



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO ALICANTE

**1893** PLA2019000009 RESOLUCIÓN DE ALEGACIONES-APROBACIÓN DE CONVENIO Y APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN PARCIAL AGUA AMARGA"

#### EDICTO

#### **EXPTE. PLA 2019000009.- RESOLUCIÓN DE ALEGACIONES, APROBACIÓN DE CONVENIO Y APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN PARCIAL "AGUA AMARGA"**

Que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada el día 15 de febrero de 2022, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO que en sus partes expositiva y dispositiva, literalmente, dice:

#### **"ANTECEDENTES**

*Con fecha 29 de enero de 2020 se suscribió Convenio entre el Ayuntamiento de Alicante y la Oficina de Propiedad Intelectual de la U.E. (EUIPO) para llevar a cabo la 3ª Modificación Puntual del Plan Parcial "Agua Amarga". El interés público municipal subyacente en este convenio es el de posibilitar el mejor funcionamiento de la EUIPO, equipamiento público de carácter europeo implantado en Alicante, de gran trascendencia para la ciudad, así como la mejora de la seguridad vial y peatonal del entorno.*

*El citado convenio fue informado favorablemente con carácter previo a su formalización por el Servicio de Planeamiento Urbanístico (informe emitido con fecha 9 de enero de 2020), por la Intervención Municipal (informe emitido con fecha 10 de enero de 2020) y por la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento, en cuyo informe de fecha 9 de enero de 2020 viene a subrayar la conformidad del convenio a los fines de interés público y en general a los términos contemplados legalmente para este tipo de figuras en el Art. 86 de la Ley 39/2015 de 1 de Octubre de Procedimiento Administrativo Común.*

*El apartado CUARTO de los acuerdos adoptados en el convenio estableció:*

#### **"CUARTO. APROBACIÓN DEL CONVENIO**

*En cuanto que convenio urbanístico de planeamiento, este documento se incorporará al expediente de la 3ª modificación puntual del Plan Parcial Agua Amarga que es objeto del mismo, siendo en consecuencia expuesto al público y aprobado por el Pleno Municipal de forma simultánea a que lo sea la citada modificación del planeamiento."*



Mediante Decreto (2020DEG006806) de 15 de junio de 2020 del Concejal de Urbanismo se admitió a trámite la documentación presentada por la EUIPO, correspondiente con el Documento Inicial Estratégico y el Borrador de la Modificación Puntual Nº 3 del Plan Parcial "Agua Amarga", realizando a continuación las consultas a diferentes administraciones públicas afectadas, en base a lo dispuesto en el actual Art. 53 del Decreto Legislativo 1/2021, Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP).

Mediante Decreto (2020DEG014137) de 20 de noviembre de 2020 del Concejal de Urbanismo, se emitió resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE) favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica por considerar que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a los criterios establecidos en la legislación vigente y en los términos del documento técnico y del Informe emitido por el Servicio de Planeamiento, correspondiendo continuar con la tramitación de la modificación puntual conforme a su normativa sectorial (Publicación IATE en DOGV de fecha 04 de diciembre de 2020).

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

Con fecha 22 de febrero de 2021 la EUIPO presentó documentación técnica relativa a Versión Preliminar de la 3ª MP del PP "Agua Amarga". La Modificación Puntual se redacta con objeto de dar solución a las necesidades de crecimiento y adecuado funcionamiento que tiene la Oficina de Propiedad Intelectual de la Unión Europea. Para ello se precisa:

- El cambio de calificación de parcela lucrativa de uso terciario (UT1) para pasar a ser suelo dotacional destinado a Equipamiento Comunitario-Servicios Urbanos.
- El cambio de calificación de suelo dotacional viario de carácter pormenorizado para pasar a ser suelo dotacional destinado a Equipamiento Comunitario-Servicios Urbanos.
- El cambio de calificación de una pequeña porción de suelo dotacional destinado a zona verde de red secundaria para pasar a ser suelo dotacional destinado a Equipamiento Comunitario-Servicios Urbanos.

Se trata de cuestiones relativas a la ordenación pormenoriza del sector.

El Servicio de Planeamiento con fecha 12/03/2021 informó favorablemente la documentación presentada y la Junta de Gobierno Local de 6 de abril de 2021 acordó el sometimiento a información pública de la Versión Preliminar de la 3ª MP del PP "Agua Amarga" y exposición pública del convenio suscrito entre la Oficina de Propiedad Intelectual de la Unión Europea y el Ayuntamiento de Alicante.

### **CONSIDERACIONES**

Conforme a lo estipulado en el Art. 61 del TRLOTUP la documentación de la 3ª MP del PP "Agua Amarga" 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 21/04/2021 y en el Diario Información de fecha 14 de abril de 2021.
- Puesta a disposición de los documentos que componen la VP de la 3ª MP del PP "Agua Amarga" a través de la página web del Ayuntamiento de Alicante.

Finalizado el periodo de información pública, que tuvo lugar del 21 de abril de 2021 al 23 de junio de 2021, según consta en la certificación expedida por el Vicesecretario en fecha 28 de junio de 2021, 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 13 de diciembre de 2021 la EUIPO presentó documentación técnica relativa a Versión Final de la 3ª MP del PP "Agua Amarga".

Por la Oficina de Plan General se ha emitido informe con fecha 20 de diciembre de 2021 en relación a las alegaciones presentadas, los informes sectoriales emitidos y la documentación técnica presentada por la EUIPO referente a la Versión Final de la 3ª MP del PP "Agua Amarga", que se transcribe a continuación:

## **"INFORME"**

---

### **1. ANTECEDENTES**

- Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 21 de enero de 2020, se suscribe Convenio con la Oficina de Propiedad Intelectual de la U.E. (EUIPO)
- Con fecha 20 de abril de 2020 se presenta por la EUIPO DIE + Borrador de la 3ª MP del PP "Agua Amarga" (Fecha documento septiembre 2019).
- Mediante Decreto (2020DEG006806) de 15 de junio de 2020 del Concejal de Urbanismo se admite a trámite la documentación presentada y se solicitan las consultas que se consideran pertinentes.
- Con fecha 19 de noviembre de 2020 se emite Informe por el Servicio de Planeamiento en relación al DIE+Borrador de la 3ª MP del PP "Agua Amarga".
- Mediante Decreto (2020DEG014137) de 20 de noviembre de 2020 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 no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a los criterios establecidos en la legislación vigente y en los términos del documento técnico y del Informe emitido por el Servicio de Planeamiento. (Publicación DOGV de fecha 04 de diciembre de 2020).



- Con fecha 22 de febrero de 2021 la EUIPO presenta la documentación técnica relativa a VP de la 3ª MP del PP "Agua Amarga" (Fecha documento febrero 2019).
- Con fecha 12/03/2021 se informa favorablemente la documentación por el Servicio de Planeamiento para proseguir con el procedimiento.
- La JGL de 6 de abril de 2021 acuerda el sometimiento a exposición pública de la VP de la 3ª MP del PP "Agua Amarga".

## 2. 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.

| <b>Administraciones Públicas</b> |   | <b>Fecha informe</b>             |
|----------------------------------|---|----------------------------------|
| 001                              | Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.<br>Dirección General de Aviación Civil  | 27/05/21                         |
| 002                              | Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad.<br>Dirección General de Obras Públicas, Transportes y Movilidad.<br>Servicio de Planificación  | 30/07/21                         |
| 003                              | Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad.<br>Dirección General de Obras Públicas, Transportes y Movilidad.<br>Servicio de Movilidad  | 22/07/21<br>06/10/21<br>26/10/21 |
| 004                              | Consellería de Educación, Cultura y Deportes.<br>Dirección General de Cultura y Patrimonio  | 22/04/21                         |
| 005                              | Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad.<br>Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.<br>Subdirección General de Ordenación del Territorio y del Paisaje | 14/10/21                         |
| 006                              | Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad.<br>Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.<br>Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje                     | -                                |
| 007                              | Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.<br>Confederación Hidrográfica del Júcar  | 27/09/21                         |
| 008                              | Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad.<br>Dirección General de Política Territorial y Paisaje<br>Servicio de Gestión del Territorio. Inundabilidad                                | 11/10/21                         |
| 009                              | Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.<br>Dirección General de la Costa y el Mar  | 27/07/21<br>19/11/21             |

| <b>Servicios Municipales</b> |  | <b>Fecha informe</b> |
|------------------------------|--|----------------------|
| 010                          | Servicio de Medio Ambiente                                   | 11/08/21<br>22/09/21 |
| 011                          | Servicio de Cultura, Departamento de Patrimonio Integral     | 06/10/21             |
| 012                          | Servicio de Tráfico, Transportes, Movilidad y Accesibilidad. | 05/10/21<br>18/10/21 |



|  |  | 26/10/21             |
|--|--|----------------------|
| 013                                      | Servicio de Estudios, Proyectos y Viario | 08/07/21             |
| <b>Entidades suministradoras y Otras</b> |  | <b>Fecha informe</b> |
| 014                                      | Vodafone Ono, SAU                        | -                    |
| 015                                      | Vodafone España, SAU                     | -                    |
| 016                                      | Telefónica de España, SAU                | -                    |
| 017                                      | Orange España, SAU                       | 14/05/21             |
| 018                                      | Nedgia Cegas, SA                         | -                    |
| 019                                      | Jazz Telecom-Jazztel, SA                 | -                    |
| 020                                      | Iberdrola Clientes, SAU                  | -                    |
| 021                                      | Redes Eléctricas Inteligentes, SAU       | -                    |
| 022                                      | EPSAR                                    | 05/11/21             |
| 023                                      | Endesa Energía, SAU                      | -                    |
| 024                                      | Citynet España, SA                       | 05/10/21             |
| 025                                      | Cemex España Operaciones, SLU            | -                    |
| 026                                      | BT España CSG de Telecomunicaciones      | -                    |
| 028                                      | Aguas Municipalizadas de Alicante        | -                    |

## **ANÁLISIS**

### **• C001. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Dirección General de Aviación Civil**

Con fecha 27/05/2021 se emite informe indicando que siguen considerándose válidas las conclusiones del informe evacuado con fecha 13 de noviembre de 2020, reiterando el carácter favorable del mismo en relación con la MP Nº 3 del Plan Parcial "Agua Amarga".

El primer informe al que se alude, emitido durante la tramitación ambiental del instrumento, establecía, en relación a las servidumbres aeronáuticas, que las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no habían de vulnerar las mismas. Estas condiciones han sido incorporadas en las Ordenanzas del Plan Parcial.

### **• C002. Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad. Dirección General de Obras Públicas, Transportes y Movilidad. Servicio de Planificación**

Con fecha 22/07/2021 se emite informe en el que se establece, en base al artículo 12 de la ley 6/2011 de Movilidad de la Comunitat Valenciana la necesidad de redactar un Plan de Movilidad específico que comprenda todo el centro de la EUIPO como área generadora de alta movilidad.

Con fecha 30/07/2021, se imite informe de carácter FAVORABLE a la VP de la 3ª MP del PP "Agua Amarga"



• **C003. Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad. Dirección General de Obras Públicas, Transportes y Movilidad. Servicio de Movilidad**

Mediante resolución de 9 de diciembre de 2021, de la Dirección General de obras Públicas, Transporte y Movilidad Sostenible de la Generalitat se aprueba el PLAN DE MOVILIDAD DE LA EUIPO, fechado en Noviembre de 2021, el cual se incorpora a la presente Modificación Puntual.

• **C004. Conselleria de Educació, Cultura y Deportes. Dirección General de Cultura y Patrimonio.**

Con fecha 22/04/2019 se informa favorablemente la VP de la MP Nº 3 del Plan Parcial "Agua Amarga", estableciendo una serie de condicionantes que habrá de incorporarse y asumirse expresamente por el PP.

En cumplimiento de lo manifestado, se ha realizado un Estudio geológico sobre el impacto paleontológico de la modificación del plan parcial propuesta, incorporando además en sus normas urbanísticas la obligación de realizar seguimiento paleontológico en las futuras actuaciones que se planteen, previo a la concesión de la autorización pertinente.

• **C005. Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad. Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje. Subdirección General de Ordenación del Territorio y del Paisaje. INFORME EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

Con fecha 16/11/2020 se emitió informe solicitado en la tramitación ambiental del instrumento. En él se hacía referencia a la no afección a la ETCV por parte de la modificación propuesta, indicando la necesidad de informe en materia de paisaje, así como la propuesta de alternativas al trazado de la Vía Litoral en cumplimiento de sus objetivos.

La VP de Modificación Puntual del PP incorpora alternativa para la Vía Litoral. Con fecha 14/10/2021, se emite informe a la documentación remitida en el que se indica que la documentación se adapta a las determinaciones de la Normativa del PATIVEL en cuanto a la propuesta de trazado de la Vía Litoral en su ámbito de actuación.

• **C006. Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad. Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje. Servicio de INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE**

Se emite informe durante la tramitación ambiental del instrumento, indicando que la modificación puntual de plan parcial propuesta no tendrá una incidencia relevante en el paisaje, no resultando necesaria la redacción de un instrumento de paisaje para la misma.

• **C007. Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. Confederación Hidrográfica del Júcar.**



*Mediante informe emitido con fecha 16/10/2020, durante la tramitación ambiental, la Confederación Hidrográfica del Júcar requería un estudio de inundabilidad, así como la justificación de los recursos hídricos.*

*Remitida la VP del instrumento, y con fecha 27/09/2021, la Confederación Hidrográfica del Júcar emite informe favorable a la Modificación Puntual Nº 3 del PP "Agua Amarga".*

**• C008. Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad. Dirección General de Política Territorial y Paisaje. Servicio de Gestión Territorial. INUNDABILIDAD**

*Con fecha 11/10/2021 se emite informe en que se considera que no corresponde aprobar el Estudio de Inundabilidad de la MP Nº3 del PP "Agua Amarga". Por otra parte, indica que, de acuerdo con la topografía del terreno y siempre que no se modifique el mismo con las actuaciones a realizar, el ámbito no estaría afectado por inundabilidad y sería compatible con las determinaciones del PATRICOVA.*

*En base a lo manifestado se incluye en la normativa Plan Parcial (Art. III.10) la exigencia de un estudio pormenorizado de inundabilidad a toda actuación que modifique la topografía del terreno.*

**• C009. Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. Dirección General de la Costa y el Mar.**

*Con fecha 27/07/21 se emite informe en el que se establecen una serie de sugerencias y observaciones que se consideran necesarias incorporar al documento de la Modificación Puntual.*

*La VP del la MP Nº3 del PP "Agua Amarga" incorpora las determinaciones establecidas en el anterior mencionado informe.*

*Con fecha 19/11/2021 se informa favorablemente la documentación presentada, realizando una serie de consideraciones a incorporar en el documento definitivo de la Modificación Puntual.*

*La Versión Definitiva de la MP Nº3 del PP "Agua Amarga" incorpora las determinaciones puestas de manifiesto en informe de fecha 19/11/2021.*

**• C010. Servicio de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Alicante**

*Con fecha 22/09/2021 se informa favorablemente el Estudio de Integración Paisajística que acompaña la presente MP Nº3 del PP "Agua Amarga".*

**• C011. Servicio de Cultura, Departamento de Patrimonio Integral**

*Con fecha 06/10/2021 se emite Informe relativo al estudio geológico sobre el impacto paleontológico de la Modificación Puntual del Plan Parcial en tramitación, así como la necesidad de la salvaguarda patrimonial y exigencia de análisis previo y seguimiento geo-paleontológico.*

*Estas determinaciones han sido incorporadas en las NNUU del Plan Parcial.*



• **C012. Servicio de Tráfico, Transportes, Movilidad y Accesibilidad.**

Se emiten informes por parte del Departamento Técnico de Movilidad Sostenible y Accesibilidad, el Departamento Técnico de Transporte y el Departamento Técnico de Tráfico al Plan de Movilidad exigido y aprobado por administración competente.

• **C013. Servicio de Estudios, Proyectos y Viario.**

Se emite informe de fecha 08/07/2021 en el que no se establece ningún inconveniente al respecto de la MP Nº3 del PP "Agua Amarga".

• **C017. Orange España, SAU**

Con fecha 19/04/2021 se emite informe en el que no existe impedimento a la modificación.

• **C022. EPSAR**

Con fecha 21/10/2021 se emite informe en el que no existe impedimento a la modificación.

• **C024. Citynet España, SA**

Con fecha 29/09/2021 se emite informe indicando que Citynet no dispone de red en la zona.

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.

**3. ALEGACIONES PRESENTADAS**

| <b>Alegación</b> | <b>Registro entrada</b> | <b>Fecha</b> | <b>Interesado</b>  |
|------------------|-------------------------|--------------|--|
| 001              | E2021070476             | 21/06/2021   | Patritana, S.L., representada por D. José Juan Payá Cayuelas                                       |
| 002              | E2021072142             | 25/06/2021   | D. Miguel Ángel Pavón García   |
| 003              | E2021072145             | 25/06/2021   | Asociación de amigos de los humedales del sur de Alicante, AHSA; representada por D. Sergio Arroyo |

**ANÁLISIS**

• **A001. Patritana, S.L., representada por D. José Juan Payá Cayuelas**





*La alegación pone de manifiesto, en síntesis, lo siguiente:*

- *Disconformidad con la modificación puntual nº3 del PP "Agua Amarga" planteada por supresión de viario público que conlleva la eliminación de 66 plazas de aparcamiento e incumplimiento de estándares urbanísticos legalmente exigidos.*
- *Enajenación directa a la EUIPO de los terrenos propiedad del Ayuntamiento sin el procedimiento legalmente establecido.*

### **CONSIDERACIONES:**

*El objeto de la modificación puntual que se propone es el siguiente:*

- *Cambio de calificación de parcela lucrativa de uso terciario (UT1) para pasar a ser suelo dotacional destinado a Equipamiento Comunitario-Servicios Urbanos.*
- *Cambio de calificación de suelo dotacional viario de carácter pormenorizado para pasar a ser suelo dotacional destinado a Equipamiento Comunitario-Servicios Urbanos.*
- *Cambio de calificación de pequeña porción de suelo dotacional destinado a zona verde de red secundaria para pasar a ser suelo dotacional destinado a Equipamiento Comunitario-Servicios Urbanos.*

*La presente modificación puntual incrementa sustancialmente las dotaciones del sector al transformar un suelo lucrativo de carácter terciario (13.755 m<sup>2</sup> de suelo y 22.641 m<sup>2</sup> de techo) a dotación pública (Equipamiento Comunitario-Servicios Urbanos) con lo que se incrementa sustancialmente el EGD (estándar dotacional global) del ámbito.*

*Se cumple, por tanto, con lo preceptuado en el apartado 8 del Anexo IV del TRLOTUP que regula la "Modificación de planes" puesto que la ordenación modificada contará con un estándar dotacional global superior al de la ordenación vigente.*

*En cuanto a la supresión de plazas de aparcamiento indicar que la actual legislación urbanística no establece para el uso dotacional exigencia alguna de reserva de plazas de aparcamiento en viario público por lo que la exigencia en el sector de estándares relativos plazas de aparcamiento disminuye sustancialmente debido al cambio de uso de la parcela terciaria.*

*En relación a los estándares relativos a las zonas verdes se indica, que existe en el sector una superficie de suelo destinada a zona verde de red secundaria superior a la exigible por la actual normativa urbanística para actuaciones de uso dominante terciaria. Según el apartado 5 del Anexo IV del TRLOTUP, debe destinarse a zona verde pública una superficie superior al 10% de la superficie computable del sector, esto es 19.862,10 m<sup>2</sup>s. Puesto que la superficie destinada a zona verde de red secundaria resultante de la modificación puntual que se propone es de 50.470 m<sup>2</sup>s, no existe inconveniente en suprimir una pequeña porción de zona verde existente (680 m<sup>2</sup>s) al cumplir sobradamente con los estándares que establece la actual normativa.*



*Con respecto a las cuestiones jurídico-patrimoniales contenidas en la alegación, se transcribe informe emitido por el Servicio de Gestión Patrimonial, al efecto:*

### INFORME

Durante la fase de la exposición pública de la Versión Preliminar de la Modificación Puntual n.º 3 del Plan Parcial Aguamarga, la mercantil PATRITANA, S.L. ha presentado un escrito de alegaciones en el que menciona algunas cuestiones de tipo jurídico – patrimonial que son las que van a ser objeto de el presente informe.

El motivo central de dicha alegación es la oposición a la pérdida de las plazas de estacionamiento que conlleva la descalificación de un tramo del viario existente en el sector. Al hilo de ello, aduce una serie de consideraciones urbanísticas en contra de tal determinación, y también una serie de consideraciones acerca de la calificación como parcelas sobrantes de los suelos que se desafectan y de su forma de enajenación prevista. Sobre ambas cuestiones se trata a continuación, bien entendido que las cuestiones patrimoniales aludidas no son determinaciones explícitas en el instrumento de planeamiento expuesto al público, sino consecuencias de la aprobación definitiva del mismo contenidas en el convenio que se tramita simultáneamente.

#### **A. Consideración de las superficies descalificadas como parcelas sobrantes.**

Por un lado, la alegación cuestiona que las referidas superficies puedan considerarse como parcelas sobrantes, en el sentido que define a las mismas el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. Por otro, echa en falta la tramitación de un expediente donde se acredite la oportunidad y legalidad de tal calificación.

En relación con la primera de las cuestiones planteadas – consideración como parcelas sobrantes -, hay que tener en cuenta que la superficie de parcela mínima establecida en el Plan Parcial Aguamarga para la zona UT es de 2000m<sup>2</sup>. Ello descarta que la superficie descalificada de zona verde (701m<sup>2</sup>), por su reducida extensión respecto a la parcela mínima, pueda considerarse edificable o susceptible de un uso adecuado, que es una de las características definitorias de las parcelas sobrantes, según el art. 7 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.



Y por lo que respecta al viario descalificado, su extensión (4281 m2) es superior a la de la parcela mínima edificable, pero la forma irregular – franja de terreno estrecho en curva – la hace incumplir otra de las características definitorias de una parcela sobrante establecidas en el artículo 7 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

En definitiva, ambas porciones de suelo descalificado urbanísticamente (de zona verde y viario a zona UT), incurren en alguna de las características establecidas en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales para su calificación como parcelas sobrantes.

Por lo que respecta al expediente específico para la declaración de parcelas sobrantes, el artículo 7.3 del Reglamento de Bienes lo exige, remitiéndose para sus pormenores al artículo siguiente de la misma norma, con la excepción contenida en ella. Y el artículo 8 – regula conjuntamente los procedimientos para declaración de una parcela sobrante y para la alteración de la calificación jurídica – establece que la alteración (y, por remisión, la calificación como sobrante) se produce automáticamente, entre otros requisitos, con la aprobación definitiva de los planes de ordenación urbana.

En el presente caso, por tanto, la aprobación de la Modificación Puntual n.º 3 del Plan Parcial Aguamarga, produciría los efectos en la calificación jurídico patrimonial de los suelos descalificados urbanísticamente del uso dotacional público, de considerarlos automáticamente bienes patrimoniales, y de considerarlos asimismo como parcelas sobrantes.

#### **B. Forma de enajenación de las parcelas sobrantes.**

En la alegación se considera que los suelos descalificados urbanísticamente que vendrían a ser suelos patrimoniales del Ayuntamiento, habrían de enajenarse mediante subasta pública, a tenor de lo dispuesto en el artículo 80 del Texto Refundido de las Disposiciones Vigentes sobre el Régimen Local (RDL 781/1986). Pero, si bien ése es el principio general, existen excepciones al mismo tales como la establecida en el artículo 188.2 de la Ley 8/2010, de 23 de junio, de Régimen Local de la Comunidad Valenciana o en el artículo 115 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (R.D. 1372/1986), que contemplan la posibilidad de enajenación directa de las parcelas sobrantes al propietario o propietarios colindantes.

En el presente caso, la mercantil alegante no es titular de parcela colindante con las parcelas sobrantes que se van a producir, luego ningún

derecho tiene a la enajenación de las mismas, que se realizará de modo directo, al así permitirlo la normativa citada.

En conclusión y a juicio de quien suscribe, las alegaciones de índole patrimonial contenidas en el escrito de PATRITANA, S.L. no tienen soporte jurídico y, por ello, pueden ser desestimadas.

Es cuanto tiene que informar.”

#### **• A002. D. Miguel Ángel Pavón García**

*La alegación presentada indica:*



- *No incorporación en el Documento sometido a información pública de los elementos del catálogo que, a su juicio, deben tenerse en cuenta en la presente modificación de planeamiento.*
- *No se tiene en cuenta un corredor territorial terrestre que afecta a la actual parcela UT-1, corredor que forma parte de la infraestructura verde.*
- *La altura de las nuevas edificaciones que puedan construirse en la actual parcela UT-1 no debe superar las cuatro plantas.*
- *El EIP no integra el resultado de la encuesta que debe contestar la ciudadanía.*

### **CONSIDERACIONES:**

*La alegación presentada no indica el modo en el que la Modificación Puntual Nº3 que se pretende del PP "Agua Amarga" afecta a los elementos incluidos en el catálogo de protecciones de Alicante aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento a los que se alude.*

*Consta en el expediente informe de la Dirección General de Cultura y Patrimonio de la Conselleria en el que se informa favorablemente la modificación propuesta, no constatándose afección al patrimonio arquitectónico, arqueológico y etnológico.*

*Desde la consideración del patrimonio paleontológico, en cumplimiento de lo manifestado en el citado informe, se ha realizado un Estudio geológico sobre el impacto paleontológico de la modificación del plan parcial propuesta, incorporando además en sus normas urbanísticas la obligación de realizar seguimiento paleontológico en las futuras actuaciones que se planteen.*

*No obstante, se han incorporado al documento, a nivel informativo, las fichas N28, N20, N7, P11, P58, P60, C1378.BC.PGI, C9.BIC.PGI, C1141.BIC.PGI y C1142.BC.PGI, del catálogo en tramitación.*

*En relación con la repercusión de la presente modificación puntual al paisaje y a la infraestructura verde, consta informe en el expediente emitido durante la tramitación ambiental del instrumento por el Servicio de INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE de la Conselleria en el que se indica que la modificación puntual de plan parcial propuesta, debido a su alcance, no tendrá una incidencia relevante en el paisaje, no resultando por tanto necesaria la redacción de un instrumento de paisaje para la misma.*

*Consta en el expediente informe en materia de ordenación del territorio emitido por la Subdirección General de Ordenación del Territorio y del Paisaje de la Conselleria de fecha 14/10/2021, en el que se indica que la documentación se adapta a las determinaciones de la Normativa del PATIVEL en cuanto a la propuesta de trazado de la Vía Litoral en su ámbito de actuación. En el trámite ambiental, esta mismo Servicio de Ordenación del Territorio, emite informe de fecha 16/11/2020 en el que se indica que la modificación pretendida no afecta a las determinaciones de la ETCV.*

*En relación a la altura y volumetría de la edificación, se indica que consta en el expediente consulta realizada a la Dirección General de la Costa y el Mar, habiendo incorporado en la Versión Definitiva de la MP Nº3 del PP "Agua Amarga" las determinaciones puestas de manifiesto en informe de fecha*



19/11/2021. Se han incorporado en los artículos III.9, V.1.1 y V.4.2 de las NNUU del Plan Parcial lo establecido en el Real Decreto 876/2014:

*“En aplicación Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, y concretamente respecto de lo dispuesto en el art. 59 – Extensión y régimen de la zona de influencia – las futuras construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal forma que la disposición y altura de las futuras edificaciones se deberá realizar de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral.”*

A pesar de no resultar necesaria para la presente Modificación Puntual Nº3 del PP “Agua Amarga” EIP la redacción de ningún instrumento de paisaje, conforme al Informe emitido por el Servicio de INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE de la Consellería de fecha 17/02/2021 que obra en el expediente, se acompaña la modificación de Estudio de Integración Paisajística el cual fue sometido a exposición pública durante 45 días hábiles, junto con el resto de documentos, cumpliendo así con lo preceptuado en el Art. 6 del TRLOTUP, en el que se indica que cuando los instrumentos de paisaje estén vinculados a un plan o proyecto, la participación pública se hará dentro del procedimiento en el que se aprueban éstos.

• **A003. Asociación de amigos de los humedales del sur de Alicante, AHTSA; representada por D. Sergio Arroyo.**

Se trata de las mismas alegaciones presentadas por D. Miguel Ángel Pavón García, por lo se que alude, en este caso, a las consideraciones ya realizadas.

#### 4. **VERSIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN PARCIAL “AGUA AMARGA” (Fecha Documento: Diciembre 2021)**

El documento técnico presentado por la EUIPO fechado en Diciembre de 2021 referente a la Versión Definitiva de la Modificación Puntual Nº 3 del PP “Agua Amarga” compuesto de los documentos que a continuación se indican, es conforme con las determinaciones de la legislación urbanística vigente, habiéndose incorporado al mismo las determinaciones establecidas en los informes emitidos durante su tramitación.

#### **DOCUMENTOS QUE COMPONEN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PP “AGUA AMARGA”:**

- Documento Técnico Versión Definitiva de la Modificación Puntual Nº 3 del PP “Agua Amarga”, redactado por IDOM (Técnicos redactores: Emilio Puig Abad. Arquitecto y Juana María Marín Cotillas, ICCP). (Versión: diciembre 2021).
  - o Documentación sin eficacia normativa:
    - Memoria informativa y justificativa
    - Anexo Fichas catálogo de protecciones en tramitación
    - Planos de información



- Planos temáticos
- Documentación con eficacia normativa:
  - Normas Urbanísticas (Texto Refundido)
  - Planos de Ordenación
- Anexos:
  - Plan de Movilidad (Versión: noviembre 2021)
  - Estudio de Integración Paisajística (Versión: febrero 2021)
    - Memoria
    - Planos
    - PPP
  - Estudio de inundabilidad (Versión: septiembre 2021)
    - Memoria
    - Planos
  - Estudio geológico sobre impacto paleontológico (Versión: agosto 2021)
  - Estudio viabilidad y sostenibilidad económica (Versión: octubre 2021)
  - Estudio afección acústica (Versión: agosto 2021)

## 5. CONCLUSIONES

*En relación a los INFORMES emitidos se ha procedido a modificar el Documento Técnico de la Modificación Puntual Nº 3 del PP "Agua Amarga" (Versión Definitiva: diciembre 2021) ajustándose a lo manifestado en los diferentes informes.*

*En relación a las ALEGACIONES formuladas, teniendo en cuenta las consideraciones realizadas en el apartado 2 anterior, se propone:*

1. *DESESTIMAR la alegación presentada por Patritana, S.L., representada por D. José Juan Payá Cayuelas, en base a los siguientes motivos:*

*La modificación puntual que se pretende incrementa sustancialmente las dotaciones del sector al transformar un suelo lucrativo de carácter terciario (13.755 m<sup>2</sup> de suelo y 22.641 m<sup>2</sup> de techo) a dotación pública (Equipamiento Comunitario-Servicios Urbanos) con lo que se incrementa sustancialmente el EGD (estándar dotacional global) del ámbito.*

*Se cumple, por tanto, con lo preceptuado en el apartado 8 del Anexo IV del TRLOTUP que regula la "Modificación de planes" puesto que la ordenación modificada contará con un estándar dotacional global superior al de la ordenación vigente.*

*En cuanto a la supresión de plazas de aparcamiento indicar que la actual legislación urbanística no establece para el uso dotacional exigencia alguna*



*de reserva de plazas de aparcamiento en viario público por lo que la exigencia en el sector de estándares relativos plazas de aparcamiento disminuye sustancialmente debido al cambio de uso de la parcela terciaria.*

*En relación a los estándares relativos a las zonas verdes se indica, que existe en el sector una superficie de suelo destinada a zona verde de red secundaria superior a la exigible por la actual normativa urbanística para actuaciones de uso dominante terciaria. Según el apartado 5 del Anexo IV del TRLOTUP, debe destinarse a zona verde pública una superficie superior al 10% de la superficie computable del sector, esto es 19.862,10 m<sup>2</sup>s. Puesto que la superficie destinada a zona verde de red secundaria resultante de la modificación puntual que se propone es de 50.470 m<sup>2</sup>s, no existe inconveniente en suprimir una pequeña porción de zona verde existente (680 m<sup>2</sup>s) al cumplir sobradamente con los estándares que establece la actual normativa.*

*Con respecto a las cuestiones jurídico-patrimoniales contenidas en la alegación, se transcribe informe emitido por el Servicio de Gestión Patrimonial, al efecto:*

#### INFORME

Durante la fase de la exposición pública de la Versión Preliminar de la Modificación Puntual n.º 3 del Plan Parcial Aguamarga, la mercantil PATRITANA, S.L. ha presentado un escrito de alegaciones en el que menciona algunas cuestiones de tipo jurídico – patrimonial que son las que van a ser objeto de el presente informe.

El motivo central de dicha alegación es la oposición a la pérdida de las plazas de estacionamiento que conlleva la descalificación de un tramo del viario existente en el sector. Al hilo de ello, aduce una serie de consideraciones urbanísticas en contra de tal determinación, y también una serie de consideraciones acerca de la calificación como parcelas sobrantes de los suelos que se desafectan y de su forma de enajenación prevista. Sobre ambas cuestiones se trata a continuación, bien entendido que las cuestiones patrimoniales aludidas no son determinaciones explícitas en el instrumento de planeamiento expuesto al público, sino consecuencias de la aprobación definitiva del mismo contenidas en el convenio que se tramita simultáneamente.

#### **A. Consideración de las superficies descalificadas como parcelas sobrantes.**

Por un lado, la alegación cuestiona que las referidas superficies puedan considerarse como parcelas sobrantes, en el sentido que define a las mismas el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. Por otro, echa en falta la tramitación de un expediente donde se acredite la oportunidad y legalidad de tal calificación.



En relación con la primera de las cuestiones planteadas – consideración como parcelas sobrantes –, hay que tener en cuenta que la superficie de parcela mínima establecida en el Plan Parcial Aguamarga para la zona UT es de 2000m<sup>2</sup>. Ello descarta que la superficie descalificada de zona verde (701m<sup>2</sup>), por su reducida extensión respecto a la parcela mínima, pueda considerarse edificable o susceptible de un uso adecuado, que es una de las características definitorias de las parcelas sobrantes, según el art. 7 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Y por lo que respecta al viario descalificado, su extensión (4281 m<sup>2</sup>) es superior a la de la parcela mínima edificable, pero la forma irregular – franja de terreno estrecho en curva – la hace incumplir otra de las características definitorias de una parcela sobrante establecidas en el artículo 7 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

En definitiva, ambas porciones de suelo descalificado urbanísticamente (de zona verde y viario a zona UT), incurren en alguna de las características establecidas en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales para su calificación como parcelas sobrantes.

Por lo que respecta al expediente específico para la declaración de parcelas sobrantes, el artículo 7.3 del Reglamento de Bienes lo exige, remitiéndose para sus pormenores al artículo siguiente de la misma norma, con la excepción contenida en ella. Y el artículo 8 – regula conjuntamente los procedimientos para declaración de una parcela sobrante y para la alteración de la calificación jurídica – establece que la alteración (y, por remisión, la calificación como sobrante) se produce automáticamente, entre otros requisitos, con la aprobación definitiva de los planes de ordenación urbana.

En el presente caso, por tanto, la aprobación de la Modificación Puntual n.º 3 del Plan Parcial Aguamarga, produciría los efectos en la calificación jurídico patrimonial de los suelos descalificados urbanísticamente del uso dotacional público, de considerarlos automáticamente bienes patrimoniales, y de considerarlos asimismo como parcelas sobrantes.

## **B. Forma de enajenación de las parcelas sobrantes.**

En la alegación se considera que los suelos descalificados urbanísticamente que vendrían a ser suelos patrimoniales del Ayuntamiento, habrían de enajenarse mediante subasta pública, a tenor de lo dispuesto en el artículo 80 del Texto Refundido de las Disposiciones Vigentes sobre el Régimen Local (RDL 781/1986). Pero, si bien ése es el principio general, existen excepciones al mismo tales como la establecida en el artículo 188.2 de la Ley 8/2010, de 23 de junio, de Régimen Local de la Comunidad Valenciana o en el artículo 115 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (R.D. 1372/1986), que contemplan la posibilidad de enajenación directa de las parcelas sobrantes al propietario o propietarios colindantes.

En el presente caso, la mercantil alegante no es titular de parcela colindante con las parcelas sobrantes que se van a producir, luego ningún





derecho tiene a la enajenación de las mismas, que se realizará de modo directo, al así permitirlo la normativa citada.

En conclusión y a juicio de quien suscribe, las alegaciones de índole patrimonial contenidas en el escrito de PATRITANA, S.L. no tienen soporte jurídico y, por ello, pueden ser desestimadas.

Es cuanto tiene que informar.”

2. *ESTIMAR PARCIALMENTE las alegaciones presentadas por D. Miguel Ángel Pavón García y la Asociación de amigos de los humedales del sur de Alicante, AHSA, representada por D. Sergio Arroyo, en lo que se refieren a incorporar al documento técnico de la Modificación Puntual Nº 3 del PP “Agua Amarga”, a nivel informativo, las fichas N28, N20, N7, P11, P58, P60, C1378.BC.PGI, C9.BIC.PGI, C1141.BIC.PGI y C1142.BC.PGI, del catálogo en tramitación.*
3. *DESESTIMAR el resto de cuestiones planteadas en las alegaciones presentadas por D. Miguel Ángel Pavón García y la Asociación de amigos de los humedales del sur de Alicante, AHSA, representada por D. Sergio Arroyo en base a los siguientes motivos:*

*Las alegaciones presentadas no indican el modo en el que la Modificación Puntual Nº3 que se pretende del PP “Agua Amarga” afecta a los elementos incluidos en el catálogo de protecciones de Alicante aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento a los que se alude. Además, consta en el expediente informe de fecha 22/04/2021 de la Dirección General de Cultura y Patrimonio de la Conselleria en el que se informa favorablemente la modificación propuesta, no constatándose afección al patrimonio arquitectónico, arqueológico y etnológico. Desde la consideración del patrimonio paleontológico, en cumplimiento de lo manifestado en el citado informe, se ha realizado un Estudio geológico sobre el impacto paleontológico de la modificación del plan parcial propuesta, incorporando además en sus normas urbanísticas la obligación de realizar seguimiento paleontológico en las futuras actuaciones que se planteen.*

*En relación con la repercusión de la presente modificación puntual al paisaje y a la infraestructura verde, consta informe en el expediente emitido durante la tramitación ambiental del instrumento por el Servicio de INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE de la Conselleria en el que se indica que la modificación puntual de plan parcial propuesta, debido a su alcance, no tendrá una incidencia relevante en el paisaje, no resultando por tanto necesaria la redacción de un instrumento de paisaje para la misma.*

*Consta en el expediente informe en materia de ordenación del territorio emitido por la Subdirección General de Ordenación del Territorio y del Paisaje de la Conselleria de fecha 14/10/2021, en el que se indica que la documentación se adapta a las determinaciones de la Normativa del PATIVEL en cuanto a la propuesta de trazado de la Vía Litoral en su ámbito de actuación. En el trámite ambiental, esta mismo Servicio de Ordenación*



*del Territorio, emite informe de fecha 16/11/2020 en el que se indica que la modificación pretendida no afecta a las determinaciones de la ETCV.*

*En relación a la altura y volumetría de la edificación, se indica que consta en el expediente consulta realizada a la Dirección General de la Costa y el Ma, habiendo incorporado en la Versión Definitiva de la MP Nº3 del PP "Agua Amarga" las determinaciones puestas de manifiesto en informe de fecha 19/11/2021. Se han incorporado en los artículos III.9, V.1.1 y V.4.2 de las NNUU del Plan Parcial lo establecido en el Real Decreto 876/2014:*

*"En aplicación Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, y concretamente respecto de lo dispuesto en el art. 59 – Extensión y régimen de la zona de influencia – las futuras construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal forma que la disposición y altura de las futuras edificaciones se deberá realizar de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral."*

*A pesar de no resultar necesaria para la presente Modificación Puntual Nº3 del PP "Agua Amarga" EIP la redacción de ningún instrumento de paisaje, conforme al Informe emitido por el Servicio de INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE de la Conselleria de fecha 17/02/2021 que obra en el expediente, se acompaña la modificación de Estudio de Integración Paisajística el cual fue sometido a exposición pública durante 45 días hábiles, junto con el resto de documentos, cumpliendo así con lo preceptuado en el Art. 6 del TRLOTUP, en el que se indica que cuando los instrumentos de paisaje estén vinculados a un plan o proyecto, la participación pública se hará dentro del procedimiento en el que se aprueban éstos.*

*Se informa FAVORABLEMENTE la documentación técnica presentada por la EUIPO referente a la Versión Definitiva de la **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN PARCIAL "AGUA AMARGA"** compuesta de la documentación que a continuación se relaciona, no considerándose las modificaciones introducidas, en base a los informes y alegaciones emitidas, de carácter sustancial.*

**DOCUMENTOS QUE COMPONEN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PP "AGUA AMARGA":**

- Documento Técnico Versión Definitiva de la Modificación Puntual Nº 3 del PP "Agua Amarga", redactado por IDOM (Técnicos redactores: Emilio Puig Abad. Arquitecto y Juana María Marín Cotillas, ICCP). (Versión: diciembre 2021).
  - o Documentación sin eficacia normativa:
    - Memoria informativa y justificativa
    - Anexo Fichas catálogo de protecciones en tramitación
    - Planos de información
    - Planos temáticos



- *Documentación con eficacia normativa:*
  - *Normas Urbanísticas (Texto Refundido)*
  - *Planos de Ordenación*
- *Anexos:*
  - *Plan de Movilidad (Versión: noviembre 2021)*
  - *Estudio de Integración Paisajística (Versión: febrero 2021)*
    - *Memoria*
    - *Planos*
    - *PPP*
  - *Estudio de inundabilidad (Versión: septiembre 2021)*
    - *Memoria*
    - *Planos*
  - *Estudio geológico sobre impacto paleontológico (Versión: agosto 2021)*
  - *Estudio viabilidad y sostenibilidad económica (Versión: octubre 2021)*
  - *Estudio afección acústica (Versión: agosto 2021)*

*Procede, por tanto, la APROBACIÓN DEFINITIVA del documento urbanístico por órgano competente municipal, previo dictamen del **Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana**, en base a lo dispuesto en el Artículo 61.1.d del Decreto Legislativo 1/2021, Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, al tratarse de una modificación puntual del Plan Parcial citado que tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes previstas.”*

*Se trata de una modificación del Plan Parcial de “Agua Amarga” que afecta exclusivamente a aspectos de la ordenación pormenorizada, sin afectar a la ordenación estructural.*

*La modificación altera el uso de una pequeña porción de zona verde de red secundaria prevista para pasar a ser suelo dotacional destinado a Equipamiento Comunitario-Servicios Urbanos. No obstante, existe en el sector una superficie de suelo destinada a zona verde de red secundaria superior a la exigible por la actual normativa urbanística para actuaciones de uso dominante terciaria. Según el apartado 5 del Anexo IV del TRLOTUP, debe destinarse a zona verde pública una superficie superior al 10% de la superficie computable del sector, esto es 19.862,10 m<sup>2</sup>s. Puesto que la superficie destinada a zona verde de red secundaria resultante de la modificación puntual que se propone es de 50.470 m<sup>2</sup>s, no existe inconveniente en suprimir una pequeña porción de zona verde (680 m<sup>2</sup>s) al cumplir el sector sobradamente con los estándares que establece la actual normativa.*

*Las modificaciones introducidas en la documentación técnica presentada por la EUIPO referente a la Versión Definitiva de la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL*



*PLAN PARCIAL "AGUA AMARGA" en base a los informes y alegaciones emitidas, 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 (2020DEG014137) de 20 de noviembre de 2020 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 21/04/2021, en el Diario Información de 14/04/2021 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.*

*C). En base a lo dispuesto en el Artículo 12 de la Ley de Movilidad de la Comunitat Valenciana, aprobación del Plan de Movilidad de la Oficina de la Propiedad Intelectual de la Unión Europea (EUIPO) que acompaña la Modificación Puntual mediante RESOLUCIÓN de 9 de diciembre de 2021, de la Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad Sostenible de la Generalitat.*

### **APROBACIÓN DEFINITIVA**

*Previa resolución de las alegaciones presentadas y 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 3 del Plan Parcial "Agua Amarga", corresponde al PLENO del Ayuntamiento, previo dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, en base a lo dispuesto en el citado Artículo 61.1.d del TRLOTUP, al tratarse de una modificación*



*puntual del Plan Parcial citado que tiene por objeto 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.*

### **LEGALIDAD DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA**

*No se observa inconveniente legal alguno para la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual Nº 3 del Plan Parcial "Agua Amarga".*

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

**PRIMERO.-** Resolver las alegaciones presentadas en el siguiente sentido:

- **DESESTIMAR** la alegación presentada por Patritana, S.L., representada por D. José Juan Payá Cayuelas, en base a los siguientes motivos:

La modificación puntual que se pretende incrementa sustancialmente las dotaciones del sector al transformar un suelo lucrativo de carácter terciario (13.755 m<sup>2</sup> de suelo y 22.641 m<sup>2</sup> de techo) a dotación pública (Equipamiento Comunitario-Servicios Urbanos) con lo que se incrementa sustancialmente el EGD (estándar dotacional global) del ámbito.

Se cumple, por tanto, con lo preceptuado en el apartado 8 del Anexo IV del TRLOTUP que regula la "Modificación de planes" puesto que la ordenación modificada contará con un estándar dotacional global superior al de la ordenación vigente.

En cuanto a la supresión de plazas de aparcamiento indicar que la actual legislación urbanística no establece para el uso dotacional exigencia alguna de reserva de plazas de aparcamiento en viario público por lo que la exigencia en el sector de estándares relativos plazas de aparcamiento disminuye sustancialmente debido al cambio de uso de la parcela terciaria.

En relación a los estándares relativos a las zonas verdes se indica, que existe en el sector una superficie de suelo destinada a zona verde de red secundaria superior a la exigible por la actual normativa urbanística para actuaciones de uso dominante terciaria.

Según el apartado 5 del Anexo IV del TRLOTUP, debe destinarse a zona verde pública una superficie superior al 10% de la superficie computable del sector, esto es 19.862,10 m<sup>2</sup>s. Puesto que la superficie destinada a zona verde de red secundaria resultante de la modificación puntual que se propone es de 50.470 m<sup>2</sup>s, no existe inconveniente en suprimir una pequeña porción de zona verde existente (680 m<sup>2</sup>s) al cumplir sobradamente con los estándares que establece la actual normativa.



Con respecto a las cuestiones jurídico-patrimoniales contenidas en la alegación:

**A. Consideración de las superficies descalificadas como parcelas sobrantes.**

Por un lado, la alegación cuestiona que las referidas superficies puedan considerarse como parcelas sobrantes, en el sentido que define a las mismas el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. Por otro, echa en falta la tramitación de un expediente donde se acredite la oportunidad y legalidad de tal calificación.

En relación con la primera de las cuestiones planteadas – consideración como parcelas sobrantes -, hay que tener en cuenta que la superficie de parcela mínima establecida en el Plan Parcial Aguamarga para la zona UT es de 2000m<sup>2</sup>. Ello descarta que la superficie descalificada de zona verde (701m<sup>2</sup>), por su reducida extensión respecto a la parcela mínima, pueda considerarse edificable o susceptible de un uso adecuado, que es una de las características definitorias de las parcelas sobrantes, según el art. 7 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Y por lo que respecta al viario descalificado, su extensión (4281 m<sup>2</sup>) es superior a la de la parcela mínima edificable, pero la forma irregular – franja de terreno estrecho en curva – la hace incumplir otra de las características definitorias de una parcela sobrante establecidas en el artículo 7 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

En definitiva, ambas porciones de suelo descalificado urbanísticamente (de zona verde y viario a zona UT), incurren en alguna de las características establecidas en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales para su calificación como parcelas sobrantes.

Por lo que respecta al expediente específico para la declaración de parcelas sobrantes, el artículo 7.3 del Reglamento de Bienes lo exige, remitiéndose para sus pormenores al artículo siguiente de la misma norma, con la excepción contenida en ella. Y el artículo 8 – regula conjuntamente los procedimientos para declaración de una parcela sobrante y para la alteración de la calificación jurídica – establece que la alteración (y, por remisión, la calificación como sobrante) se produce automáticamente, entre otros requisitos, con la aprobación definitiva de los planes de ordenación urbana.

En el presente caso, por tanto, la aprobación de la Modificación Puntual n.º 3 del Plan Parcial Aguamarga, produciría los efectos en la calificación jurídico patrimonial de los suelos descalificados urbanísticamente del uso dotacional público, de considerarlos automáticamente bienes patrimoniales, y de considerarlos asimismo como parcelas sobrantes.



### B. Forma de enajenación de las parcelas sobrantes.

En la alegación se considera que los suelos descalificados urbanísticamente que vendrían a ser suelos patrimoniales del Ayuntamiento, habrían de enajenarse mediante subasta pública, a tenor de lo dispuesto en el artículo 80 del Texto Refundido de las Disposiciones Vigentes sobre el Régimen Local (RDL 781/1986). Pero, si bien ése es el principio general, existen excepciones al mismo tales como la establecida en el artículo 188.2 de la Ley 8/2010, de 23 de junio, de Régimen Local de la Comunidad Valenciana o en el artículo 115 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (R.D. 1372/1986), que contemplan la posibilidad de enajenación directa de las parcelas sobrantes al propietario o propietarios colindantes.

En el presente caso, la mercantil alegante no es titular de parcela colindante con las parcelas sobrantes que se van a producir, luego ningún

derecho tiene a la enajenación de las mismas, que se realizará de modo directo, al así permitirlo la normativa citada.

- ESTIMAR PARCIALMENTE las alegaciones presentadas por D. Miguel Ángel Pavón García y la Asociación de amigos de los humedales del sur de Alicante, AHSA, representada por D. Sergio Arroyo, en lo que se refieren a incorporar al documento técnico de la Modificación Puntual Nº 3 del PP "Agua Amarga", a nivel informativo, las fichas N28, N20, N7, P11, P58, P60, C1378.BC.PGI, C9.BIC.PGI, C1141.BIC.PGI y C1142.BC.PGI, del catálogo en tramitación.
- DESESTIMAR el resto de cuestiones planteadas en las alegaciones presentadas por D. Miguel Ángel Pavón García y la Asociación de amigos de los humedales del sur de Alicante, AHSA, representada por D. Sergio Arroyo en base a los siguientes motivos:

Las alegaciones presentadas no indican el modo en el que la Modificación Puntual Nº3 que se pretende del PP "Agua Amarga" afecta a los elementos incluidos en el catálogo de protecciones de Alicante aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento a los que se alude. Además, consta en el expediente informe de fecha 22/04/2021 de la Dirección General de Cultura y Patrimonio de la Conselleria en el que se informa favorablemente la modificación propuesta, no constatándose afección al patrimonio arquitectónico, arqueológico y etnológico. Desde la consideración del patrimonio paleontológico, en cumplimiento de lo manifestado en el citado informe, se ha realizado un Estudio geológico sobre el impacto paleontológico de la modificación del plan parcial propuesta, incorporando además en sus normas urbanísticas la obligación de realizar seguimiento paleontológico en las futuras actuaciones que se planteen.

En relación con la repercusión de la presente modificación puntual al paisaje y a la infraestructura verde, consta informe en el expediente emitido durante la tramitación ambiental del instrumento por el Servicio de INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE de la Conselleria en el que se indica que la modificación puntual de plan parcial propuesta, debido a su alcance, no tendrá una incidencia relevante en el paisaje, no resultando por tanto necesaria la redacción de un instrumento de paisaje para la misma.



Consta en el expediente informe en materia de ordenación del territorio emitido por la Subdirección General de Ordenación del Territorio y del Paisaje de la Conselleria de fecha 14/10/2021, en el que se indica que la documentación se adapta a las determinaciones de la Normativa del PATIVEL en cuanto a la propuesta de trazado de la Vía Litoral en su ámbito de actuación. En el trámite ambiental, esta mismo Servicio de Ordenación del Territorio, emite informe de fecha 16/11/2020 en el que se indica que la modificación pretendida no afecta a las determinaciones de la ETCV.

En relación a la altura y volumetría de la edificación, se indica que consta en el expediente consulta realizada a la Dirección General de la Costa y el Ma, habiendo incorporado en la Versión Definitiva de la MP Nº3 del PP "Agua Amarga" las determinaciones puestas de manifiesto en informe de fecha 19/11/2021. Se han incorporado en los artículos III.9, V.1.1 y V.4.2 de las NNUU del Plan Parcial lo establecido en el Real Decreto 876/2014:

*"En aplicación Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, y concretamente respecto de lo dispuesto en el art. 59 – Extensión y régimen de la zona de influencia – las futuras construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal forma que la disposición y altura de las futuras edificaciones se deberá realizar de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral."*

A pesar de no resultar necesaria para la presente Modificación Puntual Nº3 del PP "Agua Amarga" EIP la redacción de ningún instrumento de paisaje, conforme al Informe emitido por el Servicio de INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE de la Conselleria de fecha 17/02/2021 que obra en el expediente, se acompaña la modificación de Estudio de Integración Paisajística el cual fue sometido a exposición pública durante 45 días hábiles, junto con el resto de documentos, cumpliendo así con lo preceptuado en el Art. 6 del TRLOTUP, en el que se indica que cuando los instrumentos de paisaje estén vinculados a un plan o proyecto, la participación pública se hará dentro del procedimiento en el que se aprueban éstos.

**SEGUNDO.-** Aprobar el Convenio suscrito con fecha 29 de enero de 2020 entre el Ayuntamiento de Alicante y la Oficina de Propiedad Intelectual de la U.E. (EUIPO) para llevar a cabo la 3ª Modificación Puntual del Plan Parcial "Agua Amarga".

**TERCERO.-** Aprobar definitivamente la Modificación Puntual Nº 3 del Plan Parcial "Agua Amarga" siendo los documentos que la componen los siguientes:

- Documento Técnico Versión Definitiva de la Modificación Puntual Nº 3 del PP "Agua Amarga", redactado por IDOM (Técnicos redactores: Emilio Puig Abad. Arquitecto y Juana María Marín Cotillas, ICCP). (Versión: diciembre 2021).
  - o Documentación sin eficacia normativa:
    - Memoria informativa y justificativa
    - Anexo Fichas catálogo de protecciones en tramitación
    - Planos de información





- Planos temáticos
- Documentación con eficacia normativa:
  - Normas Urbanísticas (Texto Refundido)
  - Planos de Ordenación
- Anexos:
  - Plan de Movilidad (Versión: noviembre 2021) A
  - Estudio de Integración Paisajística (Versión: febrero 2021)
    - Memoria
    - Planos
    - PPP
  - Estudio de inundabilidad (Versión: septiembre 2021)
    - Memoria
    - Planos
  - Estudio geológico sobre impacto paleontológico (Versión: agosto 2021)
  - Estudio viabilidad y sostenibilidad económica (Versión: octubre 2021)
  - Estudio afección acústica (Versión: agosto 2021)

**CUARTO.-** Publicar la aprobación definitiva y las normas urbanísticas de la Modificación Puntual Nº 3 del Plan Parcial "Agua Amarga" en el Boletín Oficial de la Provincia, previa inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, con constancia del número de inscripción.

**QUINTO.-** 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.

En cumplimiento con lo establecido en los artículos 57, 171 y el anexo IX de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), según redacción dada por la Ley 1/2019, los cuales regulan la inscripción de los Instrumentos de Ordenación del Territorio y Planeamiento Urbanístico en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, seguidamente se facilitan los datos de inscripción en el citado Registro Autonómico:

**Fecha de inscripción:** 10-03-2022

**Número de registro:** 03014-2001

En Alicante a 29 de marzo de 2022, el Vicesecretario del Excmo. Ayuntamiento de Alicante D. Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas.



**Texto Refundido Normas Urbanísticas  
Plan Parcial "Agua Amarga"**

**Índice**

TÍTULO 0. Advertencia Patrimonial Previa.

ARTÍCULO 0. PROSPECCIÓN PALEONTOLÓGICA Y MEMORIA DE IMPACTO  
PREVIA

TITULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

ARTICULO I.1. OBJETO DE LAS ORDENANZAS

ARTICULO I.2. INTENCIÓN DE LAS ORDENANZAS

ARTICULO I.3. FUNDAMENTO DE LAS ORDENANZAS

ARTICULO I.4. ÁMBITO DE APLICACIÓN

ARTICULO I.5. OBLIGATORIEDAD

ARTICULO I.6. EJECUTIVIDAD Y DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA

ARTICULO I.7. PATRIMONIALIZACIÓN

ARTICULO I.8. DOCUMENTACIÓN Y GRADO DE VINCULACIÓN

ARTICULO I.9. TERMINOLOGÍA

TITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ARTICULO II.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO

ARTICULO II.2. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

ARTICULO II.3. ESTUDIOS DE DETALLE

ARTICULO II.4. PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES

INTEGRADAS

ARTICULO II.5. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

ARTICULO II.6. OBRAS DE EDIFICACIÓN

ARTICULO II.7. CONSERVACIÓN Y DESARROLLO

TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

ARTICULO III.1. NORMAS GENERALES PARA LAS ZONAS EDIFICABLES

ARTICULO III.2. EDIFICABILIDAD

ARTICULO III.3. ALINEACIÓN EXTERIOR

ARTICULO III.4. LÍNEA DE EDIFICACION. ALINEACIÓN INTERIOR

ARTICULO III.5. ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

ARTICULO III.6. ACCESIBILIDAD

ARTICULO III.7. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

ARTICULO III.8. APARCAMIENTOS.

ARTICULO III.9. AFECCIÓN A LA EDIFICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN DE COSTAS

ARTICULO III.10. AFECCIÓN A LA EDIFICACIÓN DE LA POLICIA DE CAUCES

ARTICULO III.11. AFECCIÓN A LA EDIFICACIÓN POR LAS SERVIDUMBRES

AERONÁUTICAS

TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DE LA EDIFICACION

ARTICULO IV.1. TERMINOLOGÍA

ARTICULO IV.2. USO TERCIARIO

ARTICULO IV.3. USO INDUSTRIAL

ARTICULO IV.4. USO DOTACIONAL

ARTICULO IV.5. USO INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE

TITULO V. ORDENANZAS DE ZONAS

CAPÍTULO 1 - DISPOSICIONES PRELIMINARES

ARTICULO V.1.1. CONDICIONES PARTICULARES U ORDENANZAS DE ZONAS



ARTICULO V.1.2. ZONAS  
ARTICULO V.1.3. EDIFICABILIDAD

CAPÍTULO 2 - CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USOS TERCIARIOS

ARTICULO V.2.1. DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN  
ARTICULO V.2.2. CONDICIONES PARTICULARES DE USO  
ARTICULO V.2.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN  
ARTICULO V.2.4. CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN DE LA  
EDIFICACIÓN EN LA PARCELA  
ARTICULO V.2.5. CONDICIONES DE OCUPACIÓN, ALTURA Y EDIFICABILIDAD  
ARTICULO V.2.6. CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES

CAPÍTULO 3 - CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA COMERCIAL-HOTELERA 22

ARTICULO V.3. 1. DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN  
ARTICULO V.3. 2. CONDICIONES PARTICULARES DE USO  
ARTICULO V.3. 3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN  
ARTICULO V.3. 4. CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN DE LA  
EDIFICACIÓN EN LA PARCELA  
ARTICULO V.3. 5. CONDICIONES DE OCUPACIÓN, ALTURA Y EDIFICABILIDAD  
ARTICULO V.3. 6. CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES

CAPÍTULO 4 - CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA EQUIPAMIENTO  
COMUNITARIO Y SERVICIOS URBANOS

ARTICULO V.4. 1. DELIMITACION  
ARTICULO V.4. 2. CONDICIONES VARIAS

CAPÍTULO 4ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA USO EQUIPAMIENTO  
ESCOLAR PRIVADO

ARTICULO V.4A. 1. DELIMITACION  
ARTICULO V.4A. 2. CONDICIONES VARIAS

CAPÍTULO 5 - CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ESPACIOS LIBRES 26

ARTICULO V.5. 1. DELIMITACIÓN  
ARTICULO V.5. 2. SEGREGACIONES O PARCELACIONES  
ARTICULO V.5. 3. CONDICIONES VARIAS  
ARTICULO V.5. 4. ACTIVIDADES Y USOS  
ARTICULO V.5. 5. MOBILIARIO URBANO

CAPÍTULO 6 - CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ESTACIONAMIENTO 27

ARTICULO V.6.1. INTEGRACIÓN



## **TÍTULO 0. Advertencia Patrimonial Previa.**

A la presente modificación nº 3 del Plan Parcial Agua Amarga, de Alicante, se anexa un Estudio de Afección Paleontológica mediante el cual se expone el trabajo de análisis y valoración paleontológicos realizados sobre el ámbito objeto de la modificación del planeamiento que se propone.

Se concluye en dicho estudio que se debería seguir la recomendación expuesta en el escrito vinculante de la Dirección General de Cultura y Patrimonio de fecha 22 de abril de 2021, por el que se informa favorablemente la mencionada modificación puntual, con el condicionamiento de que en el documento urbanístico se incorporen las medidas necesarias para la salvaguarda del patrimonio paleontológico, entendiéndose como tal que se incorpore en el documento la obligatoriedad de realizar la correspondiente prospección paleontológica y memoria de impacto previa a cualquier futuro proyecto planteado sobre esta y otras parcelas objeto de la recalificación, para poder evaluar de esta forma la necesidad (o no) de vigilancia paleontológica durante cualquier remodelación u obra que implique excavación y movimiento de tierras.

Esto se debe a que el ámbito del Plan Parcial Agua Amarga se asienta sobre terrenos geológicos que en puntos cercanos del entorno albergan yacimientos paleontológicos, algunos de ellos de carácter excepcional, y teniendo en cuenta que actualmente se trata de una zona de suelo urbano (con posibilidad de demoliciones, modificaciones, ampliación y/o reconstrucción de edificaciones) y, por ello, susceptibles de la realización de remodelaciones u obras que impliquen movimientos de tierras.

### **ARTÍCULO 0. PROSPECCIÓN PALEONTOLÓGICA Y MEMORIA DE IMPACTO PREVIA**

Previamente a la solicitud de licencia para el desarrollo de cualquier futuro proyecto edificatorio o de urbanización que se pretenda desarrollar en el ámbito del Plan Parcial Agua Amarga se deberá realizar un seguimiento paleontológico.

La autorización formal de dicho seguimiento paleontológico se adjuntará a la documentación correspondiente a la solicitud de la preceptiva licencia. Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial "Agua Amarga" / Modif 3ª 2

## **TITULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA**

### **ARTICULO I.1. OBJETO DE LAS ORDENANZAS**

Las presentes Ordenanzas servirán para complementar las determinaciones del Plan de Ordenación del Sector Agua Amarga contenidas en los planos y los restantes documentos del mismo, reglamentando las condiciones de uso y de la edificación sean públicos o privados.



#### ARTICULO I.2. INTENCIÓN DE LAS ORDENANZAS

Es intención de estas Ordenanzas desarrollar los criterios marcados por el Plan para este sector y conseguir una claridad reglamentaria de las condiciones de uso y de la edificación que permitan una fácil interpretación de todos los conceptos que intervengan en las mismas.

#### ARTICULO I.3. FUNDAMENTO DE LAS ORDENANZAS

Las presentes Ordenanzas están redactadas de acuerdo con lo establecido en la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística así como de las disposiciones generales y particulares del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

#### ARTICULO I.4. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas Ordenanzas serán de aplicación en todo el territorio comprendido en el sector clasificado como suelo urbanizable "Agua Amarga", ámbito del Plan Parcial Agua Amarga modificativo del P.G.M.O. de Alicante afectando tanto a los terrenos como a las edificaciones.

#### ARTICULO I.5. OBLIGATORIEDAD

El Plan Parcial vincula por igual a cualquier persona física o jurídica pública o privada. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones será exigible para cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública. (De acuerdo con el Art. 58 de la L.R.A.U., sobre efectos de la aprobación de los Planes, en su punto 1, por el que rigen en la Comunidad Valenciana los artículos 132 a 135 del Texto Refundido aprobado por R.D.L. 1/1992, de 26 de junio).

#### ARTICULO I.6. EJECUTIVIDAD Y DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA

De acuerdo con lo establecido en el Art. 58 y 59 de la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística, así como de los Art. 131 y 132 del Texto Refundido de La Ley del Suelo, aprobado por R.D.L. 1/92 desde la mera publicación del contenido del acuerdo de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación, éste es inmediatamente ejecutivo, pero solo por lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas en él previstas, así como la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación.

Los Planes entran plenamente en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas, conforme a La Ley Estatal 7/1985, de 2 de abril de la que será responsable el órgano editor del Boletín Oficial de la Provincia tan pronto reciba el documento de la Administración que lo aprueba definitivamente. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.



La aprobación definitiva del Plan Parcial lleva implícita la declaración de la utilidad pública o del interés social, a efectos de la expropiación o de imposición forzosa de servidumbres, de los bienes, los derechos y los intereses patrimoniales legítimos cuya permanencia fuera incompatible con la realización de la Actuación Integrada en los términos previstos por la presente Ley y por el propio Programa.

#### ARTICULO I.7. PATRIMONIALIZACIÓN

1. El derecho de aprovechamiento se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable. (Art.26 del texto Refundido aprobado por R.D.L. 1/1992).

2. La urbanización y la posterior o simultánea edificación del suelo urbanizable, delimitado por el sector requiere la previa concurrencia de estos dos requisitos:

a) La aprobación de la ordenación pormenorizada establecida en el presente Plan Parcial.

b) La programación para ejecutar esa ordenación pormenorizada, mediante la aprobación definitiva del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas, necesario para legitimar la Urbanización.

c) Complemento a la Normativa del P.G.M.O.A.

3. Por lo que concierne al Art. 60.2 de La Ley6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística y con el Art. 27 del Texto Refundido de La Ley del Suelo aprobado por R.D.L. 1/1992 el aprovechamiento susceptible de apropiación —o aprovechamiento subjetivo— por el conjunto de los propietarios incluidos en el ámbito de una Actuación Integrada sujeta a Programa dentro del presente Plan Parcial, será el resultado de referir a su superficie el 85% de aprovechamiento tipo del Área de Reporto en que se encuentre.

#### ARTICULO I.8. DOCUMENTACIÓN Y GRADO DE VINCULACIÓN

1. Según el Art. 54.2 B) de la L.R.A.U., un Parcial puede ser modificativo de Plan General en lo referente a las determinaciones a las que se refiere el Art. 18 y los apartados B), C), I) y J) del Art. 17.1 de la mencionada Ley. El resto de determinaciones que el Plan General Municipal de Ordenación de Alicante debe establecer e identificar como de "Ordenación Estructural", a efectos de obtener la homologación para el Sector que conforma el ámbito del presente Plan Parcial, (establecimiento de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento tipo, tipologías, densidades máximas, coeficiente de máxima edificabilidad. etc.), y que el Plan Parcial no tiene potestad para modificar, deben de venir reflejadas en el correspondiente Expediente de Homologación, que modifica, por adición o por sustitución, determinaciones del Plan General vigente.

Puesto que la tramitación de dicho Expediente de Homologación es idéntica a la del presente Plan Parcial y de hecho se puede tramitar junto a él, en virtud de lo



anteriormente expuesto, así como de los Art. 27 y 28 de La Ley 6/1994. Reguladora de la Actividad Urbanística, este Plan Parcial de Ordenación consta de los siguientes documentos:

1. Memoria Justificación de la Ordenación y sus determinaciones, Información Urbanística y estudios complementarios.
2. Ordenanzas. Constituidas por el presente documento.
3. Planos. De Información y de Ordenación.
4. Estudio de Impacto Ambiental.
5. Anexo. Expediente de Homologación del Plan Parcial "Agua Amarga", Documentación literaria y gráfica.

2. Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señalan para cada uno de ellos. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de Ordenación que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas de los documentos informativos se considerarán que prevalecen sobre éstas. En todo caso se entenderán de aplicación las indicaciones que aparezcan en contradicción con las propuestas de los demás, entendiéndose el Plan Parcial de Ordenación como un todo coherente articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

3. Las determinaciones del Plan Parcial se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente el espíritu y la finalidad del Plan General, al cual desarrollan, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

4. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala; si fuesen contradicciones entre mediciones sobre planos y sobre la realidad, prevalecerá esta última; si se diesen entre superficies fijas y en porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta, siempre que no se superasen las condiciones establecidas en el planeamiento superior.

#### ARTICULO I.9. TERMINOLOGÍA

A los efectos de estas Ordenanzas así como los otros documentos del presente Plan Parcial, y no viendo necesidad de introducir una terminología diferente a la del P.G.M.O. de Alicante, salvo en los supuestos que se hayan desarrollado concretamente en los Artículos siguientes, los conceptos, términos utilizados y alcance de los mismos son los contenidos en las Normas Urbanísticas del Plan General especialmente en sus Títulos III ("Condiciones generales de la edificación") y IV ("Condiciones Generales de los Usos y Actividades"). Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial "Agua Amarga" / Modif 3ª" 5



## TITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### ARTICULO II.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO

El suelo comprendido dentro del ámbito del presente Plan Parcial de Ordenación queda calificado en alguna de las siguientes zonas, en función del uso dominante en la misma:

#### 1. ZONAS TERCARIAS

##### 1.1.-Usos terciarios U.T.

Uso dominante: Oficinas

Excepcionalmente, en la parcela denominada UT-Z3 colindante al docente privado, podrá darse indistintamente dentro del uso terciario de acuerdo con el Cap. 3º de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente en el municipio, el uso dominante de oficinas o el alojamiento temporal.

##### 1.2.-Comercial - Hotelero C.H.

Uso dominante: Comercial y alojamiento temporal.

#### 2. DOTACIONAL

##### 2.1.-Equipamiento y Servicios Urbanos E.S.

Uso dominante: Equipamientos y Servicios.

Todos los terrenos incluidos en esta calificación son de cesión obligatoria y gratuita al dominio público. Los denominados con la clave EI/I son de dominio privado y están destinados a albergar infraestructuras a las compañías suministradoras, sin perjuicio de que el Ayuntamiento de Alicante pueda anejonar éstos para destino privado.

##### 2.2.- Espacios Libres E.L.

Uso dominante: Áreas Ajardinadas y Naturales.

Todos los terrenos incluidos en esta calificación son de cesión obligatoria y gratuita al dominio público.

##### 2.3.-Equipamiento escolar privado E.D.

Uso dominante: Docente privado (preescolar EGB, FP y demás enseñanzas).

#### 3. TRANSPORTE

##### 3.1.- Viario Estructural T.V.E.

Uso dominante: Viario

Lo constituyen las vías de tráfico que dentro del Sector pertenecen a la red primaria estructural de dotaciones públicas.





### 3.2.- Viario Pormenorizado T.V.P.

Uso dominante: Viario

Constituido por el Viario de carácter pormenorizado definido por el Plan Parcial para dar acceso a las distintas zonas de su ámbito.

### 3.3.- Estacionamiento T.E.

Uso dominante: Viario (Estacionamiento).

Todo el sistema Viario es de cesión obligatoria y gratuita al uso y dominio público.

#### ARTICULO II.2. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

1. Acorde al Art. 33 de la L.R.A.U., el sector que define el ámbito de ordenación del presente Plan Parcial está constituido por una única Unidad de Ejecución. Dicha Unidad de Ejecución, constituye el ámbito completo de una Actuación Integrada, obra pública de urbanización que podrá ser realizada de una sola vez o por fases conforme a una única Programación.

2. El ámbito de la Unidad de Ejecución prevista en el presente Plan Parcial podrá ser redelimitada por el Programa de la correspondiente Actuación Integrada acorde a lo indicado en el Artículo 33.6 de la L.R.A.U.

#### ARTICULO II.3. ESTUDIOS DE DETALLE

1. Podrán ser objeto de Estudio de Detalle todos aquellos espacios que acuerde el Excmo. Ayuntamiento de Alicante de oficio o a instancia de particulares en virtud de lo dispuesto en el Art. 26 y Art. 52 de La Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística.

2. Los Estudios de Detalle se ajustarán en sus condiciones generales, requisitos de diseño, gestión, ejecución y documentación, a lo establecido para los mismos en el Art. 6 del Título I de las Ordenanzas del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, siempre que lo dicho en el mismo no entre en discrepancia con el cumplimiento de la L.R.A.U.

#### ARTICULO II.4. PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS

1. Acorde al Art. 29 de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, la Urbanización y la posterior o simultánea, edificación del Suelo Urbanizable, dentro del ámbito del presente Plan Parcial requiere la previa concurrencia de:

a) La aprobación del presente Plan Parcial.

b) La Programación para ejecutar la ordenación pormenorizada definida en este Plan mediante la aprobación definitiva del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas, necesario para legitimar la urbanización.



2. Se realizará un Programa para la programación de la Actuación Integrada correspondiente a la Unidad de Ejecución que conforma la totalidad del ámbito del Sector del presente Plan Parcial.

Dicho programa se ajustará en su Objeto, Determinaciones, Documentación, Elaboración y Tramitación a lo dispuesto para tal fin en La Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística.

#### ARTICULO II.5. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

1. El Proyecto de Urbanización constituye el instrumento de ejecución que tiene como objeto la definición técnica de las obras a realizar para el acondicionamiento de suelo destinado por el planeamiento a viales o espacios libres, contemplando la instalación en los mismos de los servicios de infraestructuras necesarios tales como pavimentado, encintado de aceras, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otros análogos. Se redactarán con precisión suficiente para poder, eventualmente, ejecutarlos bajo dirección de Técnico distinto a su redactor.

2. En ningún caso podrán contener determinaciones sobre Ordenación, Régimen del Suelo o de la Edificación.

3. No podrán modificar las previsiones del Plan que desarrolla, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

4. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre Ordenación, Régimen de Suelo o de la Edificación, deberá aprobarse previa o simultáneamente la modificación correspondiente del Plan Parcial, salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas o fuesen competencia de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se tramitará éste conjuntamente con el Proyecto de Urbanización.

5. Puesto que las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terreno que delimitan el ámbito completo de una Actuación integrada o de una de sus fases (según el Art. 33 de la L.R.A.U.) y una Actuación Integrada en la Obra Pública de Urbanización conjunta de dos o más parcelas realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación (según el Art.6.3 de la L.R.A.U.), al incluir el ámbito del Sector del presente Plan Parcial una única Unidad de Ejecución que delimita el ámbito de una Actuación Integrada, deberá redactarse un único Proyecto de Urbanización para la totalidad del Plan y ajustado tanto a las determinaciones del mismo como a las del Programa que efectúe la programación, en concordancia con lo expuesto en el Art. 11.4 de las presentes Ordenanzas.

6. La documentación, elaboración, tramitación y aprobación de los Proyectos de Urbanización se ajustarán a lo establecido en los Art. 34 y Art. 53 de la L.R.A.U., y a sus homólogos del P.G.M.O. de Alicante en todo aquello que no entre en discordancia con los anteriores.



7. Toda actuación que se realice en el Ámbito del Plan Parcial de Agua Amarga deberá cumplir las normas de seguridad en prevención de incendios forestales que se recogen en el Decreto 7/2004, de 23 de Enero, del Consell de la Generalitat.
8. Se desarrollará un Proyecto de Urbanización para el desarrollo de la parcela ES-2 con un parque vegetal en la zona denominada Espacio Libre 1, que quedará integrado en el mantenimiento de las instalaciones de la EUIPO. Este parque vegetal plantará nuevas especies vegetales en este Espacio 1 y reformará la red de riego y el alumbrado público del mismo.
9. Se deberán utilizar luminarias de baja contaminación lumínica, utilización de energías renovables, además de soterramiento de líneas eléctricas si las hubiera en la parcela ES-2.
10. En el Proyecto de Urbanización asociado a la parcela ES-2, se desarrollará el diseño de una red ciclista (carril bici) que conecte el Ámbito del Plan Parcial con la red ciclista futura actualmente en proyecto por parte del Ayuntamiento y la Diputación de Alicante.
11. El Proyecto de Urbanización asociado a la parcela ES-2 contemplará una regulación semafórica en la intersección de la calle Europa con la Glorieta del Reino Unido.
12. Todas las actuaciones a realizar en el viario como consecuencia de la modificación del planeamiento incluida en la Modificación nº 2 del Plan Parcial de Agua Amarga, se incluirán en un proyecto de urbanización. Este proyecto de urbanización será el asociado a la modificación del plan parcial y consecuentemente a la parcela ES-2.

#### ARTICULO II.6. OBRAS DE EDIFICACIÓN

1. No podrán otorgarse licencias de edificación en la Unidad de Ejecución hasta que, una vez aprobado su correspondiente Programa, se cumplan las condiciones legales previstas en él para ello, debiendo el titular de la parcela haber contribuido proporcionalmente a los cargos de la Actuación y haber quedado garantizada la Urbanización de dicha parcela simultánea, o al menos, a su edificación.

En cualquier caso, no se podrán realizar obras de edificación mientras no esté garantizada la evacuación de aguas pluviales y residuales, en las condiciones que se establecen en las presentes Ordenanzas.

2. La intervención administrativa para garantizar el cumplimiento por los propietarios de inmuebles de su deber de edificar se registrá por el Capítulo III del Título IV de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística.

3. La documentación, garantías y tramitación de los Proyectos de Edificación se ajustarán a lo establecido en los artículos 9.2.b), 15 y 17 de las Ordenanzas del P.G.M.O.A.



4. Toda actuación que se realice en el Ámbito del Plan Parcial de Agua Amarga deberá recoger las consideraciones técnicas que desde la legislación sectorial, sean de aplicación en orden de minimizar los riesgos sísmicos, en particular, en la normativa sísmica de aplicación (NCSR-02) para las construcciones y edificaciones.

#### ARTICULO II.7. CONSERVACIÓN Y DESARROLLO

1. De acuerdo con el espíritu de esta Normativa de conjugar la conservación del Patrimonio Histórico con el desarrollo actual de la ciudad, en el caso de hallazgos de restos Arqueológicos inmuebles merecedores de ser protegidos, cuya conservación entre en colisión con algún proyecto de edificación ya iniciado, la Delegación Provincial de la Conselleria de Cultura de la Generalitat Valenciana en Alicante y el Ayuntamiento, estudiarán si la conservación deberá ser in situ o si cabe la posibilidad de desmontar los restos en cuestión y trasladarlos a otro lugar para su conservación y disfrute cultural público.

2. Serán criterios fundamentales para la toma de una decisión al respecto, la significación histórica de los restos en sí mismos y la importancia de su localización para la comprensión y testimonio de la distribución espacial de culturas precedentes.

3. Dependiendo de la importancia de los restos hallados, y cuando se decida su conservación in situ, la Delegación de la Conselleria de Cultura de la Generalitat Valenciana en Alicante, determinará si la misma puede llevarse a cabo integrando los restos en el sótano y/o plantas del edificio en proyecto, o si por el contrario la conservación debe ser libre e incompatible con una nueva edificación.

### TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

#### ARTICULO III.1. NORMAS GENERALES PARA LAS ZONAS EDIFICABLES

Las condiciones comunes a las zonas edificables, relativas al volumen, condiciones estéticas, de seguridad, de salubridad, así como de calidad y confort son las expresadas en el Título III de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.A.

Estas condiciones tienen un carácter general y se complementan con las contenidas en los Artículos siguientes del presente Título, así como las contenidas en los Artículos del Título V de estas Ordenanzas.

#### ARTICULO III.2. EDIFICABILIDAD

1. La edificabilidad es un parámetro configurador del aprovechamiento urbanístico que determina la cuantía de la adjudicación que corresponde a un ámbito territorial o a una parcela edificable.

Puesto que, por el Convenio suscrito para la redacción del presente Plan Parcial, los parámetros máximos definidos en el expediente de homologación para el sector vienen determinados en términos de superficie construida, la edificabilidad asignada a cada una de las parcelas vendrá dada pues en términos de superficie máxima construida.



2. No hallándose definido el concepto de superficie construida en el vigente P.G.M.O. de Alicante se dan a continuación los criterios de cómputo de superficie edificada para el ámbito del presente Plan Parcial:

A) Superficie edificada por planta:

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los pasajes de acceso a espacios libres interiores a la manzana o la parcela, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, o los patios cubiertos según las condiciones permitidas en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.A., las plantas porticadas salvo las porciones cerradas que hubiera en ella, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translucidos y contruidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta siempre que sean abiertos, la superficie bajo cubierta si está destinada a depósitos y otras instalaciones generales del edificio.

3. Asimismo, se exceptúa de la superficie edificada por planta los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos que sean de instalación obligada por el uso principal, que se destine el edificio.

4. Se incluirán en el cómputo de La superficie edificada los cuerpos salientes en las siguientes proporciones:

- Cuerpos volados cerrados y miradores: cien por ciento (100%).
- Terrazas cubiertas: Computarán al 50%.
- Balcones, balconadas: no computan.

5. No se computarán las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento obligatorio, ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra, independientemente de que se sitúen en planta semisótano. En planta baja tampoco computará el espacio destinado a garaje.

6. En las anteriores consideraciones se entiende por espacio habitable el de altura útil superior a 1,50 metros. Par tanto, no computarán a efectos de superficie edificada las plantas técnicas de altura inferior a 1,50 m., o aquellos espacios cuya altura útil sea inferior a 1,50 m.

B) Superficie edificada total.

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

C) Superficie edificable.

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.



2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante las siguientes medidas:

a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

b) El coeficiente de edificabilidad.

D) Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad.

a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, sector o unidad de ejecución, incluyendo pues, tanto las superficies edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable, entendiéndose por tal la de la parcela o, en su caso, la superficie de la zona, sector o unidad de la que se ha deducido la superficie de viario, espacios libres y de cesión obligatoria.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima: si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición y ocupación se concluyese una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación, salvo si las ordenanzas particulares especifican lo contrario.

#### ARTICULO III.3. ALINEACIÓN EXTERIOR

1. La alineación exterior es la señalada por la ordenación para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales y espacios libres públicos de las parcelas edificables.

2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

#### ARTICULO III.4. LÍNEA DE EDIFICACION. ALINEACIÓN INTERIOR

1. La línea de edificación es la intersección del plano de fachada de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

2. Alineación interior es la que delimita por sí sola o conjuntamente con la alineación exterior y líneas de retranqueo el área de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación de la que solo puede ser destinada a espacio libre de parcela; puede referirse a la planta baja, a todas o varias plantas de pisos.



### ARTICULO III.5. ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

### ARTICULO III.6. ACCESIBILIDAD

Todas las edificaciones, tanto de titularidad pública como privada, cumplirán las normas derivadas del cumplimiento del Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, o norma que lo sustituya.

### ARTICULO III.7. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

Los centros de transformación colocados en linderos de las parcelas edificables serán tratados de manera acorde a la edificación previsible en la parcela, de manera que queden integrados en la misma como un elemento arquitectónico más, dentro de los proyectos de edificación y urbanización interna que se realicen para dichas parcelas.

Si el centro de transformación se encuentra dentro de uno de los espacios de cesión, se actuará también con el mismo criterio.

### ARTICULO III.8. APARCAMIENTOS.

Dentro de cada parcela resultante se preverán un número de plazas de aparcamiento mayor al resultante de dividir la superficie edificada de la parcela por cien (100). Si, en función del uso al que sea destinada la parcela, el P.G.M.O.A. propone otra cantidad de plazas más restrictiva, se tomará esto en lugar de la aquí indicada.

### ARTICULO III.9. AFECCIÓN A LA EDIFICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN DE COSTAS

Con carácter general todos los terrenos situados en el litoral costero estarán sometidos a las servidumbres de protección, tránsito y acceso al mar establecidas por la Ley 22/88 de Costas.

El ámbito del Plan Parcial se encuentra afectado en una pequeña parte por la zona de Servidumbre de Protección, y en su totalidad se encuentra dentro de la Zona de Influencia, por tanto, los usos y edificaciones del mismo se regularán por las siguientes determinaciones:

1. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
2. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 40 para la zona de influencia.



3. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas

Ante cualquier desajuste que pudiera producirse o detectarse respecto de la representación de las líneas de ribera del mar, de deslinde del dominio público marítimo-terrestre, de servidumbre de protección, de servidumbre de tránsito, de zona de influencia, prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los reflejados en el planeamiento”.

En aplicación Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, y concretamente respecto de lo dispuesto en el art. 59 – Extensión y régimen de la zona de influencia – las futuras construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal forma que la disposición y altura de las futuras edificaciones se deberá realizar de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral.

#### ARTICULO III.10. AFECCIÓN A LA EDIFICACIÓN DE LA POLICIA DE CAUCES

El Plan Parcial supone la ocupación de zona de policía del barranco de Agua Amarga, respetando la zona de servidumbre para uso público a efectos de los fines previstos en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. A este respecto se deberán tomar las siguientes determinaciones:

1. Tal y como se establece en los artículos 2 y 6 del texto refundido de la ley de aguas, pertenecen al dominio público hidráulico los cauces de corrientes naturales, ya sean continuas o discontinuas. Estos cauces se encuentran protegidos por una faja lateral de 5 metros de anchura, que constituye la zona de servidumbre, y por una faja lateral de 100 metros de anchura, que conforma la zona de policía.

2. La mencionada zona de servidumbre se debe mantener expedita para uso público (art. 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986)), quedando supeditada la ejecución de cualquier actividad de las comprendidas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (extracción de áridos, modificaciones sustanciales del relieve, construcciones definitivas o provisionales y, en definitiva, cualquier uso o actividad que suponga obstáculo para la corriente o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico) y que se pretenda realizar en zona de policía de cauce público, a la obtención de la previa autorización del organismo de Cuenca de la CHJ, conforme a lo dispuesto en dicho artículo.

En todo caso, previamente al inicio de los trabajos de explotación en zona de policía de cauce público se deberá contar con la autorización de este organismo.

Toda actuación que modifique la topografía del terreno en estos ámbitos deberá contar con un estudio pormenorizado de inundabilidad ante la posible afección al régimen de corrientes.





### ARTICULO III.11. AFECCIÓN A LA EDIFICACIÓN POR LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

La totalidad del ámbito de la Modificación se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Alicante-Elche, por tanto, se cumplirán las siguientes determinaciones:

1. Las construcciones deberán quedar por debajo de las servidumbres aeronáuticas, recogidas en su correspondiente plano de ordenación, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.
2. Conforme a lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas, cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización. Igualmente debe indicarse que, dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.
3. La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción, circunstancia que debe recogerse en los documentos de planeamiento.

## TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DE LA EDIFICACION

### ARTICULO IV.1. TERMINOLOGÍA

1. **Uso Global.**- Es aquel que el P.G.M.O.A. asignó con carácter dominante para el sector.
2. **Uso Predominante.**- Es el que caracteriza el ámbito o la utilización de una parcela, por ser de implantación mayoritaria, sirviendo de base para la determinación y cuantificación de las condiciones en que otros usos diferentes pueden implantarse en ese mismo ámbito o parcela.
3. **Uso Complementario.**- Es el que, cumpliendo las limitaciones que en cada caso se señalan, coadyuva al característico. por lo que cabe en todos los casos en presencia de este.



4. **Uso Compatible.**- Es el que puede implantarse en coexistencia con el predominante, sin que ninguno pierda su carácter, e incluso, si así se especifica, puede llegar a suplantar totalmente a aquel. Normalmente, el uso compatible ha de atenderse a limitaciones y restricciones con relación al uso predominante.

5. **Uso Prohibido.**- Es el que se impide para determinados ámbitos, parcelas o situaciones, debido a que su presencia imposibilitaría la consecución de los objetivos perseguidos con el planeamiento.

#### ARTICULO IV.2. USO TERCARIO

1. Se definen como usos terciarios, en general, aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios a personas físicas o jurídicas tales como los de hospedaje temporal, comercio en sus distintas formas, información, administración.

2. A los efectos de estas normas se contemplan dentro del uso global de usos terciarios los siguientes:- Servicios de Alojamiento temporal. - Comercio. - Oficinas.

3. Para todo aquello relativo a las situaciones y posiciones compatibles, regirá el CAPITULO TERCERO DEL TITULO IV DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALICANTE, así como las Ordenanzas particulares de zona que les afecten del presente Plan Parcial.

#### ARTICULO IV.3. USO INDUSTRIAL

1. Los usos industriales comprenden las actividades y operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

2. Condiciones de admisión de actividad. Los usos industriales que tendrían cabida en el ámbito del sector Agua Amarga serían aquellos que cumplan alguno de los siguientes requisitos: 1. Tengan una dedicación casi exclusiva al proceso de Investigación y Desarrollo (I+D), con un carácter eminente de servicio empresarial (las actividades recogidas en los epígrafes 73.10 y 73.20 de la C.N.A.E.). 2. Realizan una actividad con dedicación mayoritaria a la producción, pero utilizando medios de alta tecnología para la elaboración de dichos productos. 3. Se dedican a la producción de elementos de alta tecnología, como pueden ser los indicados en el epígrafe DL) de la C.N.A.E. o trabajan en los Campos de Telecomunicaciones, Robótica, Automatización, Aviónica, Nuevos Materiales, Microelectrónica, Informática, Óptica, Biotecnología, Industria farmacéutica, o actividades similares, todas ellas con un alto porcentaje de I+D. Será condición indispensable para el uso industrial a implantarse, derivado del planteamiento ecológico del propio Plan Parcial por la zona en la que se Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial "Agua Amarga" / Modif 3ª 16 encuentra, que dicho uso sea de carácter "limpio", es decir, tenga nulo carácter contaminante.

3. Condiciones Generales de los Usos Industriales admitidos en el ámbito del Plan Parcial Agua Amarga. 1. Impacto Ambiental.- Cumplirán las condiciones indicadas en el Capítulo Primero del Título IV del Plan General Municipal de Ordenación de



Alicante, así como aquellas más restrictivas de las presentes Ordenanzas. 2. Dotación de garajes.- Se dispondrá una plaza de garaje por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil. 3. Servicios de Aseo.- Las construcciones o instalaciones que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción y por cada 1000 metros cuadrados de superficie de producción o fracción superior o 500 metros cuadrados. En cualquier caso, dispondrán, como mínimo, de un aseo con retrete y lavabo para cada sexo.

4. Circulación interior.- Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando la capacidad del local sea de más de cincuenta puestos de trabajo. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros. En cualquier caso, estará de aplicación lo indicado en la NBE-CP 91, para situaciones más restrictivas.

5. Ordenación de la carga y descarga.- Cuando la superficie de producción supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro. Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial "Agua Amarga" / Modif 3ª 17 Para superficies superiores a mil metros deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenajes.

6. Vertidos industriales.- Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

7. Condiciones Estéticas.- Aquellos edificios destinados a uso industrial deberán tener una estética exterior acorde al ámbito primordialmente terciario, de alto nivel, en el que se encuentra, de tal forma que no desmerezca en absoluto dicho entorno. Cuidará sobremanera la calidad de los espacios no ocupados, ajardinados y otros, dentro de su parcela.



#### ARTICULO IV.4. USO DOTACIONAL

1. Los usos dotacionales son aquellos cuya función es la de proveer al vecindario y público en general, de las instalaciones y edificaciones que hagan posible su educación, progreso cultural, atención a su salud, ocio o bienestar, así como la de proporcionar los servicios propios de la vida urbana.

2. A los efectos de estas normas se contemplan dentro del uso global dotacional los siguientes:

- Espacios Libres.
- Servicios Urbanos.
- Equipamientos.

3. Para todo aquello relativo a las situaciones y posiciones compatibles, regirá el CAPITULO QUINTO DEL TITULO IV DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALICANTE, así como las Ordenanzas Particulares de zona que les afecten, del presente Plan Parcial.

#### ARTICULO IV.5. USO INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE

1. Se consideran como tal al conjunto de elementos y espacios destinados al transporte viario, ferroviario o portuario.

Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial "Agua Amarga" / Modif 3ª 18

2. A efectos de estas ordenanzas se contemplan dentro del uso global de infraestructuras de transporte las siguientes:

- Viario Estructural. Perteneciente a la red primaria o estructural del Plan General con carácter de vía colector.
- Viario Pormenorizado. Con carácter de viario local.
- Estacionamiento.

3. Para todo aquello relativo a condiciones generales sobre infraestructuras establecido se estará en lo establecido en el Art. 104 del CAPITULO QUINTO DEL TITULO IV DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ALICANTE, así como las Ordenanzas Particulares de zonas que les afecten, del presente Plan Parcial.

### TITULO V. ORDENANZAS DE ZONAS

#### CAPÍTULO 1 - DISPOSICIONES PRELIMINARES

##### ARTICULO V.1.1. CONDICIONES PARTICULARES U ORDENANZAS DE ZONAS



1. Las condiciones u ordenanzas de zonas son aquellas que junto con las generales que se establecen en los Títulos III y IV de las presentes Ordenanzas, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

2. En aplicación Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, y concretamente respecto de lo dispuesto en el art. 59 – Extensión y régimen de la zona de influencia – las futuras construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal forma que la disposición y altura de las futuras edificaciones se deberá realizar de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral.

#### ARTICULO V.1.2. ZONAS

El Plan Parcial, en función de los objetivos que persigue, distingue las distintas zonas con condiciones particulares:

- a) Zona Usos Terciarios
- b) Zona Comercial Hotelera
- c) Zona Equipamientos y Servicios Urbanos
- d) Zona Espacios Libres
- e) Zona de Estacionamiento
- f) Equipamiento Escolar Privado

#### ARTICULO V.1.3. EDIFICABILIDAD

1. Las condiciones de edificabilidad serán las siguientes: Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial "Agua Amarga" / Modif 3ª" 19

- a) La edificabilidad máxima construida en el ámbito sería de 135.898 m<sup>2</sup>, resultado de la suma de las edificabilidades correspondientes a las parcelas originales (UT-1, UT-2, UT-3, UT-4, UT-5, ES, ED y CH).
- b) El desglose de edificabilidades por parcelas resultante (con nueva nomenclatura)

|                   | ZONA   | EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> construido) |
|-------------------|--------|--|
| UT                | 30.587 | m <sup>2</sup>                             |
| ES (Campus EUIPO) | 80.811 | m <sup>2</sup>                             |
| ED                | 9.500  | m <sup>2</sup>                             |



|              |                |           |
|--------------|----------------|-----------|
| CH           | 15.000         | m2        |
| <b>Total</b> | <b>135.898</b> | <b>m2</b> |

## **CAPÍTULO 2 - CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USOS TERCIARIOS**

### **ARTICULO V.2.1. DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN**

Comprende esta zona la que con esta nomenclatura viene tramada en el Plano de zonificación del Plan Parcial. El tipo de Ordenación de la edificación es el de edificación abierta.

### **ARTICULO V.2.2. CONDICIONES PARTICULARES DE USO**

El uso predominante de la zona es el de oficinas.

- Usos complementarios: Comercial y hotelero.
- Usos compatibles: Usos dotacionales y usos industriales. Dentro de estos últimos se permiten solo los usos restringidos previstos en el artículo IV.3 del Título IV de las presentes Ordenanzas.

Se permite también el uso Residencial con la limitación de una vivienda por instalación industrial o agrupación para guarda de las mismas.

Si la superficie total construida de la instalación es superior a 10.000 m<sup>2</sup>, podrá admitirse residencia comunitaria para personal de servicio.

- Usos Prohibidos: Los no descritos.

### **ARTICULO V.2.3 CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

1. La parcela mínima tendrá una superficie mínima de 2.000 m<sup>2</sup>, un lindero frontal cuya longitud no sea menor de la mitad de la raíz cuadrada de la superficie de la parcela y el resto de linderos de longitud mínima de 25 m.
2. Todas las parcelas resultantes deberán tener acceso bien por vía pública o mediante viario privado.
3. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie o dimensiones, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor a la mínima.
4. La parcela a segregarse con uso E/I para cesión a las Compañías Suministradoras no tendrán que cumplir las condiciones de parcelación definidas en este artículo.



#### ARTICULO V.2.4. CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

1. La edificación, sin sobrepasar la alineación exterior, guardará unos retranqueos mínimos al eje de la vía o vías que conformen la parcela, iguales a la mitad de la altura de aquella. Los retranqueos mínimos al resto de linderos serán iguales a la tercera parte de la altura del edificio en cuestión, con un mínimo absoluto de 5,00 m. En parcelas con superficie superior a 3.000 m<sup>2</sup>, los retranqueos mínimos al resto de linderos serán de 7 m. En cualquier caso, si se demuestra que es materialmente imposible la ejecución de la edificabilidad asignada a la parcela, podrán disminuirse los retranqueos indicados de 5 m a 4 m y de 7 m a 6 m, quitando la limitación del tercio de la altura, debiéndose demostrar fehacientemente dicha imposibilidad. No obstante, la edificación podrá adosarse al lindero medianero siempre y cuando exista mutuo acuerdo entre los propietarios de parcelas colindantes.

Si el edificio tuviera varios planos de fachada, se aplicará las reglas anteriores para cada uno de ellos, considerando a estos efectos sus alturas respectivas en relación con la rasante oficial para las alineaciones exteriores y las líneas imaginarias que unen las rasantes oficiales para los linderos laterales.

2. El volumen edificable máximo permitido en cada parcela, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales o auxiliares, debiendo todas ellas respetar lo indicado en el punto anterior.

3. Las edificaciones sitas en la misma parcela guardarán una separación entre paramentos verticales no inferior a las dos terceras partes de la semisuma de sus alturas respectivas  $[23(h+h'2)]$ . Podrá disminuirse esta separación hasta un mínimo de la mitad de la mayor de sus alturas respectivas cuando fuese materialmente imposible la ejecución de la edificación asignada a la parcela, debiéndose demostrar fehacientemente esta imposibilidad.

4. Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y la alineación exterior.

5. La posición de la edificación y la ordenación del espacio libre de la parcela permitirán el fácil acceso y circulación de un vehículo contra incendios en una banda de 3,00 m, adosada a fachada exterior de la edificación. Si la edificación se compone de varios volúmenes, estos tendrán, al menos, la quinta parte de su fachada recayente a dicha banda.

6. A fin de poder obtener una ordenación lo más coherente posible, será necesario la realización de un Estudio de Detalle previo a la licencia de edificación para la zona UT. o La ordenación de los volúmenes edificables dentro de la zona ámbito del Estudio de Detalle.

Dichos Estudios de Detalle tendrán por objeto:



- La ordenación de los volúmenes edificables dentro de la zona ámbito del Estudio de Detalle.
- Prever o reajustar las alineaciones y rasantes, en su caso.

El Estudio de Detalle podrá modificar las condiciones de posición de la edificación en la parcela expresadas en el presente artículo si lo considera necesario.

#### ARTICULO V.2.5. CONDICIONES DE OCUPACIÓN, ALTURA Y EDIFICABILIDAD

1. La ocupación máxima de parcela no excederá del 50% de la superficie de la misma.
2. Las condiciones de edificabilidad serán las siguientes:

| ZONA         | EDIFICABILIDAD<br>(m2 construido) | Índice edificabilidad máxima<br>construida (m2/m2) |
|--------------|-----------------------------------|--|
| UT           | 30.587 m2                         | 1,646  |
| <b>Total</b> | <b>30.587 m2</b>                  |  |

3. La altura máxima de la edificación expresada en números de plantas y metros será de PB + III y 16'25 metros. Puntualmente se admite que la edificación llegue a PB + V y 23'75 metros, del 15% de la superficie de parcela ocupada por la edificación. La altura mínima de planta baja será de 4'00 m y de planta piso 3'00 m.

4. Por encima de la altura máxima establecida se permiten las construcciones indicadas en el Art. 55.5 de las Ordenanzas del P.G.M.O.A. salvo el caso de planta ático, que no está permitida.

5. En aquellos casos en que la edificación oculte vistas al mar en su nivel de Planta Baja desde las zonas de espacios libres, se recomienda una solución porticada, que no computaría a efectos de edificabilidad sobre rasante, salvo los elementos cerrados de acceso u otro uso, que computaran según lo indicado en el Art. LII.2 de las Ordenanzas del presente Plan Parcial.

#### ARTICULO V.2.6. CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES

1. Todas aquellas cubiertas de edificios que sean visibles desde algún punto de otra edificación de zonas colindantes con cota superior tendrán tratamiento de fachada vista, ajardinamiento o zonas peatonales, evitando en lo posible la ubicación de





maquinaria que no esté camuflada con una cierta estética arquitectónica, e impidiendo los vertidos nocivos, visibles o no visibles.

No tendrán materiales reflectantes que puedan molestar su visión, permitiéndose lucernarios, bóvedas acristaladas, etc.

2. Los espacios libres de parcela estarán ajardinados al menos en un 40% de su superficie total.

3. Los cerramientos dispuestos sobre la alineación exterior tendrán una fábrica de, al menos, 0,50 m de altura y un máximo de 1,50 m. Hasta la altura máxima de cerramiento exterior de 2,10 m se llegará mediante celosías o vegetación.

En el caso de que el cerramiento de la parcela se lleve a cabo con la propia edificación y por lo tanto a una distancia del límite de propiedad igual o superior al retranqueo exigido por este Plan, la franja de terreno entre el plano de fachada y la alineación exterior deberá cuidarse con un tratamiento de urbanización adecuado a los criterios de los Servicios Técnicos Municipales. Deberán igualmente fijarse hitos que dejen muestra inequívoca de propiedad del suelo.

### **CAPÍTULO 3 - CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA COMERCIAL-HOTELERA**

#### **ARTICULO V.3. 1. DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN**

Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el Plano de Zonificación del Plan Parcial.

El tipo de ordenación de la edificación es edificación abierta.

#### **ARTICULO V.3. 2. CONDICIONES PARTICULARES DE USO**

1. El uso predominante de la zona es el de Comercial y Hotelero, prohibiéndose expresamente la implantación de grandes establecimientos comerciales. Dentro del uso comercial se admiten los usos comerciales propiamente dichos, los Servicios y las Salas de Reunión. Se admite también dentro de la zona la ubicación de una Estación de Servicio.

Se considera que en el ámbito ordenado solo deben tener cabida aquellas actividades comerciales que procuren a las necesidades de las personas que trabajen en las instalaciones, no siendo admisibles instalaciones comerciales susceptibles de generar una afluencia importante de gente de carácter externo a la EUIPO.

De los 15.000 m<sup>2</sup> construidos que se permiten dentro de la zona para los usos aquí indicados, se establecen unos máximos para cada uno de ellos a fin de evitar un único uso para la totalidad de la zona:

1. Servicio de alojamiento temporal ≤ 10.000 m<sup>2</sup> construidos.



2. Resto de Actividades  $\leq$  10.000 m<sup>2</sup> construidos.
  3. La suma total de los usos anteriores no será nunca mayor de 15.000 m<sup>2</sup> construidos.
  4. Se impide la instalación de establecimientos comerciales de venta al por menor que superen una dimensión de 500 m<sup>2</sup> de sala de venta. Por otro lado, el total de la superficie de venta dedicada a uso comercial propiamente dicho no podrá superar los 1.500 m<sup>2</sup>.
2. Se admiten como usos complementarios del comercial y hotelero los indicados en el Art. 95.3 de las Ordenanzas del P.G.M.O.A., así como los siguientes:
- a) Uso residencial: Para viviendas inherentes al uso (dirección, conserjes, vigilantes, etc.) excepto en Planta Baja y siempre y cuando la superficie destinada a viviendas no exceda del 5% de la total construida.
  - b) Dotacionales: En planta baja o en edificio exclusivo.
  - c) Uso terciario en su categoría de Oficinas.
3. Al permitirse la coexistencia de los usos antes reseñados se pretende la posibilidad de generar un complejo edificatorio lúdico empresarial que sirva de foco de atracción para la totalidad de la ordenación.

#### ARTICULO V.3. 3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

1. Las parcelas resultantes, tanto del proyecto de reparcelación, como de agregaciones o segregaciones, tendrán como parámetros mínimos una superficie de 1.000 m<sup>2</sup>, un lindero frontal cuya longitud no sea menor de la mitad de la raíz cuadrada de la superficie de la parcela, y el resto de linderos de longitud mínima de 15 metros.
2. Todas las parcelas resultantes deberán tener acceso bien por vía pública o mediante viario privado.
3. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie o dimensiones salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor a la mínima.
4. Las parcelas a segregarse con uso E/I para cesión a las Compañías Suministradoras no tendrán que cumplir las condiciones de parcelación definidas en este artículo.

#### ARTICULO V.3. 4. CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

1. La edificación, sin sobrepasar la alineación exterior, guardará unos retranqueos mínimos al eje de la vía o vías que conformen la parcela igual a la mitad de la altura de aquellas. Los retranqueos mínimos al resto de linderos serán iguales a la 1/3 parte de la altura del edificio en cuestión, con un mínimo absoluto de 5,00 metros. No



obstante, la edificación podrá adosarse al lindero medianero siempre y cuando exista mutuo acuerdo entre los propietarios de parcelas colindantes.

Se exceptúa de lo dispuesto anterior los edificios destinados a usos distintos del hotelero, que podrán adosarse a la alineación exterior.

2. El volumen edificable máximo permitido en cada parcela podrá disponerse en una o varias edificaciones principales o auxiliares, debiendo todas ellas respetar lo indicado en el punto anterior.

3. Las edificaciones sitas en la misma parcela guardarán una separación entre paramentos verticales no inferior a las dos terceras partes de la semisuma de las alturas respectivas:

$$\left[ \frac{2}{3} \left( \frac{h + h'}{2} \right) \right]$$

4. Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y la alineación exterior.

#### ARTICULO V.3. 5. CONDICIONES DE OCUPACIÓN, ALTURA Y EDIFICABILIDAD

1. La ocupación máxima de parcela no excederá del 50% de la superficie de la misma.

2. En esta zona la edificabilidad máxima en metros cuadrados construidos es de 15.000 m<sup>2</sup>.

El índice de edificabilidad máxima construida por parcela resultante es de 0,881 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3. La altura máxima de la edificación expresada en números de plantas y metros sería de PB + III y 16,25 metros.

La altura mínima de planta baja será de 4,00 m y de planta piso 3,00 m.

4. Por encima de la altura máxima establecida se permite lo indicado en el Art. 55.5 de las Ordenanzas del P.G.M.O.A. salvo planta ático.

#### ARTICULO V.3. 6. CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES

1. Serán las mismas que las definidas en el ARTICULO V.2.6 de las presentes Ordenanzas.

2. No se admitirán vallas de cerramiento ni similares recayentes a la alineación exterior, en aquellos edificios destinados a usos comerciales.



## **CAPÍTULO 4 - CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y SERVICIOS URBANOS**

### **ARTICULO V.4. 1. DELIMITACION**

Comprende esta zona la que con la misma nomenclatura viene tomada en el plano de Calificación del presente Plan Parcial.

### **ARTICULO V.4. 2. CONDICIONES VARIAS**

Los usos permitidos dentro de la zona son los de equipamiento y servicios urbanos según las pormenorizaciones establecidos por el P.G.M.O.A. en sus Art. 102 y 103 dentro del Capítulo 5º del Título IV de sus Normas Urbanísticas, con las siguientes excepciones:

1. Las condiciones de parcelación, posición de la edificación en la parcela, ocupación, altura y edificabilidad serán las mismas que las indicadas en los artículos V.2.3, V.2.4 y V.2.5 de las presentes Ordenanzas, con las siguientes salvedades:

a) La edificación no podrá sobrepasar la línea exterior. Los retranqueos mínimos a los lindes de parcela serán iguales o mayores a 3 m. No obstante, la edificación podrá adosarse al lindero medianero siempre y cuando exista mutuo acuerdo entre los propietarios de parcelas colindantes.

b) La edificabilidad máxima construida para la zona es de 80.811 m<sup>2</sup>, distribuida en uno o varios volúmenes pudiendo adaptar libertad compositiva. Esta superficie máxima construida es el resultado de la suma de la edificabilidad que corresponde a las parcelas originarias (ES-2, ES-3, ES-4, ES y anterior UT-1) que conforman ahora la parcela ES.

2. Dentro de estas ordenanzas se incluyen unas subzonas E/I que son reservas de suelo destinadas a albergar infraestructuras que se cederán a las Compañías Suministradoras.

3. Estudios de detalle. Será de aplicación lo establecido en el artículo II.3 de las ordenanzas del Plan Parcial "Agua Amarga".

No será necesaria la tramitación de Estudio de Detalle previa a la solicitud de licencia siempre que las edificaciones e instalaciones proyectadas cumplan con los parámetros de ocupación, altura, posición de la edificación y edificabilidad establecidos en este mismo artículo.

4. Los cerramientos dispuestos sobre la alineación exterior, en las parcelas propiedad de la EUIPO, podrán tener una altura máxima de 3,50 m cuando la parcela linde con zona verde (Espacio Libre 1) y una altura máxima de 3,20 m cuando la parcela linde con acera pública, con el fin de proporcionar y mantener un elevado grado de seguridad tanto en los edificios como en las instalaciones en los que la EUIPO desarrolla su actividad, puesto que la información y datos tratados por los trabajadores y personal vinculado están considerados de especial sensibilidad.



En relación con este cerramiento, hasta 0,5 m se admitirá que sea opaco y a partir de dicha altura será visualmente permeable.

Sobre la alineación exterior, junto a este cerramiento se podrá disponer de caseta de guarda y vigilancia con una longitud máxima de fachada recayente a viario público de 4,70 m, altura máxima de 2,70 m y una superficie máxima de ocupación en planta de 12 m<sup>2</sup>.

5. Sobre el ámbito que, dentro de las parcelas calificadas como Equipamiento y Servicios, se zonifica como ES (EL\*) no se permitirá la construcción de ningún tipo de edificación. Sí que se permitirá la creación de accesos peatonales y rodados, si bien el carácter de dicho espacio deberá ser el de espacio libre – zona verde. Por ello este espacio deberá tratarse propiamente como si se tratara de una zona verde (de titularidad privada) si bien a modo de extensión de la zona verde a la que es colindante.

6. En aplicación Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, y concretamente respecto de lo dispuesto en el art. 59 – Extensión y régimen de la zona de influencia – las futuras construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal forma que la disposición y altura de las futuras edificaciones se deberá realizar de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral.

#### **CAPÍTULO 4ºA. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA USO EQUIPAMIENTO ESCOLAR PRIVADO**

##### **ARTICULO V.4A. 1. DELIMITACION**

Comprende esta zona la que con la misma nomenclatura viene tomada en el plano de Calificación del presente Plan Parcial.

##### **ARTICULO V.4A. 2. CONDICIONES VARIAS**

El uso permitido dentro de La zona es el de equipamiento escolar privado según las pormenorizaciones establecidas en el P.G.M.O.A. con las siguientes excepciones:

1. Las condiciones de posición de la edificación en la parcela, ocupación y altura serán las mismas que las indicadas en los artículos V.2.4 y V.2.5 de las presentes Ordenanzas, con las salvedades siguientes:

Toda la zona calificada como equipamiento escolar privado se considera una única parcela indivisible. Sólo se podrán segregar, de ser necesario, las parcelas con uso E/I para cesión a las Compañías Suministradoras.

La edificabilidad máxima construida para la zona es de 9.500 m<sup>2</sup>, distribuida en uno o varios volúmenes, pudiendo adoptar libertad compositiva.

El índice de edificabilidad construida máxima es de 0,475 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



## **CAPÍTULO 5 - CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ESPACIOS LIBRES**

### **ARTICULO V.5. 1. DELIMITACIÓN**

Comprenden estas zonas las que con las mismas nomenclaturas vienen tramadas en el Plano de Calificación del Plan Parcial. La superficie total destinada a espacios libres de 50.453 m<sup>2</sup> de suelo, repartido entre 5 zonas.

Si bien la zona 5 no cumple el requisito del círculo inscrito de 30 metros exigidos por el Reglamento de Planeamiento del T.R. de La Ley del Suelo, su ubicación estratégica en la entrada al complejo recomienda su calificación como tal zona verde. En cualquier caso, puesto que su tamaño es pequeño y la cesión de zonas verdes es muy superior o la exigida por la Ley 6/94 (20.000 m<sup>2</sup>), no provoca dicha zonificación ningún incumplimiento de los mínimos obligados.

### **ARTICULO V.5. 2. SEGREGACIONES O PARCELACIONES**

Dado el uso específico de las zonas así calificadas, no se permitirá su segregación o parcelación, quedando en su totalidad de uso y dominio público.

### **ARTICULO V.5. 3. CONDICIONES VARIAS**

Se regirá por las condiciones de los usos dotacionales especificados en el CAPITULO 5º DEL TITULO IV DE LAS ORDENANZAS DEL P.G.M.O.A., con las excepciones indicadas en los siguientes artículos del presente Capítulo.

### **ARTICULO V.5. 4. ACTIVIDADES Y USOS**

Cualquier actividad de esparcimiento o recreo que se desarrolle en el interior de estas zonas, se realizará directamente por la administración o en régimen de concesión.

### **ARTICULO V.5. 5. MOBILIARIO URBANO**

Estas zonas son de aprovechamiento nulo, si bien podrán construirse en ellas determinados elementos de mobiliario urbano, o edificaciones complementarias de las instalaciones, siempre que la superficie construida total de estas no sobrepase el 5% de la superficie de los mismos, acorde a lo indicado en el artículo 101 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.A.

## **CAPÍTULO 6 - CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ESTACIONAMIENTO**

### **ARTICULO V.6.1. INTEGRACIÓN**

A fin de que el estacionamiento público previsto en el presente Plan Parcial se integre visualmente en el sistema de espacios libres y no se convierta en una plataforma de asfalto falta de estética en un lugar tan representativo como en el que se encuentra, dicho estacionamiento garantizará mediante el adecuado arborizado de dicha integración, cumpliendo al menos lo siguiente:



1. Cada tres plazas de aparcamiento en línea o cada cuatro (4) plazas en batería, se plantará un árbol que además de aportar sombra, discipline la posición de los vehículos. Se permitirá otra disposición siempre y cuando se demuestre más favorable que la presente.

Se evitará en lo posible la colocación de marquesinas duras o similares que arrojen sombra sobre los vehículos estacionados.