual Nº 1 del PERI del Sector APD/2 "Cerámica Santo Tomás" son los siguientes:

- *Documento Técnico de la Modificación Puntual N.º 1 del PERI del Sector APD/2 "Cerámica Santo Tomás", redactado por el arquitecto Emilio Armero Arjona y el abogado urbanista Juan Torres Orts. (Versión: Junio 2022).*

- *Documentación con eficacia normativa:*
  - *Normas Urbanísticas (Texto Refundido)*
  - *Planos de Ordenación*
    - *O´2. Zonificación*
    - *O´3. Unidades de Ejecución*
    - *O´4. Red viaria*
    - *O´5. Red de saneamiento*
    - *O´6. Red agua potable y alumbrado público*

- *Documentación sin eficacia normativa:*
  - *Memoria informativa*
  - *Memoria descriptiva y justificativa*

- *Anexos:*
  - *Planos de información*
    - *I1. Delimitación Sector*
    - *I2. Ordenación Actual*
    - *I3. Ordenación Propuesta*
  - *Informe de Evaluación de Impacto de género*
  - *Memoria de sostenibilidad económica*
  - *Memoria de viabilidad económica (se acompaña de un Estudio de Mercado)*
  - *Estudio de Tráfico y Movilidad*
  - *Instancias manifestando conformidad al presente documento*

Se indica que la presente modificación puntual no supone alteración sustancial de las condiciones de programación establecidas. No obstante, el documento técnico de la Modificación Puntual recoge de manera específica un apartado 2.1.6 referente a la gestión del programa (apartado 2.1.6. "Gestión") cuyas determinaciones han de ser cumplidas en aras de no lesionar intereses de terceros.

La aprobación de la Modificación Puntual N.º 1 del PERI del Sector APD/2 "Cerámica Santo Tomás" supone la modificación de los siguientes documentos debiendo ser adaptados a la misma:

- *Proyecto de Urbanización*
- *Proyecto de Reparcelación*

Procede, por tanto, someter a APROBACIÓN DEFINITIVA la mencionada documentación urbanística, por órgano competente municipal, en base a lo dispuesto en el artículo 61.1.d 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, al tratarse de una modificación puntual del citado PERI que afecta exclusivamente a cuestiones de la ordenación pormenorizada.

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

Se trata de una modificación puntual del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/2 “Cerámica Santo Tomás” que afecta exclusivamente a aspectos de la ordenación pormenorizada, sin afectar a la ordenación estructural.

La modificación que se propone supone un decremento de la edificabilidad lucrativa actualmente prevista en -1.332,97 m2tc. Además, se compensa la superficie de suelo dotacional del viario que se suprime mediante la creación de 506,84 m2s de zona verde que se ubica de forma colindante por el este a la nueva parcela de uso terciario con frente a la calle Roque Chabás. La nueva zona verde creada cumple con las condiciones del Anejo IV del TRLOTUP (tipología área de juego). Con ello, el EDG pasa de 0,877 a 0,944, aumentando así el estándar y por tanto, mejorando los niveles de dotaciones públicas del ámbito.

Las modificaciones introducidas en la documentación técnica presentada por la Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Ejecución nº 2 referente a la Modificación Puntual Nº 1 del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/2 “Cerámica Santo Tomás” en base a los informes emitidos, no se consideran de carácter sustancial por lo que no se precisa nuevo sometimiento a información pública.

NORMATIVA APLICABLE

El Decreto Legislativo 1/2021, Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP) en su art. 61, en relación con el art. 67.2.b, por no estar la Modificación Puntual pretendida sujeta al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, sino al procedimiento simplificado, de acuerdo con el Informe Ambiental y Territorial Estratégico emitido mediante Decreto (2021DEG005803) de 9 de abril de 2021 del Concejal de Urbanismo.

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 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.

TRAMITACIÓN

De conformidad con la normativa aplicable, se han seguido los siguientes trámites:

A). Sometimiento a información pública por un periodo de cuarenta y cinco días en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 27/10/2021, en el Diario Información de 29/10/2021 y en la página web municipal, con la indicación de la dirección electrónica para su consulta.

B). Consultas y petición de informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias y empresas suministradoras que pudieran resultar afectadas.

APROBACIÓN DEFINITIVA

Según lo dispuesto en el Art. 61.1.d del TRLOTUP, por tratarse de una modificación que no afecta a la ordenación estructural, sino a la pormenorizada, la aprobación definitiva de la Modificación Puntual Nº 1 del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/2 “Cerámica Santo Tomás”, corresponde al PLENO del Ayuntamiento.

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

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.

LEGALIDAD DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

No se observa inconveniente legal alguno para la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual Nº 1 del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/2 “Cerámica Santo Tomás”.

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

En virtud de lo anteriormente expuesto, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante ,por unanimidad, adopta los siguientes **ACUERDOS**:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la Modificación Puntual Nº 1 del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/2 “Cerámica Santo Tomás”, siendo los documentos que la componen los siguientes:

- **Documento Técnico de la Modificación Puntual N.º 1 del PERI del Sector APD/2 “Cerámica Santo Tomás”, redactado por el arquitecto Emilio Armero Arjona y el abogado urbanista Juan Torres Orts. (Versión: Junio 2022).**

- **<u>Documentación con eficacia normativa:</u>**
  - **Normas Urbanísticas (Texto Refundido)**
  - **Planos de Ordenación**
    - **O´2. Zonificación**
    - **O´3. Unidades de Ejecución**
    - **O´4. Red viaria**
    - **O´5. Red de saneamiento**
    - **O´6. Red agua potable y alumbrado público**

- **Documentación sin eficacia normativa:**
  - **Memoria informativa**
  - **Memoria descriptiva y justificativa**

- **Anexos:**
  - **Planos de información**
    - **I1. Delimitación Sector**
    - **I2. Ordenación Actual**
    - **I3. Ordenación Propuesta**
  - **Informe de Evaluación de Impacto de género**
  - **Memoria de sostenibilidad económica**
  - **Memoria de viabilidad económica (se acompaña de un Estudio de Mercado)**
  - **Estudio de Tráfico y Movilidad**
  - **Instancias manifestando conformidad al presente documento**

SEGUNDO.- Publicar la aprobación definitiva y las normas urbanísticas de la Modificación Puntual Nº 1 del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/2 “Cerámica Santo Tomás”, en el Boletín Oficial de la Provincia, previa inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, con constancia del número de inscripción.

TERCERO.- Facultar al Concejal de Urbanismo para las gestiones que requiera la ejecución del anterior Acuerdo.**"**

Contra el presente acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.

En cumplimiento con lo establecido en los artículos 61, 180 y el anexo IX 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, seguidamente se facilitan los datos de inscripción del citado Registro Autonómico:

Fecha de inscripción: 21/12/2022

Número de registro: 03014-2071

En Alicante a 27 de diciembre de 2022, el Vicesecretario del Excmo. Ayuntamiento de Alicante D. Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas.

TEXTO REFUNDIDO ORDENANZAS

P.E.R.I. APD/2

"CERÁMICA SANTO TOMÁS"

Aprobado definitivamente por el Pleno del
Ayuntamiento de Alicante en sesión
celebrada el día 24 de noviembre de 2022
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO
Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas

Art °.1.- CAMPO DE AMPLIACION TERRITORIAL DEL P.E.R.I DE LA CERAMICA SANTO TOMAS.

Las presentes ordenanzas del P.E.R.I de la cerámica Santo Tomas se aplican al sector así delimitado en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, aprobado definitivamente el 27 de marzo de 1987, delimitación que se refleja en los correspondientes planos de ordenación de este P.E.R.I.

Art °.2.- OBJETIVO Y ALCANCE DE LAS ORDENANZAS.

El objeto de las presentes ordenanzas es la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada dentro del ámbito del P.E.R.I.

Su alcance viene especificado, en especial, por el articulo61 del vigente Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. En cualquier caso se respetara la jerarquía normativa de los planes.

Art °.3.- SUBDIVISION DEL TERRITORIO ORDENADO.

La ordenación proyectada, conlleva la subdivisión en cinco áreas de actuación que son las reflejados en el correspondiente plano de ordenación.

Art °.4.- ESTUDIO DE DETALLE Y ADAPTACIONES MENORES EN PROYECTOS DE URBANIZACION.

Para las exclusivas finalidades señaladas por la legislación en vigor (especialmente el articulo 65 del Reglamento de Planeamiento) podrán formularse Estudios de Detalle.

Como señala el artículo 68.1 del citado Reglamento de Planeamiento los proyectos de Urbanización que se redacten para ejecutar las determinaciones previstas de este P.E.R.I., no podrán modificar sus previsiones "sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de obras."

Art °.5.- NORMATIVA PARA PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACION.

Se regirán por lo establecido en los artículos 105 y siguientes del P.G.M.O de Alicante, referente a las normas de urbanización en los suelos urbanos y urbanizables y en la legislación vigente al respecto.

Art °.6.- OCUPACIONES Y USOS DEL SUELO.

Estarán sometidos a previa licencia los actos contemplados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Los usos en las manzanas de las unidades de actuación números 1 y 2 serán: el residencial, en vivienda unifamiliar; el comercial; comunitario al servicio del polígono tal como señala el artículo 83 de la Ley del Suelo y finalmente, los correspondientes a espacios libres en suelos así calificados.

Los usos en las unidades de actuación 3, 4 y 5 serán: el comercial en todas las plantas bajas; el residencial en vivienda colectiva en el resto de plantas; el docente y los correspondientes al sistema de espacios libres en los suelos así calificados.

Se admitirán en todos los usos residenciales y comerciales la instalación de oficinas y despachos de acuerdo con la normativa al respecto de las viviendas de protección oficial.

En la manzana destinada a uso comercial de las unidades 1 y 2 se admitirá la construcción de 1 vivienda destinada a guardia o administración de los locales comerciales a construir. En la parcela destinada a uso docente, también se admitirá una vivienda para conserje, guarda o administrador al servicio del centro a edificar.

Los usos comerciales cumplirán con las exigencias impuestas por el Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunitat Valenciana (PATSECOVA), así como con las NNUU del PGMO, en cuanto a los espacios y condiciones de las áreas de carga y descarga.

Los espacios destinados los usos descritos son los que están grafiados en los planos de ordenación.

Se prohíben los usos no contemplados anteriormente y, en especial los industriales y los edificios de aparcamientos.

Art º.7.- ACCESO Y VIARIO.

Todos los edificios deberán tener acceso directo desde la vía pública.

En los usos de vivienda colectiva o plurifamiliar y comercial en planta baja de las unidades de actuación números 3, 4 y 5, los usos comerciales deberán tener acceso directo desde la red viaria, sin que exista intercomunicación con los accesos a las viviendas.

Las dimensiones de la red viaria y su distribución en viario peatonal, rodado, aceras, aparcamientos, arbolado, etc... serán expresados en los correspondientes planos de la ordenación.

Art º.8.- DOTACIONES.

Toda construcción deberá estar conectada a la red de agua potable y de saneamiento municipales.

La red de saneamiento deberá absorber las aguas pluviales para un periodo de retorno de 50 años.

Las redes de telefonía, alumbrado público, abastecimiento de energía eléctrica, televisión por cable, o fibra óptica, etc., no podrán ser vistos desde la vía pública.

Art º.9.- EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS.

En las unidades números 1 y 2, para ser edificable una parcela, además de cumplir con los especificado en las condiciones de altura y fondo de estas ordenanzas, se precisa que se cumpla lo especificado para la construcción de una vivienda en el P.G.M.O.

También en las unidades 1 y 2 y para el uso comunitario se precisa para ser edificable una parcela que admita la construcción de un edificio que tenga acceso directo desde la vía pública.

En las unidades de actuación 3, 4 y 5, para ser edificable una parcela, se precisa que admita el levantamiento de un edificio con las condiciones geométricas que para estas unidades se expresan en las presentes ordenanzas.

Las edificabilidades sobre la rasante de las vías publicas medidas sobre las parcelas netas destinadas a cada uso serán las siguientes:

- Unidad de actuación nº 1 en uso residencial:
  1,9427 m^2/m^2.
- Unidad de actuación nº 2 en uso residencial:
  1,6391 m^2/m^2.
- Unidad de actuación nº 3 en usos comercial en planta baja y residencial en el resto:
  1,8908 m^2/m^2.
- Unidad de actuación nº 4 en usos comercial en planta baja y residencial en el resto
  1,9567 m^2/m^2.
- Unidad de actuación nº 5 en usos comercial en planta baja y residencial en el resto
  1,2512 m^2/m^2.
- Unidad de actuación nº 1 y 2 en usos comercial y comunitario:
  1 m^2/m^2.
- Unidad de actuación nº 3 y 4 en uso docente:
  1 m^2/m^2.

Art º.10.- IMPLANTACION DE LAS EDIFICACIONES CON RELACION A LAS VIAS PUBLICAS.

a- Uso residencial en unidades de actuación 1 y 2

La edificación deberá implantarse sobre la línea de la fachada definida por la alineación a la vía publica, ocupando siempre las dos alineaciones opuestas de mayor longitud y optativamente una tercera de la menor longitud o las cuatro alineaciones que conformen la manzana.

La implantación, se realizará de la forma descrita para las dos primeras plantas, o los 6 m. desde la rasante, debiendo retranquearse la posible tercera planta un mínimo de 3m. de aquella alineación.

b- Uso comercial y comunitario en las unidades de actuación 1 y 2 y uso docente en las unidades de actuación números 3 y 4

Se implantarán libremente con la única condición de ser sus fachadas paralelas a las alineaciones oficiales, con las condiciones de accesos, ocupación y altura que se expresan en otros artículos de las presentes ordenanzas.

c- Uso comercial y residencial en unidades de actuación números 3, 4 y 5.

La planta baja deberá implantarse sobre la línea de fachada definida por la traza de la vía publica salvo en los testeros de los edificios que guardaran un retranqueo de 5 metros a la alineación de la traza de la vía pública.

Las edificaciones de uso residencial deberán implantarse paralelas a las vías públicas perimetrales a las manzanas con un retranqueo mínimo de 5 m. en las fachadas a las vías publicas a partir de la primera planta, excepto en los testeros de los edificios.

En caso de implantarse edificios en paralelo dando fachadas a alineaciones opuestas, la separación entre fachadas de bloques será, como mínimo, de 1,5 veces la altura del bloque.

Podrá edificarse un ático en la última planta de los bloques, retranqueando 3 m. de cualquier fachada.

Art º.11.- IMPLANTACION DE LAS CONSTRUCCIONES CON RELACION A LOS LIMITES DE PROPIEDAD.

a – En uso residencial en unidades de actuación 1 y 2.

Las edificaciones, implantadas con relación a las vías públicas de acuerdo con lo expresado en el artículo 11, tendrán un fondo máximo de 12 m. contados sobre la perpendicular a la alineación exterior.

En todo caso, salvo mancomunidad de patio de manzana, quedará libre de edificación una banda de 6 metros de ancho, como mínimo, en el fondo de la parcela.

En caso de mancomunidad del patio interior, el ancho mínimo del patio, será igual a 1,5 veces la altura de la edificación que lo conforma.

b – En uso comercial y residencial en unidades de actuación números 3, 4 y 5.

Las edificaciones, en los casos en que se hubieren fraccionado las manzanas residenciales habrán de ajustarse a la tipología edificatoria prevista para esta área.

En todo caso el fondo máximo edificable abarca una banda de 12 m., tras la banda de retranqueo, a partir de la 1ª planta, de 5m., a contar de la alineación exterior de las vías periféricas del área, es decir, el fondo máximo edificable en planta baja (uso comercial) será de 17 m. y el ancho máximo edificable de 12 m. a partir de la primera planta (uso residencial).

En todo caso, las áreas libres de cada manzana deberán ser de utilización conjunta de las viviendas construidas sobre ella.

c – En uso comercial en unidades de actuación números 1 y 2.

Los locales comerciales a construir sobre la manzana destinada a este uso, lo será mediante un proyecto único que, respetando las determinaciones de esta ordenanza respecto a ocupación, altura, edificabilidad y accesos, asigne a los propietarios de las unidades de actuación 1 y 2 sus correspondientes derechos.

Art º.12.- OTRAS CONSTRUCCIONES SOBRE LA MISMA PROPIEDAD.

En cualquier tipo de uso, las únicas construcciones permitidas sobre una misma propiedad serán destinadas al servicio de las áreas libres de las respectivas manzanas (piscinas, vestuarios, pistas deportivas, etc...) y las pequeñas obras necesarias para ubicar los contenedores de basura del servicio municipal correspondiente.

Art º.13.- OCUPACION MAXIMA DEL SUELO.

a) En uso residencial de unidades de actuación 1 y 2.
El que resulte de la aplicación del fondo máximo edificable de 12 metros.

b) En uso comercial de unidades de actuación 1 y 2.
El 50% de la superficie de la manzana.

c) En uso comercial y residencial de unidades de actuación 3,4 y 5.
55% de la superficie de cada manzana

d) En uso docente.
El 50% de la superficie

Art º.14.- ALTURA MAXIMA Y MINIMA DE LAS EDIFICACIONES.

El número de plantas que se citen en este artículo, se refiere al total de ellas desde la rasante.

A – En uso residencial de unidades de actuación 1 y 2.

Máxima: Dos plantas y ático retranqueado de acuerdo con lo ordenado anteriormente.
Mínima: Dos plantas sin ático.

La altura no podrá ser superior a 9 m. medidos en los términos del PGMO ni ser inferior a 6 m.

Se admiten semisótanos, que no sobresalgan más de un metro sobre la rasante de la vía publica sin contar en el cómputo de plantas, siempre que se dediquen a garaje o dependencias auxiliares de la vivienda (trastero, calefacción, depósito de agua, etc...).

B – En uso comercial de unidades de actuación 1 y 2, comunitario y docente.

Máximo: Dos plantas
Mínimo: Una planta

La altura total, no podrá ser superior a 9 m. ni inferior a 3 m.

C – En uso comercial y residencial de unidades de actuación 3, 4 y 5.

Máxima :8 plantas
Mínima: La que pueda resultar de la aplicación de las ordenanzas.

La altura de la edificación será constante en cada tramo lineal, y en el punto medio de un tramo, la altura máxima será 4,5 en planta baja comercial más 3 m. por cada planta de pisos, medidos en los términos que señala el PGMO.

Art º.15.- ASPECTO EXTERIOR.

La composición será libre, exigiéndose el tratamiento de testeros y fachadas interiores con la misma calidad que el de las fachadas principales.

Art º.16.- ESTACIONAMIENTO.

Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada vivienda en el dominio privado destinado a uso residencial del sector.

En las unidades de actuación 1 y 2 deberá situarse el aparcamiento en el interior de la edificación.

En las unidades de actuación 3, 4 y 5 se situarán en el interior de la edificación al menos un tercio de las plazas de estacionamiento que correspondan a cada una de las manzanas.

En las instalaciones comerciales, las exigencias de aparcamiento cumplirán con las determinaciones del Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunitat Valenciana (PATSECOVA), así como con lo dispuesto en las NNUU del PGMO.

Las dimensiones de las plazas de estacionamiento serán las reglamentadas en el Reglamento de Planeamiento, respetándose en los lugares de mejor accesibilidad las que preceptivamente deban destinarse a minusválidos.

Art º.17.- ESPACIOS LIBRES Y PLANTACIONES.

En los espacios libres de uso y dominio público, deberán plantarse arboles de desarrollo alto al menos de un 40% de su superficie.

En los de dominio y uso privado deberá ajardinarse al menos el 50% de la superficie no ocupada por la edificación.