



MARTA GARCÍA-ROMEU DE LA VEGA, CONCEJALA-SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

CERTIFICA:

Que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 14 de febrero de 2011, adoptó entre otros el siguiente

ACUERDO:

"10. APROBACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL PARA LA ORDENACIÓN DE LOS TERRENOS COMPRENDIDOS EN LA ZONA NORTE DE LA PLAYA DE SAN JUAN DE ALICANTE (SECTOR 2), Y EXPEDIENTE DE HOMOLOGACIÓN SECTORIAL MODIFICATIVO EN EL ÁMBITO DEL PAU/5 DEL PGMO DE ALICANTE.

De conformidad con lo establecido en el artículo 51 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, antes de entrar en el fondo del asunto a que se refiere el epígrafe que antecede, que no figura en el orden del día de la sesión, se somete a deliberación su especial declaración de urgencia, que es aprobada.

Seguidamente, se da cuenta de dicho expediente, cuyos antecedentes y razonamientos, resumidos, figuran a continuación.

A) Antecedentes.

El Plan Parcial y el Expediente de Homologación del ámbito del Sector 2 del PAU/5, Zona Norte de la Playa de San Juan de Alicante, fueron aprobados provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 8 de febrero de 2000, aprobándose en la misma sesión el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Única del referido Plan Parcial, con determinadas correcciones adjudicándose provisionalmente la ejecución del mismo a la mercantil "Litoral Mediterráneo 2, S.A."

En la referida sesión se acordó Aprobar provisionalmente el Plan Parcial y el expediente de Homologación del Sector PAU 5, Zona Norte de la Playa de San Juan de Alicante (Sector 2), presentados por la mercantil "Litoral Mediterráneo 2, S.A.", entendiéndose que la tramitación de cada uno de los documentos necesarios para la ordenación y urbanización del Sector, que se lleva a cabo simultáneamente, es la siguiente:

En primer lugar, el Plan Parcial y el expediente de Homologación, deben aprobarse provisionalmente y remitirse a la Conselleria competente en Urbanismo para su aprobación definitiva. (Art. 47.7 y Disposición Transitoria Primera de la L.R.A.U.)

En segundo lugar, la aprobación del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada y la adjudicación de su ejecución son competencia del Ayuntamiento y se entenderán provisionales, hasta que el Plan Parcial sea aprobado definitivamente por la Conselleria. (Art. 47.7 de la L.R.A.U.)

Mediante acuerdo plenario de fecha 8 de mayo de 2001, la citada documentación es objeto de una nueva aprobación provisional y se condiciona a que se recojan determinadas consideraciones.

B) Tramitación

En fecha 23 de noviembre de 2007, con nº de Registro E2007015954, D. José María Marco Vaillo, en nombre y representación de la mercantil "LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.", presenta un escrito adjuntando documentación refundida del Expediente de Homologación y Plan Parcial del Sector 2 PAU/5 de Alicante, en los que se recogen rectificaciones solicitadas en los informes sectoriales emitidos.

En fecha 18 de marzo de 2008 con nº de Registro E2008004392, tuvo entrada en la Gerencia de Urbanismo, escrito presentado por D. José María Marco Vaillo, en nombre y representación de la mercantil "LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.", adjuntando documentación refundida del Expediente de Homologación y Plan Parcial del Sector 2 PAU/5 de Alicante.

En el Anexo al Texto Refundido, en el que somete a consideración la exigencia del cumplimiento de los artículos 36.1.i) y 37.1.h) y Disposición Adicional Sexta de la LUV, en relación con las previsiones de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, concluye poniendo de manifiesto la inconveniencia e innecesariedad de previsión de viviendas protegidas en el ámbito del Sector 2.

Consta en el expediente informe del Jefe del Departamento Técnico de Planeamiento, de fecha 13 de mayo de 2008, en el sentido de que se consideraban atendidas las diversas correcciones solicitadas, excepto la previsión de fijar un porcentaje mínimo de edificación con destino a la promoción de viviendas protegidas, tal y como establece el apartado 3 de la Disposición Transitoria Primera de la LUV.

Dª. Rosa Belén Rocamora Cañizares, en representación de la mercantil "LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.", en fecha 22 de enero de 2009, con nº de Registro E2009002062, presenta en esta Gerencia un escrito con el Anexo justificativo de la adaptación del expediente del Plan Parcial y Homologación del Sector 2 del PAU/5 del PGMOU de Alicante a la normativa en materia de previsión de viviendas protegidas en los instrumentos de planeamiento, solicitando in fine la remisión de la misma al Servicio de Ordenación Territorial de Alicante así como un informe en el que se establezca la exención de reserva de vivienda protegida en el referido Sector.

Dicha solicitud fue desestimada mediante Decreto de fecha 4 de noviembre de 2009, comunicado al urbanizador, la mercantil LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A., en fecha 6 de noviembre de 2009.

El Servicio Técnico de Planeamiento, de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en fecha 14 de enero de 2010, emitió informe concluyendo que debe modificarse la redacción de algunas partes de la documentación a fin de que quede claro que el porcentaje del 30% debe aplicarse a la edificabilidad residencial, que el aprovechamiento tipo tiene un carácter provisional, pudiendo variarse al establecerse coeficientes correctores de aprovechamiento en el proyecto de reparcelación y que la obligación cautelar de reserva de viviendas protegidas debe quedar también reflejada en las Normas Urbanísticas, de lo cual se dio traslado al Urbanizador a efectos de su cumplimiento mediante Decreto de fecha 8 de febrero de 2010.

En fecha 22 de febrero de 2010, Dª. Rosa Belén Rocamora Cañizares, en representación de la mercantil "LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.", con nº de Registro E2010002115, presenta en esta Gerencia un escrito con el Anexo justificativo de la adaptación del expediente del Plan Parcial y Homologación del Sector 2 del PAU/5 del PGMOU, texto refundido rectificado conforme a lo dispuesto en el Decreto de fecha 8 de febrero.

000257

El Servicio Técnico de Planeamiento, de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en fecha 12 de marzo de 2010, emitió informe favorable a la anterior documentación en base a que recoge satisfactoriamente todas las correcciones señaladas en su informe anterior de fecha 14 de enero de 2010.

Con independencia de la anterior tramitación, se han realizado las gestiones administrativas oportunas, tanto desde esta Gerencia de Urbanismo, así como también el propio Urbanizador, al efecto de obtener los informes favorables de las Administraciones Sectoriales detalladas en el siguiente punto.

C) Informes Sectoriales

Habiendo solicitado informes a varias Administraciones Sectoriales, Consellería de Territorio y Vivienda (Servicio de explotación de Puertos y Costas), Consellería de Educación, Ministerio de Medio Ambiente (Demarcación de Costas), Consellería de Industria, Comercio y Turismo, Consellería de Sanidad, Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de El Campillo, tras la oportuna tramitación, constan en el expediente administrativo los informes favorables que se relacionan a continuación:

1º.- Consellería de Educación, Cultura y Deporte, Servicio de Proyectos y Construcciones

Consta informe favorable de la Consellería de Educación, Cultura y Deporte, Servicio de Proyectos y Construcciones, de fecha 7 de julio de 2008, reconociendo la suficiencia de las parcelas dotacionales escolares del Sector 1, para albergar la demanda escolar de ambos sectores.

2.- Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana

Consta informe favorable de fecha 15 de julio de 2008, ello en cuanto al Tranvía de F.G.V. Tram Alicante-Benidorm que transcurre a través del Sector.

3.- La Consellería de Industria Comercio y Consumo

Consta informe de fecha 3 de diciembre de 2003, en el que no plantea objeciones al planeamiento, ello sin perjuicio de establecer una serie de recomendaciones en cuanto a integración del uso comercial detallista, su potencial residencial y zonas de aparcamiento.

4.- El Ayuntamiento del Campello,

Emite informe en fecha 27 de enero de 2004 estableciendo unas condiciones de interconexión así como coordinación del planeamiento.

5.- La Dirección General de Puertos, Aeropuertos y Costas de la Consellería de Infraestructuras y Transportes,

Consta informe favorable de fecha 5 de febrero de 2010, con la indicación que deberá sustituirse la denominación "Limite de afección ZMT" por "límite de la Zona de Servidumbre de Protección" y añadir el "límite de la Zona de Influencia", a 500 m del límite interior de la ribera del mar, extremos que han sido contemplados en el Texto refundido.

6.- La Dirección Territorial de Alicante de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de esta Administración constan dos informes:

Consta informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 19 de julio de 2010, en cuanto a afección a dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía, incidencia en el régimen de corrientes y disponibilidad de recursos hídricos, informando favorablemente la Homologación y Plan Parcial del Sector 2 del PAU 5.

Consta asimismo resolución favorable del PATRICOVA de fecha 9 de diciembre de 2010, que en base al estudio de inundabilidad correspondiente al Sector 2 Playa de San Juan, promovido por "Litoral Mediterráneo S.A.", aprueba el mismo al considerarse suficientemente cumplidas las previsiones contenidas en el Plan de Acción Territorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana, ello según resolución de la Dirección General de Territorio y Paisaje de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de fecha 15 de diciembre de 2010.

En el Fundamento de Derecho Cuarto de la antecitada resolución, establece que las medidas a realizar por el sector en cuanto a drenaje urbano, expuestas en el estudio de inundabilidad aportada copia por el urbanizador en fecha 20 de enero de 2011, con nº de Registro E2011, deberán ser incorporadas directamente en el Proyecto de Urbanización.

Con independencia de lo anterior, la mercantil "LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.", presentó escrito en la gerencia de urbanismo en fecha 27 de diciembre de 2010, con nº de Registro "E2010014815", mediante el que aportaba copia de resolución favorable del PATRICOVA de fecha 9 de diciembre de 2010, que en base al estudio de inundabilidad correspondiente al Sector 2 Playa de San Juan, promovido por "Litoral Mediterráneo S.A.", aprueba el mismo al considerarse suficientemente cumplidas las previsiones contenidas en el Plan de Acción Territorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana, ello según resolución de la Dirección General de Territorio y Paisaje de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de fecha 15 de diciembre de 2010.

A la vista de tal documentación aportada por el Urbanizador, deberá requerirse al mismo al efecto aporte originales de dichos documentos, así como también, original del Estudio de Inundabilidad en su versión aprobada, debidamente sellado por la Consellería.

D) Exención de Vivienda sometida a algún tipo de protección

Especial atención merece en el expediente la solicitud efectuada por el urbanizador, en cuanto a la exención de vivienda sometida a algún tipo de protección.

Dª. Rosa Belén Rocamora Cañizares, en representación de la mercantil "LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.", en fecha 22 de enero de 2009, con nº de Registro E2009002062, presenta en esta Gerencia un escrito con el Anexo justificativo de la adaptación del Plan Parcial y Homologación del Sector 2 del PAU/5 del PGMOU de Alicante a la normativa en materia de previsión de viviendas protegidas en los instrumentos de planeamiento, solicitando in fine la remisión de la misma al Servicio de Ordenación Territorial de Alicante y solicitando informe en el que se establezca la exención de reserva de vivienda protegida en el referido Sector.

A la vista de los antecedentes y legislación aplicable, se sometió en su momento a consideración la posibilidad de que en la adaptación del Plan Parcial y Homologación del Sector 2 del PAU/5 a la normativa en materia de previsión de viviendas protegidas en los instrumentos de planeamiento, se establezca la exención de reserva de vivienda protegida solicitada por la mercantil urbanizadora, resolviendo, mediante Decreto de fecha 4 de noviembre de 2009, la desestimación íntegra de la solicitud de exención de vivienda sometida a algún tipo de protección pública en el sector.

E) Programa de Actuación Integrada del Sector Playa de San Juan Norte 2

El Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Única del referido Plan Parcial fue aprobado provisionalmente mediante acuerdo del Pleno de Alicante en sesión de fecha 8 de febrero de 2000.

Dicha aprobación se entendió provisional en su momento hasta que el Plan Parcial fuera aprobado definitivamente por la Consellería, no obstante en el acuerdo cuarto se establecían una serie de rectificaciones y condiciones a aplicar en el Anteproyecto de Urbanización y en la Proposición Económico-Financiera, las que a la presente fecha no constan subsanadas, motivo por el cual se deberá requerir nuevamente al urbanizador al efecto en el plazo de un mes a partir de la aprobación definitiva del planeamiento, presente Anteproyecto de Urbanización y Proposición Económico-Financiera adaptados a lo requerido en dicho acuerdo plenario, así como también, adaptados a las consideraciones recogidas en los informes técnicos y sectoriales que obran en el expediente administrativo.

F) Aprobación del Proyecto:

A la vista de la correcta tramitación del expediente, los informes sectoriales favorables obrantes en el mismo, procede elevar el Proyecto de Texto Refundido de Plan Parcial y Homologación del Sector 2 del PAU/5 del PGMOU, en su versión de fecha 22 de febrero de 2010, a la Junta de Gobierno Local a efectos de su aprobación y posterior remisión al Pleno a efectos de su aprobación provisional.

La competencia para la aprobación de los proyectos de instrumentos de ordenación (cuya aprobación provisional o definitiva corresponde al Pleno) viene atribuida a la Junta de Gobierno Local, de conformidad con el art. 127. 1 c) de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, según la redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre.

Como consecuencia de lo expuesto, la Junta de Gobierno Local adopta los siguientes acuerdos:

Primero.- Aprobar el Proyecto de Plan Parcial y Homologación del Sector 2 del PAU/5 del PGMOU de Alicante, en su versión "revisada de febrero de 2010".

Segundo.- Remitir el expediente al Pleno a efectos de su aprobación provisional."

Y para que así conste, y surta los efectos procedentes, con la advertencia del art. 206 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, expido y firmo la presente, de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa, en Alicante, a catorce de febrero de dos mil once.

Vº. Bº.
La Alcaldesa

Sonia Castedo Ramos



La Concejala-Secretaria

Marta García-Romeu de la Vega



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



secretaría general del pleno

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

CERTIFICO:

Que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de febrero de 2011, adoptó, entre otros, el siguiente

ACUERDO:

"I-2.4. PLAN PARCIAL PARA LA ORDENACIÓN DE LOS TERRENOS COMPRENDIDOS EN LA ZONA NORTE DE LA PLAYA DE SAN JUAN DE ALICANTE (SECTOR 2) Y EXPEDIENTE DE HOMOLOGACIÓN SECTORIAL MODIFICATIVO EN EL ÁMBITO DEL PAU/5 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ALICANTE: APROBACIÓN PROVISIONAL.

A) Antecedentes.

El Plan Parcial y el Expediente de Homologación del ámbito del Sector 2 del PAU/5, Zona Norte de la Playa de San Juan de Alicante, fueron aprobados provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 8 de febrero de 2000, aprobándose en la misma sesión el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Única del referido Plan Parcial, con determinadas correcciones adjudicándose provisionalmente la ejecución del mismo a la mercantil "Litoral Mediterráneo 2, S.A."

En la referida sesión se acordó Aprobar provisionalmente el Plan Parcial y el expediente de Homologación del Sector PAU 5, Zona Norte de la Playa de San Juan de Alicante (Sector 2), presentados por la mercantil "Litoral Mediterráneo 2, S.A.", entendiéndose que la tramitación de cada uno de los documentos necesarios para la ordenación y urbanización del Sector, que se lleva a cabo simultáneamente, es la siguiente:

En primer lugar, el Plan Parcial y el expediente de Homologación, deben aprobarse provisionalmente y remitirse a la Conselleria competente en Urbanismo para su aprobación definitiva. (Art. 47.7 y Disposición Transitoria Primera de la L.R.A.U.)

En segundo lugar, la aprobación del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada y la adjudicación de su ejecución son competencia del Ayuntamiento y se entenderán provisionales, hasta que el Plan Parcial sea aprobado definitivamente por la Conselleria. (Art. 47.7 de la L.R.A.U.)

Mediante acuerdo plenario de fecha 8 de mayo de 2001, la citada documentación es objeto de una nueva aprobación provisional y se condiciona a que se recojan determinadas consideraciones.

B) Tramitación

En fecha 23 de noviembre de 2007, con nº de Registro E2007015954, D. José María Marco Vaillo, en nombre y representación de la mercantil "LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.", presenta un escrito adjuntando documentación refundida del Expediente de Homologación y Plan Parcial del Sector 2 PAU/5 de Alicante, en los que se recogen rectificaciones solicitadas en los informes sectoriales emitidos.

En fecha 18 de marzo de 2008 con nº de Registro E2008004392, tuvo entrada en la Gerencia de Urbanismo, escrito presentado por D. José María Marco Vaillo, en nombre y representación de la mercantil "LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.", adjuntando documentación refundida del Expediente de Homologación y Plan Parcial del Sector 2 PAU/5 de Alicante.

En el Anexo al Texto Refundido, en el que somete a consideración la exigencia del cumplimiento de los artículos 36.1.i) y 37.1.h) y Disposición Adicional Sexta de la LUV, en relación con las previsiones de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, concluye poniendo de manifiesto la inconveniencia e innecesariedad de previsión de viviendas protegidas en el ámbito del Sector 2.

Consta en el expediente informe del Jefe del Departamento Técnico de Planeamiento, de fecha 13 de mayo de 2008, en el sentido de que se consideraban atendidas las diversas correcciones solicitadas, excepto la previsión de fijar un porcentaje mínimo de edificación con destino a la promoción de viviendas protegidas, tal y como establece el apartado 3 de la Disposición Transitoria Primera de la LUV.

D^a. Rosa Belén Rocamora Cañizares, en representación de la mercantil "LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.", en fecha 22 de enero de 2009, con nº de Registro E2009002062, presenta en esta Gerencia un escrito con el Anexo justificativo de la adaptación del expediente del Plan Parcial y Homologación del Sector 2 del PAU/5 del PGMOU de Alicante a la normativa en materia de previsión de viviendas protegidas en los instrumentos de planeamiento, solicitando in fine la remisión de la misma al Servicio de Ordenación Territorial de Alicante así como un informe en el que se establezca la exención de reserva de vivienda protegida en el referido Sector.

Dicha solicitud fue desestimada mediante Decreto de fecha 4 de noviembre de 2009, comunicado al urbanizador, la mercantil LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A., en fecha 6 de noviembre de 2009.

El Servicio Técnico de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en fecha 14 de enero de 2010, emitió informe concluyendo que debe modificarse la redacción de algunas partes de la documentación a fin de que quede claro que el porcentaje del 30% debe aplicarse a la edificabilidad residencial, que el aprovechamiento tipo tiene un carácter provisional, pudiendo variarse al establecerse coeficientes correctores de aprovechamiento en el proyecto de reparcelación y que la obligación cautelar de reserva de viviendas protegidas debe quedar también reflejada en las Normas Urbanísticas, de lo cual se dio traslado al Urbanizador a efectos de su cumplimiento mediante Decreto de fecha 8 de febrero de 2010.

En fecha 22 de febrero de 2010, D^a. Rosa Belén Rocamora Cañizares, en representación de la mercantil "LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.", con n^o de Registro E2010002115, presenta en esta Gerencia un escrito con el Anexo justificativo de la adaptación del expediente del Plan Parcial y Homologación del Sector 2 del PAU/5 del PGMOU, texto refundido rectificado conforme a lo dispuesto en el Decreto de fecha 8 de febrero.

El Servicio Técnico, de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en fecha 12 de marzo de 2010, emitió informe favorable a la anterior documentación en base a que recoge satisfactoriamente todas las correcciones señaladas en su informe anterior de fecha 14 de enero de 2010.

Con independencia de la anterior tramitación, se han realizado las gestiones administrativas oportunas, tanto desde esta Gerencia de Urbanismo, así como también el propio Urbanizador, al efecto de obtener los informes favorables de las Administraciones Sectoriales detalladas en el siguiente punto.

C) Informes Sectoriales

Habiendo solicitado informes a varias Administraciones Sectoriales, Consellería de Territorio y Vivienda (Servicio de explotación de Puertos y Costas), Consellería de Educación, Ministerio de Medio Ambiente (Demarcación de Costas), Consellería de Industria, Comercio y Turismo, Consellería de Sanidad, Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de El Campillo, tras la oportuna tramitación, constan en el expediente administrativo los informes favorables que se relacionan a continuación:

1º.- Consellería de Educación, Cultura y Deporte, Servicio de Proyectos y Construcciones,

Consta, informe favorable de la Consellería de Educación, Cultura y Deporte, Servicio de Proyectos y Construcciones, de fecha 7 de julio de 2008, reconociendo la suficiencia de las parcelas dotacionales escolares del Sector 1, para albergar la demanda escolar de ambos sectores.

2.- Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana

Consta informe favorable de fecha 15 de julio de 2008, ello en cuanto al Tranvía de F.G.V. Tram Alicante-Benidorm que transcurre a través del Sector.

3.- La Consellería de Industria Comercio y Consumo

Consta informe de fecha 3 de diciembre de 2003, en el que no plantea objeciones al planeamiento, ello sin perjuicio de establecer una serie de recomendaciones en cuanto a integración del uso comercial detallista, su potencial residencial y zonas de aparcamiento.

4.- El Ayuntamiento del Campello,

Emite informe en fecha 27 de enero de 2004 estableciendo unas condiciones de interconexión así como coordinación del planeamiento.

5.- La Dirección General de Puertos, Aeropuertos y Costas de la Consellería de Infraestructuras y Transportes,

Consta informe favorable de fecha 5 de febrero de 2010, con la indicación que deberá sustituirse la denominación "Limite de afección ZMT" por "límite de la Zona de Servidumbre de Protección" y añadir el "límite de la Zona de Influencia", a 500 m del límite interior de la ribera del mar, extremos que han sido contemplados en el Texto refundido.

6.- Confederación Hidrográfica del Júcar:

Consta informe favorable de fecha 19 de julio de 2010, en cuanto a afección a dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía, incidencia en el régimen de corrientes y disponibilidad de recursos Hídricos, informando favorablemente la Homologación y Plan Parcial del Sector 2 del PAU 5.

7.- Plan de Acción Territorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).

Consta asimismo resolución favorable de fecha 9 de diciembre de 2010, que en base al estudio de inundabilidad correspondiente al Sector 2 Playa de San Juan, promovido por "Litoral Mediterráneo S.A.", aprueba el mismo al considerarse suficientemente cumplidas las previsiones contenidas en el Plan de Acción Territorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana, ello según resolución de la Dirección General de Territorio y Paisaje de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de fecha 15 de diciembre de 2010.

En el Fundamento de Derecho Cuarto de la antecitada resolución, establece que las medidas a realizar por el sector en cuanto a drenaje urbano, expuestas en el estudio de inundabilidad aportada copia por el urbanizador en fecha 20 de enero

de 2011, con nº de Registro E2011, deberán ser incorporadas directamente en el Proyecto de Urbanización.

A la vista de tal documentación aportada por el Urbanizador, deberá requerirse al mismo al efecto aporte originales de dichos documentos, así como también, original del Estudio de Inundabilidad en su versión aprobada, debidamente sellado por la Consellería.

D) Exención de Vivienda sometida a algún tipo de protección

Especial atención merece en el expediente la solicitud efectuada por el urbanizador, en cuanto a la exención de vivienda sometida a algún tipo de protección.

D^a. Rosa Belén Rocamora Cañizares, en representación de la mercantil "LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.", en fecha 22 de enero de 2009, con nº de Registro E2009002062, presenta en esta Gerencia un escrito con el Anexo justificativo de la adaptación del expediente del Plan Parcial y Homologación del Sector 2 del PAU/5 del PGMOU de Alicante a la normativa en materia de previsión de viviendas protegidas en los instrumentos de planeamiento, solicitando in fine la remisión de la misma al Servicio de Ordenación Territorial de Alicante y solicitando informe en el que se establezca la exención de reserva de vivienda protegida en el referido Sector.

A la vista de los antecedentes y legislación aplicable, se sometió en su momento a consideración la posibilidad de que en la adaptación del Plan Parcial y Homologación del Sector 2 del PAU/5 a la normativa en materia de previsión de viviendas protegidas en los instrumentos de planeamiento, se establezca la exención de reserva de vivienda protegida solicitada por la mercantil urbanizadora, resolviendo, mediante Decreto de fecha 4 de noviembre de 2009, la desestimación íntegra de la solicitud de exención de vivienda sometida a algún tipo de protección pública en el sector.

E) Programa de Actuación integrada del Sector Playa de San Juan Norte 2

El Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Única del referido Plan Parcial fue aprobado provisionalmente mediante acuerdo del Pleno de Alicante en sesión de fecha 8 de febrero de 2000.

Dicha aprobación se entendió provisional en su momento hasta que el Plan Parcial fuera aprobado definitivamente por la Consellería., no obstante en el acuerdo cuarto se establecían una serie de rectificaciones y condiciones a aplicar en el Anteproyecto de Urbanización y en la Proposición Económico-Financiera, las que a la presente fecha no constan subsanadas, motivo por el cual se deberá requerir nuevamente al urbanizador al efecto en el plazo de un mes a partir de la aprobación definitiva del planeamiento, presente Anteproyecto de Urbanización y Proposición Económico-Financiera adaptados a lo requerido en dicho acuerdo

plenario, así como también, adaptados a las consideraciones recogidas en los informes técnicos y sectoriales que obran en el expediente administrativo.

F) Aprobación del Proyecto:

La Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha 14 de febrero de 2011, acordó aprobar el Proyecto de Texto Refundido de Plan Parcial y Homologación del Sector 2 del PAU/5 del PGMOU, en su versión de fecha 22 de febrero de 2010 y su posterior remisión al Pleno a efectos de su aprobación provisional.

A la vista de la correcta tramitación del expediente, los informes sectoriales favorables obrantes en el mismo, procede elevar el Texto Refundido de Plan Parcial y Homologación del Sector 2 del PAU/5 del PGMOU, en su versión de fecha 22 de febrero de 2010, al Pleno a efectos de su aprobación provisional y posterior remisión a la Conselleria de Territorio y Vivienda a efectos de su aprobación definitiva.

El órgano competente para resolver es el Pleno de la Corporación, de conformidad con lo dispuesto de conformidad con lo establecido en el 47.7 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística., en relación con el artículo 123.1,i) de la Ley 7/85, de 2 de abril (en su redacción dada por la ley 57/2003, de 16 de diciembre), requiriendo el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros que lo integran, de conformidad con el artículo 123.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.

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

DEBATE:

No hubo intervenciones.

VOTACIÓN Y ACUERDOS:

El Pleno del Ayuntamiento, por unanimidad, adopta los siguientes ACUERDOS:

Primero.- Aprobar provisionalmente el Plan Parcial y Homologación del Sector 2 del PAU/5 del PGMOU de Alicante en su versión "revisada de febrero de 2010".

Segundo.- Requerir al urbanizador al efecto en el plazo de un mes a partir de la aprobación definitiva del planeamiento, presente el Anteproyecto de Urbanización y Proposición Económico-Financiera, adaptados a lo requerido en el acuerdo plenario de fecha 8 de febrero de 2000, así como también, adaptados a las consideraciones recogidas en los informes técnicos y sectoriales que obran en el expediente administrativo.

Tercero.- .- Requerir, asimismo, a la mercantil "LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.", al efecto que aporte en la Gerencia de Urbanismo original del resolución favorable del PATRICOVA de fecha 9 de diciembre de 2010 y del acuerdo de la Dirección General de Territorio y Paisaje de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de fecha 15 de diciembre de 2010, así como también, original del Estudio de Inundabilidad en su versión aprobada debidamente sellado por la referida Consellería.

Cuarto.- Remitir el expediente a la Consellería de Territorio y Vivienda, solicitando su aprobación definitiva.

Quinto.- Delegar en la Alcaldesa y en el Delegado de Urbanismo, indistintamente la facultad de comprobar que se han efectuado las correcciones en los términos requeridos, previos los oportunos informes y verificadas estas, remitir a la Consellería".

Y para que conste, y surta los efectos procedentes, con la advertencia del art. 206 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, expido y firmo la presente, de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa Presidenta, en Alicante, a 28 de febrero de 2011.

Vº Bº

La Alcaldesa-Presidenta

El Secretario General del Pleno en funciones

Sonia Castedo Ramos



Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



secretaría general del pleno

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

CERTIFICO:

Que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de febrero de 2012, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO que en sus partes expositiva y dispositiva, literalmente, dice:

**"1-2.2. PLAN PARCIAL PARA LA ORDENACIÓN DE LOS TERRENOS
COMPRENDIDOS EN LA ZONA NORTE DE LA PLAYA DE SAN
JUAN DE ALICANTE (SECTOR 2), Y EXPEDIENTE DE
HOMOLOGACIÓN SECTORIAL MODIFICATIVA EN EL
ÁMBITO DEL PAU/5 DEL PGMOU DE ALICANTE:
APROBACIÓN PROVISIONAL DEL TEXTO REFUNDIDO.**

1.- Antecedentes.

El Plan Parcial y el Expediente de Homologación del ámbito del Sector 2 del PAU/5, Zona Norte de la Playa de San Juan de Alicante, fueron aprobados provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 8 de febrero de 2000, aprobándose en la misma sesión el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Única del referido Plan Parcial, adjudicándose provisionalmente la ejecución del mismo a la mercantil "Litoral Mediterráneo 2, S.A."

En la referida sesión se acordó Aprobar provisionalmente el Plan Parcial y el expediente de Homologación del Sector PAU 5, Zona Norte de la Playa de San Juan de Alicante (Sector 2), presentados por la mercantil "Litoral Mediterráneo 2, S.A.", entendiéndose que la tramitación de cada uno de los documentos necesarios para la ordenación y urbanización del Sector, que se lleva a cabo simultáneamente, es la siguiente:

En primer lugar, el Plan Parcial y el expediente de Homologación, que convierte en incompatible la expedición de Cédula de Urbanización, deben

aprobarse provisionalmente y remitirse a la Conselleria competente en Urbanismo para su aprobación definitiva. (Art. 47.7 y Disposición Transitoria Primera de la L.R.A.U.)

En segundo lugar, la aprobación del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada y la adjudicación de su ejecución son competencia del Ayuntamiento y se entenderán provisionales, hasta que el Plan Parcial sea aprobado definitivamente por la Conselleria. (Art. 47.7 de la L.R.A.U.).

Mediante acuerdo plenario de fecha 8 de mayo de 2001, la citada documentación es objeto de una nueva aprobación provisional y se condiciona a que se recojan determinadas consideraciones.

En la documentación del expediente constan informes favorables de las siguientes Administraciones Sectoriales:

- Dirección General de Comercio y Consumo de la Consellería de Industria Comercio y Turismo de fecha 3 de diciembre de 2003.

- Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana de fecha 15 de julio de 2008.

- Dirección General de Transportes y Logística de la Consellería de Infraestructuras y Transportes de fecha 16 de julio de 2008.

- Ayuntamiento del Campello, que mediante informe en fecha 27 de enero de 2004 establece unas condiciones de interconexión así como coordinación del planeamiento.

- Consellería de Educación, Cultura y Deporte, Servicio de Proyectos y Construcciones, de fecha 7 de julio de 2008.

- Empresa Mixta de Aguas Residuales de Alicante S.A. (EMARASA), de fecha 9 de marzo de 2009.

- Dirección General de Puertos, Aeropuertos y Costas de la Consellería de Infraestructuras y Transportes, de fecha 5 de febrero de 2010. En este informe constaba la indicación que debería sustituirse la denominación "Limite de afección ZMT" por "límite de la Zona de Servidumbre de Protección" y añadir el "límite de la Zona de Influencia", a 500 m del límite interior de la ribera del mar, extremos que fueron subsanados, remitiendo desde esta Administración, mediante Oficio de fecha 13 de mayo de 2010, solicitud de nuevo informe a dicha Dirección General, acerca del cumplimiento de las anteriores precisiones, sin que conste a la presente fecha respuesta de la misma y habiendo transcurrido los plazos legalmente establecidos para ello.

- Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 16 de julio de 2010.

- Dirección General de Territorio y Paisaje de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de fecha 15 de diciembre de 2010.

Finalmente, el Pleno, en sesión de fecha 25 de febrero de 2011, acordó como se transcribe literalmente a continuación:

"...Primero.- Aprobar provisionalmente el Plan Parcial y Homologación del Sector 2 del PAU/5 del PGMOU de Alicante en su versión revisada de febrero de 2010".

Segundo.- Requerir al urbanizador al efecto en el plazo de un mes a partir de la aprobación definitiva del planeamiento, presente el Anteproyecto de Urbanización y Proposición Económico-Financiera, adaptados a lo requerido en el acuerdo plenario de fecha 8 de febrero de 2000, así como también, adaptados a las consideraciones recogidas en los informes técnicos y sectoriales que obran en el expediente administrativo.

Tercero.- Requerir, asimismo, a la mercantil "LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.", al efecto que, en el plazo de un mes desde la notificación de la presente resolución, aporte en la Gerencia de Urbanismo original del resolución favorable del PATRICOVA de fecha 9 de diciembre de 2010 y del acuerdo de la Dirección General de Territorio y Paisaje de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de fecha 15 de diciembre de 2010, así como también, original del Estudio de Inundabilidad en su versión aprobada debidamente sellado por la referida Consellería.

Cuarto.- Remitir el expediente a la Consellería de Territorio y Vivienda, solicitando su aprobación definitiva..."

Mediante Oficio de fecha 31 de mayo de 2011, se remitió el expediente a la Consellería de Territorio y Vivienda a efectos de su aprobación definitiva.

La mercantil "LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.", presentó escrito en la gerencia de urbanismo en fecha 9 de junio de 2011, con nº de Registro E2011006909, mediante el que aporta un ejemplar cotejado del estudio de inundabilidad correspondiente al Sector 2 Playa de San Juan, promovido por "Litoral Mediterráneo S.A.", ello a efectos de dar cumplimiento al Tercero de los Acuerdos del Pleno de fecha 25 de febrero de 2011.

2.- Tramitación:

Con fecha 1 de julio de 2011, registro de entrada número "E2011007810", tuvo entrada en esta Gerencia el escrito de la Dirección Territorial de Alicante de

la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Territorio, mediante el cual, solicita la emisión de informe relativo a la ordenación pormenorizada de una zona colindante con el término municipal de El Campello y en el ámbito del Plan Parcial Playa de San Juan Norte, Sector 2 (PAU/5) del P.G.O.U. de Alicante.

En referencia a lo anterior, constan en el expediente informes del Departamento Técnico de Planeamiento, aprobados por Decretos de esta Gerencia de fechas 14 de septiembre y 7 de octubre de 2011, de los que cabe extraer literalmente lo siguiente:

“...La ordenación urbanística del Plan Parcial del Sector 2 prevé, para la parcela de los solicitantes, una franja destinada a zona verde en la parte más próxima al litoral y, tras un viario paralelo a la antigua carretera, una parte edificable. La parte de la parcela colindante a la correspondiente en el término de El Campello se destina a zona verde.

Los Planes Generales sólo pueden ordenar y gestionar sus términos municipales, por lo que, independientemente de la deseable coordinación urbanística con los términos colindantes, sólo es posible gestionar su propio término municipal.

En consecuencia, no es posible acceder a lo solicitado de incluir la parte de la parcela situada en el término municipal de El Campello en la equidistribución del Sector 2 del PAU/5.

El ámbito del Sector 2 del PAU/5 está definido, en su límite norte, por la línea de término municipal. Las clasificaciones de suelo a uno y otro lado de la línea de los términos municipales es diferente, así en el lado de El Campello es suelo urbano y en el lado correspondiente a Alicante es suelo urbanizable, que se desarrolla mediante el Plan Parcial del referido Sector 2 del PAU/5.

Por consiguiente, se considera que, tal y como se decía en el informe del técnico municipal de Alicante de fecha 1 de marzo de 2006, los planes generales ordenan y gestionan los suelos de sus propios términos municipales, ello con independencia de la deseable coordinación urbanística de las zonas limítrofes, que en el presente caso se cumple, ya que existe una total coordinación de las ordenaciones del Plan General de El Campello y del Plan Parcial del Sector 2 del PAU/5, tanto en la calificación de las zonas verdes como en la continuidad del viario.

El Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de El Campello se concreta en solicitar que el Sector 2 del PAU/5 de Alicante gestione una zona verde que debería cederse al Ayuntamiento de El Campello y urbanice una calle su término, sin permitir las conexiones de alcantarillado entre zonas colindantes.

En consecuencia, en opinión de este técnico, se considera que, existiendo una correcta coordinación en las ordenaciones de los planeamientos de ambos términos municipales, cada Ayuntamiento debe gestionar y urbanizar las determinaciones de sus propios planeamientos...".

Posteriormente, en fecha 1 de agosto de 2011, con nº de Registro E2011009145, tiene entrada en esta Gerencia informe de la Dirección General de Dominio Público Marítimo Terrestre del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino de fecha 20 de julio de 2011, en el que se requiere a esta administración a efectos del cumplimiento de los apartados 3 y 4 del referido informe, que se concretan en lo siguiente:

1º.- En el Cuadro de características de la Memoria, correspondiente al apartado 12.1, deberá subsanarse el error de la edificabilidad correspondiente a la parcela Dotacional de Equipamiento Administrativo, que deberá ser de 917 m2 en lugar de los 4.129 m2 que figuran en el referido cuadro.

En el art. 11 de las Normas Urbanísticas se incorporará la remisión a que en las obras, instalaciones y actividades previstas para el Equipamiento Administrativo se deberá justificar lo exigido en el art. 25.2 de la Ley de Costas.

2º.- En el art. 13 de las Normas Urbanísticas, referente a Edificación Consolidada, se deberá indicar expresamente que las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en la zona de servidumbre de protección, se regirán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de dicha Ley.

D. Rafael Ballester Cecilia, en representación de la mercantil Litoral Mediterráneo 2, S.A., en su condición de adjudicataria del PAI correspondiente al Sector de referencia, presenta, con fecha 23 de noviembre de 2011, 4 ejemplares de una nueva versión refundida de la Memoria y Normas Urbanísticas en la que se han introducido las correcciones indicadas en el informe, de fecha 20 de julio de 2011, emitido por el Jefe del Area de Planeamiento de la Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre, del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino.

Los cambios efectuados en el nuevo Texto refundido se concretan en lo siguiente:

En la Memoria del Plan Parcial, Página 71, cuadro de magnitudes, se corrige la edificabilidad dotacional pública, rectificando un error material, significando que la edificabilidad del equipamiento administrativo es de 917 metros cuadrados techo.

En las Normas Urbanísticas se modifican dos extremos:

- En la página 22, artículo 11, apartado 6, se incorpora la remisión al artículo 25 de la Ley de Costas como marco jurídico para la definición de los usos del equipamiento dotacional público en zona de servidumbre de protección.

- En la página 25, artículo 13, se añade un nuevo apartado 6, introduciendo, respecto al régimen de las edificaciones consolidadas presentes en el sector en zona de servidumbre de protección, una remisión expresa a la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

Consta en el expediente Informe del Departamento Técnico de Planeamiento, de fecha 21 de diciembre de 2011, en el que se indica que la nueva documentación recoge satisfactoriamente las correcciones señaladas en el referido informe de fecha 20 de julio de 2011 del Área de Planeamiento de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar.

Posteriormente, en la revisión de las modificaciones introducidas, el Departamento de Planeamiento del Servicio Jurídico Administrativo detecta un mero error mecanográfico en la redacción del artículo 11 de las Normas Urbanísticas, página 22 y 23, que se concreta en la errónea numeración de los apartados del referido artículo, motivo por el cual se requiere al urbanizador al efecto presente nuevo texto refundido en el que se modifique únicamente la numeración de los apartados del artículo 11, lo que así se cumplimenta mediante la presentación corregida en fecha 14 de febrero de 2012, con nº de Registro E2012001755.

3º.- Aprobación

Concluyendo, a la vista de la tramitación del expediente, los informes Sectoriales obrantes en el mismo y los informes Técnicos que lo acompañan, procede considerar, que el Texto Refundido del Plan Parcial y Anejo de Homologación Sectorial del Sector 2 del PGMOU de Alicante, en su versión de fecha 14 de febrero de 2012 cumple los requisitos exigidos en el acuerdo plenario de aprobación referenciado así como las correcciones señaladas en el informe de fecha 20 de julio de 2011 del Área de Planeamiento de la Dirección de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, procediendo elevar el mismo al Pleno a efectos de su aprobación provisional y posterior remisión a la Conselleria de Territorio y Vivienda a efectos de su aprobación definitiva.

El órgano competente para resolver es el Pleno de la Corporación, de conformidad con lo dispuesto de conformidad con lo establecido en los artículos 47.3 i) de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, según la redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, y 47.7 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística., en relación con el artículo 123.1,i) de la Ley 7/85, de 2 de

abril, requiriendo el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros que lo integran, de conformidad con el artículo 123.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.

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

DEBATE:

Antes de proceder a la votación del presente expediente, la Concejala de Urbanismo propone al Pleno incorporar en la propuesta de acuerdo originaria la siguiente Enmienda, consistente en añadir un punto en la parte dispositiva de la propuesta con el siguiente contenido:

“Segundo: Aclarar que en todo caso será exigible la reserva del 30% de la edificabilidad residencial con destino a vivienda de protección pública, debiendo concretarse las parcelas donde se ubicará esta reserva en el Proyecto de reparcelación que se redacte en desarrollo de Programa”.

Sometida la Enmienda a votación, resulta ACEPTADA su incorporación por mayoría – 26 votos a favor (GP, GS y GUPyD) y 2 votos en contra (GEU).

En consecuencia, el punto segundo de la propuesta primigenia pasa a ser el punto tercero.

VOTACIÓN Y ACUERDOS:

El Pleno del Ayuntamiento, por mayoría – 26 votos a favor (GP, GS y GUPyD) y 2 votos en contra (GEU), cumpliendo con el quórum de la mayoría absoluta legal de los miembros de la Corporación, adopta los siguientes ACUERDOS, en los que se incorpora la Enmienda aprobada antes transcrita:

Primero.- Aprobar provisionalmente el Texto Refundido del Plan Parcial y Homologación del Sector 2 del PAU/5 del PGMOU de Alicante con la documentación integrante del mismo, en su versión revisada de febrero de 2012.

Segundo.- Aclarar que en todo caso será exigible la reserva del 30% de la edificabilidad residencial con destino a vivienda de protección pública, debiendo concretarse las parcelas donde se ubicará esta reserva en el Proyecto de reparcelación que se redacte en desarrollo de Programa. *(Enmienda)*

Tercero.- Remitir el expediente a la Consellería de Territorio y Vivienda, solicitando su aprobación definitiva.”

Y para que conste, y surta los efectos procedentes, con la advertencia del art. 206 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, expido y firmo la presente, de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa Presidenta, en Alicante, a 1 de marzo de 2012.

Vº Bº
La Alcaldesa-Presidenta

Sonia Castedo Ramos



El Secretario General del Pleno en funciones

Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas



**GENERALITAT
VALENCIANA**

CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES,
TERRITORI I MEDI AMBIENT

DIRECCIÓ GENERAL DE EVALUACIÓ
AMBIENTAL I TERRITORIAL

PL

Expte. PL-21/12 AT/jp
Sº Régimen Jurídico e Inspección Territorial
NOTIFICACION

REGISTRAR GENERAL VALENCIANA
C/ Francesc Cubells, 7 - VALÈNCIA
Registru General - 237

24 JUL. 2012

Francesc Cubells, 7
46011 VALÈNCIA
Telèfon 963866000 (012)

EXIDA 17057/232

<p>AYUNTAMIENTO DE ALICANTE GERENCIA DE URBANISMO REGISTRO</p> <p>E2012009927 ENTRADA</p> <p>Sr. Alcalde del Ayuntamiento Plaza del Ayuntamiento, 1 03002 ALICANTE</p>

La consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente adoptó en fecha 5 de julio de 2012, la Resolución que a continuación se transcribe:

"Visto el expediente relativo a la Homologación y Plan Parcial del Sector 2 del PAU-5, promovido por Litoral Mediterráneo 2, S.A. y sobre la base de los siguientes antecedentes y consideraciones.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El expediente se ha tramitado conforme al procedimiento establecido en los artículos 45 y 46 de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), exponiéndose al público durante 20 días mediante Decreto del Concejal Delegado de Urbanismo de fecha 26/02/99, insertando anuncios en el diario "Información" de 2 y 3/04/99 y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 3.487 de 4/05/99 y remitiendo aviso a los titulares catastrales de terrenos afectados.

Tras el periodo de exposición pública, en el que se presentaron 16 alegaciones que constan informadas y resueltas en el expediente administrativo municipal, el Ayuntamiento Pleno en fecha 8/02/00 acordó aprobar provisionalmente el Plan Parcial y el expediente de Homologación del Sector PAU-5, Sector 2 con las rectificaciones derivadas de la corrección de las rasantes del viario y alegaciones estimadas y así como el Programa de Actuación Integrada.

Las rectificaciones anteriores incluían la necesidad de clasificar como suelo urbano la parcela declarada como tal por sentencia 409 del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana. El cumplimiento de esta condición provocó modificaciones no contempladas en el acuerdo plenario: redelimitación del suelo urbano, asignación de edificabilidad a ese suelo y reubicación de suelo dotacional.



El Ayuntamiento Pleno, el 8/05/01, acuerda aprobar provisionalmente las variaciones anteriores, requerir al urbanizador la rectificación de la documentación y solicitar al Conseller la exención de las exigencias de estándares mínimos de planeamiento parcial y la aprobación definitiva del expediente.

Introducidas modificaciones durante la tramitación, el texto refundido es aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en fecha 25/02/11, por mayoría absoluta de los miembros de la Corporación.

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión de fecha 23/01/12, adoptó el acuerdo de Suspendir la tramitación de la Homologación y Plan Parcial del sector 2 del PAU-5, hasta que se subsanasen determinadas observaciones. A fin de subsanarlas, el Ayuntamiento ha elaborado un texto refundido del Plan Parcial, que ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno el 29/02/12.

SEGUNDO.- La documentación integrante de la homologación está constituida por memoria informativa y justificativa, fichas de planeamiento y gestión del sector y del enclave urbano, planos de información y ordenación; la del Plan Parcial consta de memoria informativa y justificativa, normas urbanísticas, planos de información y planos de ordenación. Acompaña Estudio de Inundabilidad.

TERCERO.- El objeto del expediente es la homologación del sector de suelo urbanizable no programado a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, excluyendo del suelo urbanizable el suelo clasificado como urbano por sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, y su ordenación pormenorizada mediante el correspondiente Plan Parcial. La Homologación resulta necesaria según la Disposición Transitoria Primera de la LRAU. Conforme a lo dispuesto en la Instrucción de Planeamiento 1/96, de 23 de Enero, sobre la homologación de los planes de urbanismo a la LRAU, la homologación es declarativa, modificativa y complementaria.

El Plan General vigente, para el PAU-5, prevé el uso residencial y una densidad de 75 viv/ha. La Homologación y el Plan Parcial del sector 1 del PAU-5 fue aprobada definitivamente por resolución del Conseller competente en urbanismo de fecha 18/11/99.

El ámbito del sector 2 definido en la Homologación tiene 128.197 m², y linda al norte con suelo urbano consolidado del municipio de El Campello, al sur con suelo urbano consolidado, al este con el deslinde de la zona marítimo terrestre y al oeste con el sector 1 del PAU-5, ya urbanizado. Resulta relevante destacar la existencia en el ámbito de 342 viviendas, de las cuales se propone el mantenimiento de los edificios en régimen de división horizontal, lo que supone el mantenimiento de 326 viviendas. Además, se propone el mantenimiento de un edificio destinado a hotel.

La Homologación define 19.176 m² de Red Primaria viaria y ferroviaria, y 109.021 m² computables. La edificabilidad máxima es de 82.880 m²t, con una edificabilidad residencial



máxima de 75.280 m²t y 7.600 m²t de edificabilidad terciaria máxima, fijando un Índice de Edificabilidad Bruta de 0'6465 m²/m², un Índice de Edificabilidad Residencial de 0'59 m²/m² y un Índice de Edificabilidad Terciaria de 0'059 m²/m². Se establece como tipología de la edificación la Edificación Abierta (EA), de las definidas en el Plan General vigente. El Aprovechamiento Tipo es de 0'806 m² utc/m², configurando el Sector una única Area de Reparto. La ficha de gestión incluye condiciones especiales para las edificaciones existentes y la ejecución de las infraestructuras en coordinación con el Sector 1. Se establece además la Ficha de Planeamiento y Gestión del enclave de suelo urbano, al que se asigna la edificabilidad reconocida por la sentencia judicial.

La red primaria está constituida por el trazado del ferrocarril de F.G.V., la Avenida de Niza y el bulevar que va de la rotonda Central a la Avenida de Niza.

Se reserva un 30 % de la edificabilidad residencial para la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

En cuanto a la reserva de suelo destinado a parque público de la red primaria, justifica la propuesta que, dado que el Plan General prevé para el PAU-5 una determinada reserva de parque público de la red primaria, y éste ha sido gestionado por el desarrollo del sector 1 del PAU-5, no es preciso prever reserva adicional.

El Plan Parcial determina la ordenación pormenorizada, definiendo las zonas verdes y equipamientos junto a la Avenida de Niza, y el resto de la trama viaria en continuidad con la existente.

Se reservan las siguientes superficies de suelo dotacional: una superficie de 11.157 m² de red viaria (que representa un 10,23 %), tres parcelas de equipamiento, dos de ellas recreativo deportivo y la tercera administrativo institucional, con una superficie total de 12.208 m² (que representa un 11,20 %) y cuatro parcelas de zonas verdes, dos de ellas de jardines y las otras dos de áreas de juego, con una superficie total de 16.374 m² (que representa un 15,02 %).

Los estándares de dotaciones del Plan Parcial deberían calcularse para un IEB de 0'65 m²/m², un IER de 0'60 m²/m² y un IET de 0'10 m²/m². No obstante, el Ayuntamiento Pleno en el acuerdo de aprobación provisional de fecha 8 de mayo de 2001 solicita la exención de las exigencias de estándares mínimos de planeamiento parcial. La propuesta prevé 11.157 m² de red viaria (<26'5%), sin incluir la red primaria, con 480 plazas de aparcamiento, 16.374 m² de zona verde (>10%) y 12.208 m² de suelo dotacional de equipamiento (>11%). Por tanto, no se cumple el estándar total ni viario de dotaciones públicas de red secundaria del artículo 4 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV).

La exención de estándares que solicita el Ayuntamiento, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22.2 de la LRAU y 16 del Anexo del Reglamento de Planeamiento



de la Comunidad Valenciana, es para zonas de borde inmediatas al suelo urbano. Se debe tener en consideración que ya existen 326 viviendas de las 818 viviendas posibles en la propuesta, que consumen 26.080 m² de los 75.280 m² posibles, y un hotel que consume 4.100 m² de los 7.600 m² posibles de usos terciarios, por lo que hay un 36,41 % de edificabilidad consolidada.

CUARTO.- Constan en el expediente los siguientes informes de otras Administraciones u Organismos cuyas competencias o bienes demaniales resulten afectados por la actuación propuesta:

- Informe de la Dirección General de Comercio y Consumo de la Conselleria de Industria, Comercio y Turismo, de 3/12/03, de carácter favorable.
- Informe de Ferrocarrils de la Generalitat, de fecha 16/07/08, de carácter favorable.
- Informe de la Dirección General de Transportes y Logística de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes, de fecha 16/07/08, de carácter favorable.
- Informe de la Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Educación, de fecha 7/07/08, de carácter favorable.
- Informe de la Empresa Mixta de Aguas Residuales de Alicante, S.A. (EMARASA), de fecha 9/02/09, de carácter favorable.
- Dictamen del Ayuntamiento de El Campello, aprobado por el Pleno municipal en fecha 26/02/09, en el que se plantean las siguientes objeciones:
 - "Completar a cargo del sector la total urbanización de la calle E.
 - No conexión de nuevos caudales al alcantarillado del Término del Campello.
 - Gestión del suelo residual y de la parcela in edificable situado en el término municipal de El Campello junto a la zona verde y la citada calle E.
 - Reconsideración del posicionamiento de la edificación en altura."
- Informe de la Dirección General de Puertos, Aeropuertos y Costas de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes, de fecha 5/02/10, de carácter favorable "debiendo sustituir la denominación "límite de afección ZMT" por "límite de la Zona de Servidumbre de Protección" y añadir el "límite de la Zona de influencia", a 500 m del límite interior de la ribera del mar."

Consta que el Ayuntamiento, en fecha 13/05/10, recabó nuevo informe a la Dirección General de Puertos, Aeropuertos y Costas acerca del cumplimiento de las anteriores precisiones, sin que hasta la fecha conste su emisión y habiendo transcurrido los plazos legalmente establecidos para ello.

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 16/07/10, de carácter favorable.
- Resolución de la Directora General de Territorio y Paisaje de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de fecha 15/12/10, por la que se aprueba "el Estudio de inundabilidad correspondiente al Sector 2 Playa de San Juan de Alicante (T.M. Alicante), al considerarse suficientemente cumplidas las previsiones contenidas en el Plan de Acción Territorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA).
- Informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, de fecha 21/07/11, de carácter favorable



"siempre que se cumplimente lo indicado en los apartados 3 y 4 del cuerpo del presente escrito". Los apartados citados son del siguiente tenor:

"3. Los terrenos dotacionales situados en servidumbre de protección se destinan a equipamientos Deportivo-Recreativo (RD) y Administrativo (AD). En el artículo 11 de las Normas Urbanísticas se indica expresamente que el Deportivo-Recreativo carecerá de edificabilidad y que el Administrativo tendrá edificabilidad de 1 m²/m., lo que supone una edificabilidad de 917 m² construidos y no los 4.129 m² que figuran en el Cuadro de características de la Memoria, apartado 12.1. Este aspecto deberá subsanarse.

La edificabilidad prevista para el equipamiento Administrativo deberá materializarse en la superficie destinada para tal fin que se ubica totalmente en servidumbre de protección. El artículo 25.2 de la Ley de Costas dispone que sólo se permitirán en dicha zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre. En consecuencia las obras, instalaciones y actividades previstas para dicho equipamiento deberán justificar lo que exige el citado artículo 25.2 de la Ley de Costas.

4. En el artículo 13 de las Normas Urbanísticas, "Edificación Consolidada", se indica que las condiciones de ocupación volumen y retranqueos de las edificaciones consolidadas serán las existentes en la actualidad permitiéndose obras de consolidación y de renovación pero en ningún caso de ampliación. En cualquier caso se considera necesario que en la documentación se indique expresamente que las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en la zona de servidumbre de protección, se registrarán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de dicha Ley."

Consta en el expediente que en fecha 10/06/04 desde el Servicio Territorial de Urbanismo se recabó informe a la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte. Consta igualmente que el Ayuntamiento solicitó informe a la Conselleria de Sanidad en fecha 24/11/03. En ambos casos, sin que hasta la fecha conste su emisión y habiendo transcurrido los plazos legalmente establecidos para ello.

QUINTO.- En sesión celebrada el 26/04/12, la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante acordó informar favorablemente la Homologación y el Plan Parcial del sector 2 del PAU-5 del municipio de Alacant, proponiendo a la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente su aprobación definitiva.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en los artículos 52, 54 y 39 de la LRAU en relación con el 173 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante RPCV). Normas éstas que resultan de aplicación al



expediente en virtud de lo establecido en el apartado segundo de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

SEGUNDO.- La documentación puede considerarse completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 27 y 28 de la LRAU.

TERCERO.- En relación con el cumplimiento de las condiciones contenidas en determinados informes, que se han transcrito en el antecedente cuarto del presente informe, debe indicarse lo siguiente:

- Respecto al dictamen emitido por el Ayuntamiento de El Campello, constan en el expediente informes del Ayuntamiento de Alicante, aprobados por Decretos de la Concejala de Urbanismo de fechas 14/09/11 y 7/10/11, en los que se indica lo siguiente:

"El ámbito del Sector 2 del PAU/5 está definido, en su límite norte, por la línea de término municipal. Las clasificaciones de suelo a uno y otro lado de la línea de los términos municipales es diferente, así en el lado de El Campello es suelo urbano y en el lado correspondiente a Alicante es suelo urbanizable, que se desarrolla mediante el Plan Parcial del referido Sector 2 del PAU/5.

Por consiguiente, se considera que, tal y como se decía en el informe del técnico municipal de Alicante de fecha 1/03/06, los planes generales ordenan y gestionan los suelos de sus propios términos municipales, ello con independencia de la deseable coordinación urbanística de las zonas limítrofes, que en el presente caso se cumple, ya que existe una total coordinación de las ordenaciones del Plan General de El Campello y del Plan Parcial del Sector 2 del PAU/5, tanto en la calificación de las zonas verdes como en la continuidad del viario.

El Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de El Campello se concreta en solicitar que el Sector 2 del PAU/5 de Alicante gestione una zona verde que debería cederse al Ayuntamiento de El Campello y urbanice una calle su término, sin permitir las conexiones de alcantarillado entre zonas colindantes.

En consecuencia, en opinión de este técnico, se considera que, existiendo una correcta coordinación en las ordenaciones de los planeamientos de ambos términos municipales, cada Ayuntamiento debe gestionar y urbanizar las determinaciones de sus propios planeamientos."

"La altura máxima permitida en el Plan Parcial del Sector 2 son 10 plantas (baja + 9 plantas de piso).

La parcela colindante con el ámbito del Sector en el municipio de El Campello está construida con dos edificaciones de tipología de Edificación Abierta con 20



plantas (baja+ 19 plantas de piso), tal y como puede verse en el fragmento del plano catastral adjunto.

Parece curioso que el Ayuntamiento de El Campello considere excesiva una altura de 10 plantas cuando la edificación de la parcela de su municipio colindante con la línea del término tiene 20 plantas, cuando, además, estas edificaciones están situadas en primera línea de fachada de la playa.

Por otra parte, en lo que respecta a la ordenación del Sector 2 del PAU-5, parece oportuno señalar que, dada la escasa superficie de suelo lucrativo resultante en el Sector, una vez respetadas la servidumbre de costas y las reservas de dotaciones y descontadas las parcelas correspondientes a las construcciones consolidadas, es obligado que la nuevas edificaciones tenga una cierta altura, a fin de poder alcanzar el aprovechamiento tipo asignado al Sector."

- Respecto al informe emitido por la Dirección General de Puertos, Aeropuertos y Costas de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes, en el texto refundido aprobado por el Pleno en fecha 25/02/11, los planos de ordenación del Plan Parcial incluyen las prescripciones indicadas.

CUARTO.- La Comisión Territorial de Urbanismo, en fecha 23/01/12, requirió al Ayuntamiento que introdujera las modificaciones necesarias en la propuesta a fin de atender las prescripciones señaladas en el informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino de fecha 21/07/11, que se han transcrito en el antecedente cuarto.

A tal efecto, el Plan Parcial aprobado por el Pleno en fecha 29/02/12 introduce las siguientes correcciones:

- En la Memoria del Plan Parcial, en el cuadro de magnitudes, se corrige la edificabilidad dotacional pública, significando que la edificabilidad del equipamiento administrativo es de 917 metros cuadrados techo.
- En el artículo 11.6 de las Normas Urbanísticas, se incorpora la remisión al artículo 25 de la Ley de Costas como marco jurídico para la definición de los usos del equipamiento dotacional público en zona de servidumbre de protección.
- En el artículo 13 de las Normas Urbanísticas se añade un nuevo apartado 6, introduciendo, respecto al régimen de las edificaciones consolidadas presentes en el sector en zona de servidumbre de protección, una remisión expresa a la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

QUINTO.- Las determinaciones contenidas en el presente expediente se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de política urbanística y territorial de la Generalidad Valenciana, tal y como se recoge en el artículo 40 de la LRAU.

SEXTO.- La Comisión Territorial de Urbanismo es el órgano competente para emitir dictamen en los expedientes relativos a Homologaciones y Planes Parciales de municipios de más de 50.000 habitantes, en los que la aprobación definitiva corresponde a la



**GENERALITAT
VALENCIANA**

CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES,
TERRITORI I MEDI AMBIENT

DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN
AMBIENTAL Y TERRITORIAL

Francesc Cubells, 7
46011 VALÈNCIA
Telèfon 963866000 (012)

Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, punto 3, y el artículo 54.2.B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con los artículos 3.5 y 8.2 del Reglamento de los Órganos Territoriales, de Evaluación Ambiental y Urbanísticos de la Generalitat, aprobado por Decreto 135/2011, de 30 de septiembre, del Consell.

Vistos los preceptos legales citados, la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en su redacción dada por la Ley 4/1999 y demás disposiciones de general y pertinente aplicación,

RESUELVO

APROBAR DEFINITIVAMENTE la Homologación y el Plan Parcial del sector 2 del PAU-5 del municipio de Alacant.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la sala de lo contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de DOS MESES, contados desde el día siguiente a la notificación o publicación de la misma, de conformidad con lo previsto en el art. 10 y 46 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998. Todo ello, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro recurso que estimen oportuno."

LA PRESENTE NOTIFICACION ES TRANSCRIPCION EXACTA DE LA RESOLUCION ORIGINAL QUE CONSTA EN EL EXPEDIENTE.

Valencia, 20 de julio de 2012

**EL JEFE DEL SERVICIO DE REGIMEN JURIDICO
E INSPECCION TERRITORIAL**


Oscar Lopez Gimenez