



II. ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA

CONSELLERIA DE POLITICA TERRITORIAL, OBRAS PÚBLICAS Y MOVILIDAD ST DE URBANISMO

7813 ALICANTE. ACUERDO DE LA CTU DE 08 DE OCTUBRE DE 2025 APROBANDO DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PE/APA-9.

ANUNCIO

EXPTE. 94/25.- ALICANTE. Modificación Puntual Nº 4 del Plan Parcial del Sector PE/APA-9 “Vistahermosa”. APLANDM 25-0381.

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 8 de octubre de 2025, adoptó por unanimidad de los asistentes el siguiente ACUERDO:

Visto el expediente de referencia y sobre la base de los siguientes antecedentes y consideraciones

ANTECEDENTES

I.- EVALUACION AMBIENTAL Y TERRITORIAL

El órgano ambiental y territorial municipal ha emitido en fecha 11 de junio de 2024 informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica. Dicho informe ha sido publicado en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana nº 9885 de fecha 4 de julio de 2024.

II.- TRAMITACIÓN MUNICIPAL.

Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 27 de febrero de 2025 se sometió el proyecto a participación pública y consultas durante cuarenta y cinco días, insertando anuncios en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana nº 10077 de 31 de marzo de 2025 y en el diario “Información” de 21 de marzo de 2025. Durante este periodo de participación pública se presentaron tres alegaciones, que constan informadas y resueltas en el expediente municipal. El Pleno del Ayuntamiento, en fecha 31 de julio de 2025, acordó la aprobación provisional por mayoría absoluta de sus miembros.

III.- DOCUMENTACIÓN.

El documento contiene memorias informativa y justificativa, normas urbanísticas y planos de información y de ordenación. Acompaña estudios de integración paisajística,



de tráfico y movilidad y de género, así como informe de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica.

IV.- CONTENIDO.

El municipio de Alicante cuenta con un Plan General aprobado definitivamente por el Conseller competente en urbanismo en fecha 27 de marzo de 1987. Dicho Plan no fue evaluado ambientalmente.

El sector PE/APA-9 "Vistahermosa" es un ámbito de suelo urbanizable con ordenación aprobada, para el que el Plan General estableció la necesidad de modificar el plan parcial en el sentido indicado por el propio Plan General. Se sitúa al noreste del casco urbano y su uso global es residencial.

El Plan Parcial, con arreglo a las determinaciones exigidas en el Plan General, fue aprobado por el Ayuntamiento en fecha 8 de noviembre de 1993, y ha sido objeto de tres modificaciones posteriores. En la actualidad, el ámbito está completamente urbanizado y parcialmente edificado, habiendo adquirido la condición de suelo urbano.

La modificación que se propone afecta a la manzana M-15, con una superficie de 14.929 m², a la que el plan parcial asigna uso residencial, tipología de vivienda unifamiliar y una edificabilidad de 0,5073 m²/m². Se plantea modificar la calificación de la manzana, pasando a ser terciario especial a fin de permitir la implantación de un hospital de titularidad privada.

Además, se regulan los parámetros urbanísticos de aplicación a este uso terciario especial, y se incrementa la edificabilidad hasta 1,0146 m²/m², en aplicación de lo establecido en el artículo 93.A de las normas urbanísticas del Plan General.

La propuesta se configura como una actuación de dotación, calculando el estándar dotacional global en la ordenación vigente, en el conjunto del sector PE/APA-9. Se plantean tres alternativas para el mantenimiento del citado estándar en la modificación propuesta: 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 artículo 36.7 del TRLOTUP. Esta compensación económica se cuantifica en la memoria de viabilidad económica, y se prevé su integración en el Patrimonio Municipal de Suelo.

V.- INFORMES.

Consta en el expediente informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de 19 de junio de 2025, de carácter favorable.

CONSIDERACIONES TÉCNICO-JURÍDICAS

PRIMERA. - La tramitación efectuada por el Ayuntamiento ha sido correcta, conforme a lo establecido en los artículos 52, 53 y 61 del texto refundido de la Ley de



ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP).

SEGUNDA. - La documentación se estima completa a los efectos del cumplimiento del artículo 40 del TRLOTUP.

TERCERA. - Las determinaciones contenidas en el expediente se consideran correctas desde el punto de vista del cumplimiento de lo establecido en el TRLOTUP.

CUARTA.- La Comisión Territorial de Urbanismo es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de **Planes Parciales** y sus modificaciones, siempre que modifiquen la ordenación estructural, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44.3.c del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en relación con el artículo 7.1 del Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, aprobado por Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell.

Vistos los preceptos legales citados y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Urbanismo

ACUERDA

Primero. - Aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº 4 del Plan Parcial del sector PE/APA-9 "Vistahermosa", del municipio de Alicante.

Segundo. - Publicar íntegramente el presente acuerdo aprobatorio, junto con las normas urbanísticas, en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante a efectos de su inmediata entrada en vigor.

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.

Alicante, 27 de octubre de 2025.- EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO. - Fdo. Juan Pedro Carrión Ribera. - Inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico número registro 03014-0464.



4. NORMATIVA MODIFICACIÓN PUNTUAL

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

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

1. Antecedentes:

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

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

I. Usos:

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

II. Accesos y viarios privados:

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

III. Acometida a las redes de servicios públicos:

1. Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica.

2. Las líneas aéreas y los enganches aéreo-subterráneos quedan prohibidos.

3. Los contadores y otros elementos (casilleros, postales, etc.) deberán integrarse en los cerramientos de cada parcela.



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

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

V. Ocupación del solar

1. El coeficiente de ocupación máxima por la edificación no excederá del setenta y cinco (75%) de su superficie, medido conforme establece el art. 53 de la NNUU del PGMO de Alicante.

2. Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

3. No computarán a estos efectos, los aparcamientos situados en planta baja, siempre y cuando estén cubiertos por elementos livianos tales como marquesinas abiertas, parasoles, etc; y no cerrados lateralmente en su perímetro.

VI. Altura máxima de las construcciones

1. La altura de la edificación no deberá exceder de cuatro (4) plantas, es decir, planta baja y tres plantas piso, (PB + 3 P.P.), debiendo justificarse en el EIP.

2. La altura máxima reguladora de la edificación no deberá exceder de 13,70 metros sobre la "cota de referencia de la planta baja". La altura máxima total es de 15,20 m.

3. La altura máxima de la planta baja será de seis metros (6,00 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja". Dentro de ella podrán establecerse entreplantas que respeten las características indicadas en el artículo 55, punto 2.c. de las NN. UU. del P.G.M.O.U.

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

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

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



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

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

VII. Sótanos y semisótanos

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

2. Además, se permiten dos (2) plantas más de sótano.

3. Los usos en planta sótano serán regulados conforme el art.93.A de la MP nº42 del PGOU de Alicante. Los usos en planta semisótano serán los establecidos en el apartado b.I.1 de este artículo.

VIII. Aspecto exterior de las edificaciones

1. Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y el entorno construido circundante.

2. Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.

3. Los cerramientos de parcela frente a los espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.

IX. Edificabilidad

1. La edificabilidad total no podrá exceder, en cada manzana, del producto de su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad de 1,0146 m²t/m²s.

2. La edificabilidad construida, a estos efectos, será igual a la suma de superficies de techo (o de “forjado”) de cada nivel de la edificación con las siguientes deducciones:

i. Las superficies construidas de techo con altura libre inferior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m).

ii. Las superficies construidas de techo no cerradas, situadas en planta baja.

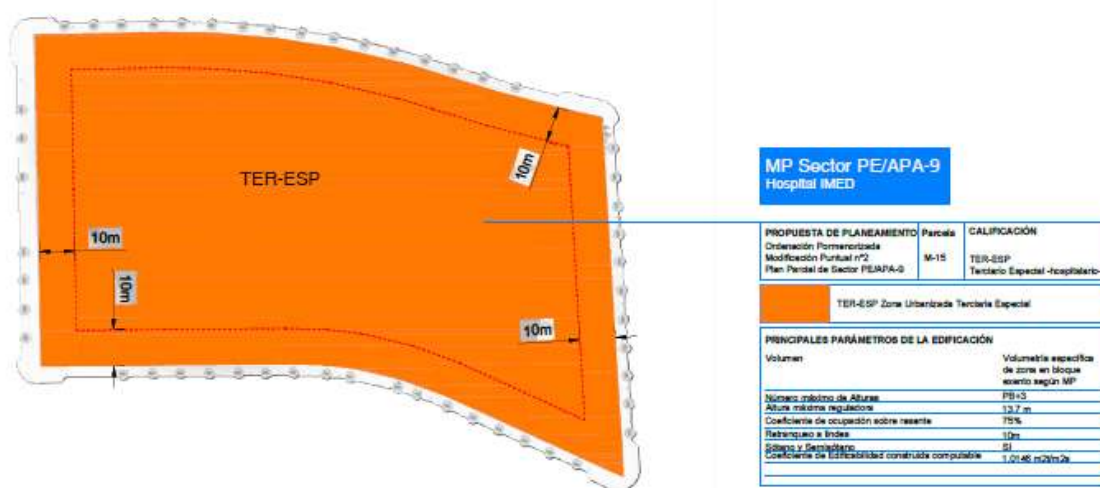


- iii. Las superficies construidas en sótanos y semisótano.
- iv. Las superficies construidas de techo de entreplanta en los usos que la admitan.
- v. Las superficies construidas de techo destinadas a garaje de vehículos en planta baja, con el límite de veinticinco metros cuadrados (25,00 m²) por cien metros cuadrados (100,00 m²) construidos.

4.2 Normativa específica manzana M-15

La normativa que será de aplicación a la manzana M-15 conforme a la

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PE/APA-9, será la siguiente:





4.3 Zonificación

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



Superficie TER-ESP= 14.929 m2s