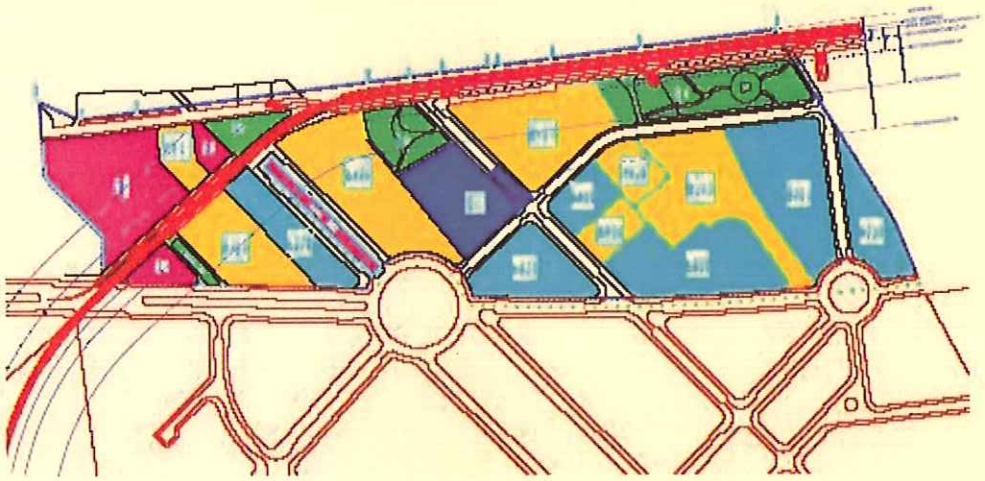
032225 20-03-12

Propuesta de Plan Parcial para la Ordenación de los terrenos comprendidos en la Zona Norte de la playa de San Juan de Alicante (sector 2)



MEMORIA

TEXTO REFUNDIDO NOV.07 (VERSIÓN DICIEMBRE 2009-REVISADA FEB.2010)

Subsanado conforme a informe técnico Departamento de Planeamiento de 20 de diciembre de 2007
Subsanado conforme al Decreto de Alcaldía de 4 de noviembre de 2009.
Subsanado conforme a informe técnico Departamento de Planeamiento de 14 de enero 2010

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

Promotor:
LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.

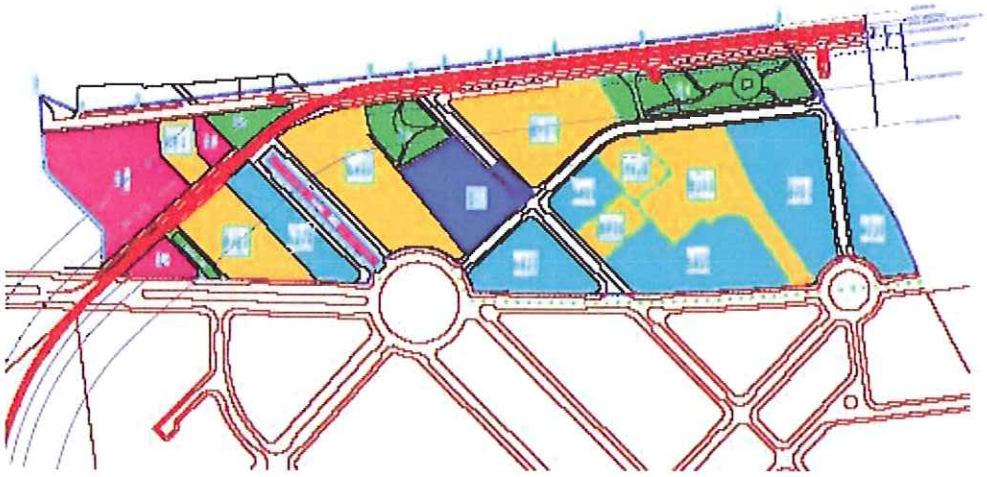
PEREZ SEGURA
IADOS

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE
el día 5 JUL 2012
Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

Aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno en su sesión ordinaria de 29 de febrero de 2012.
El Secretario General del Pleno en funciones,

Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas

Propuesta de Plan Parcial para la Ordenación de los terrenos comprendidos en la Zona Norte de la playa de San Juan de Alicante (sector 2)



MEMORIA

TEXTO REFUNDIDO NOV.07 (VERSIÓN DICIEMBRE 2009-REVISADA FEB.2010)

Subsanado conforme a informe técnico Departamento de Planeamiento de 20 de diciembre de 2007
Subsanado conforme al Decreto de Alcaldía de 4 de noviembre de 2009.
Subsanado conforme a informe técnico Departamento de Planeamiento de 14 de enero 2010

Promotor:
LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.

PEREZ SEGURA
& ASOCIADOS

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIO TERRITORIAL D'URBANISME

INDICE

MEMORIA

0.- CARÁCTER DEL DOCUMENTO
1.- OBJETO
2.- PROMOCION Y ENCARGO
3.- ANTECEDENTES
4.-ANTECEDENTES QUE MOTIVAN LA REDACCIÓN DEL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO.
5.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA
6.-ASPECTOS QUE SON OBJETO DE MODIFICACIÓN O SUBSANACIÓN Y OTROS ASPECTOS QUE SE JUSTIFICAN
7.- AMBITO DE LA ACTUACION
8.- VINCULACION AL P.G.M.O.
9.- INFORMACION URBANISTICA
10.- ORDENACION PROPUESTA
11.- DIVISION EN UNIDADES DE EJECUCION
12.- RESUMEN DE CARACTERISTICAS

ANEJOS

Informes sectoriales referentes a la documentación aprobada provisionalmente el 8 de mayo de 2001

Informes sectoriales y municipales referentes al Texto Refundido de noviembre de 2007, subsanado conforme a informe técnico departamento de planeamiento de 20 de diciembre de 2007

PEREZ SEGURA & ASOCIADOS

Fernando Pérez Segura
Juan Luis Candela Díaz
ARQUITECTOS - ALICANTE

MEMORIA

0. CARÁCTER DEL DOCUMENTO.

El presente documento tiene carácter refundido, fruto de los siguientes antecedentes habidos en la tramitación de este expediente.

El 8 de febrero de 2000, el Pleno del Ayuntamiento de de Alicante acordó aprobar provisionalmente el Plan Parcial y el Expediente de Homologación del PAU-5, Zona Norte de la Playa de San Juan de Alicante (Sector 2), condicionando la citada aprobación a una serie de rectificaciones y condiciones.

Por acuerdo plenario de 8 de mayo de 2001 la citada documentación es objeto de una nueva aprobación provisional y se condiciona a que se recojan las consideraciones emitidas por los Servicios Técnicos Municipales del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, una vez expuesto al público el mismo.

A modo de sucinto resumen, las modificaciones más representativas fueron las siguientes:

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE
el día - 5 JUL 2012
Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

1. Adecuación del sector a las consecuencias derivadas de la firmeza de la sentencia del TSJCV de 3 de abril de 1.993, que exige la clasificación como urbano de una parcela y su exclusión del sector de suelo urbanizable. Ello ha provocado el redimensionamiento de la totalidad de las magnitudes urbanísticas del sector.

2. Adecuación de la trama viaria al contenido del acuerdo plenario de 8 de febrero de 2000, estimatorio de las alegaciones presentadas por Apartamentos Tritón, Edificio Naútico y otros.

Además, por parte del Excmo. Ayuntamiento de Alicante se recaban los informes de las Administraciones afectadas, por cuyas consideraciones se redactó el TEXTO REFUNDIDO de noviembre de 2007, que recogía los aspectos señalados en los citados informes, que más adelante son objeto de análisis; todo ello con el fin de que la documentación modificada fuera aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante para su remisión y sometimiento a aprobación definitiva por parte de la COTEVI.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

El citado documento fue adaptado y presentado marzo de 2008 atendiendo a las correcciones puestas de manifiesto en el informe técnico del Arquitecto Jefe del Departamento de Planeamiento, de 20 de diciembre de 2007, a excepción de la previsión de fijar en el Sector 2 el porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública al tiempo que se solicitába del Excmo. Ayuntamiento que pidiera los preceptivos informes sectoriales que acreditaran la subsanación de las correcciones exigidas por las distintas administraciones afectadas, entendiendo esta parte que mientras se cumplía el citado trámite, se habría concluido por parte del Excmo. Ayuntamiento de Alicante la redacción del Estudio de Necesidades de Vivienda y podría verificarse si se exoneraba al Sector del PAU-5 de la citada exigencia de prever un porcentaje para viviendas sociales

El citado Texto refundido ha sido objeto de informe por parte del Arquitecto municipal Jefe del D.T. de Planeamiento de 13 de mayo de 2008, favorable en todos sus aspectos, a excepción de lo relativo al cumplimiento de la obligación de establecer la reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

ANTECEDENTES QUE MOTIVAN LA PRESENTACIÓN DE LA VERSIÓN DE DICIEMBRE 2009 DEL TEXTO REFUNDIDO NOV. 07

1.- Tal y como se ha dicho, en marzo de 2008, se presentó ante el Ayuntamiento de Alicante la documentación refundida de noviembre de 2007 del expediente de Homologación y Plan Parcial del Sector 2 del antiguo PAU/5 de Alicante, comprensiva de las correcciones puestas de manifiesto en el informe técnico del Arquitecto Jefe del Departamento de Planeamiento, de 20 de diciembre de 2007, a excepción de la previsión de fijar en el Sector 2 el porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública y la identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales o criterios para concretarlas en la Reparcelación, en los términos en que se ponía de manifiesto en el informe de la Dirección

PEREZ SEGURA & ASOCIADOS
Fernando Pérez Segura
Juan Luis Candela Díaz
ARQUITECTOS - ALICANTE

Territorial de la Consellería de Territorio y Vivienda de 27-10-2006

2.- La citada propuesta de Plan Parcial se acompañó de un Anexo al Texto Refundido del plan parcial del PAU-5 sector 2 (Playa de San Juan Norte) relativo a la exigencia del cumplimiento de los artículos 36.1.i) y 37.1.h) y Disposición Adicional Sexta de la ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana en relación con las previsiones de viviendas sometidas a régimen de protección pública, conforme a lo ordenado en la disposición transitoria primera, apartado 3, de la misma ley, donde se realizaba una valoración de las circunstancias aplicables de cara a la previsión de viviendas protegidas en el Sector 2 del PAU/5, concluyéndose la posible inconveniencia e innecesariedad de previsión de viviendas protegidas en su ámbito, de modo que se valorase la posibilidad de admitir la excepción de reserva de vivienda protegida, en ausencia de un Estudio de Necesidades de Vivienda Protegida con carácter global.

No obstante, dicho anexo fue informado por los Servicios Técnicos Municipales en el sentido de que, en ausencia del Estudio de Necesidades de Vivienda, no podía justificarse la excepción contemplada.

3.- Posteriormente a la presentación de dicho Anexo y a la emisión del citado informe, se inició la información pública de la Revisión del Plan General de Alicante –octubre de 2008- y entró en vigor el Decreto Ley 1/2008, que supone la modificación de determinados preceptos de la LUV, destacando la modificación de la Disposición Adicional Sexta, que altera el sistema de previsión de vivienda protegida hasta ahora vigente, y deja sin efecto la necesidad de redactar Estudios de Necesidades de Vivienda por cada municipio, pasando a establecer que la demanda de vivienda protegida se efectuará mediante la aplicación del Sistema de Indicadores Territoriales de Demanda –aprobado por Orden del Conseller de fecha 28 de julio de 2008-. Conforme a este sistema, la demanda se obtendrá de la aplicación del Indicador Territorial de Demanda a la población actual y potencial del municipio, en distinta proporción según estemos ante Planes Generales con más o menos de 8 años de antigüedad o antes supuestos de adaptación y Revisión del Plan.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

4.- A la vista de esas nuevas circunstancias, se presentó para su para su Informe por la Dirección Territorial de Vivienda, ANEXO JUSTIFICATIVO DE LA ADAPTACIÓN DEL EXPEDIENTE DE PLAN PARCIAL Y HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR 2 DEL PAU Nº 5 DEL PGMOU DE ALICANTE A LA NORMATIVA EN MATERIA DE PREVISIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO, solicitándose que se emitiera informe en el que se estableciera la exención de reserva de vivienda protegida al Sector 2 del PAU 5, Plan Parcial Playa de San Juan Norte (Sector 2), del P.G.O.U. de Alicante (UZA 1 en el documento de Revisión del PGOU de Alicante aprobado provisionalmente), por considerar que el documento de Revisión del PGOU contiene reserva global de suelo suficiente para cubrir las necesidades del municipio y no atribuye una reserva específica para el citado Sector.

5.- Por la citada Dirección Territorial se devolvió a Urbanizador la documentación presentada dándosenos instrucciones para que la misma fuera presentada ante el Ayuntamiento, quien debía dar traslado de la misma al Servicio de Ordenación Territorial de Alicante.

6.- Así, el 22 de enero de 2009 se presentó ante el Excmo. Ayuntamiento de Alicante para su informe, el precitado ANEXO JUSTIFICATIVO DE LA ADAPTACIÓN DEL EXPEDIENTE DE PLAN PARCIAL Y HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR 2 DEL PAU Nº 5 DEL PGMOU DE ALICANTE A LA NORMATIVA EN MATERIA DE PREVISIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

7.- En relación al documento anterior, el Arquitecto Municipal Jefe del D.T. de Planeamiento emitió informe el 20 de marzo de 2009 en el que, en síntesis, se obtenían las siguientes conclusiones:

- Que la larguísima tramitación del expediente (aprobado provisionalmente el febrero 2000) ha dado lugar a la aparición de diversos preceptos normativos que establecen la obligatoriedad de la reserva de porcentajes mínimos de viviendas protegidas que, al no estar considerados en la propuesta inicial, modifican los resultados económicos de la proposición jurídico-económica aprobada.

PEREZ SEGURA & ASOCIADOS
Fernando Pérez Segura
Juan Luis Candela Díaz
ARQUITECTOS - ALICANTE

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA

- Que los cálculos realizados en el Anexo pueden ser considerados válidos (con pequeñas correcciones), si bien había que observar que en el momento de emitirse el informe el Plan Parcial Lagunas de Rabasa no había obtenido la aprobación definitiva, que hoy ya se ha producido.

- Que si estuviera aprobado definitivamente el Plan Parcial de Rabasa (hecho que ya se ha producido en la actualidad mediante resolución del Honorable Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de fecha 5 de mayo de 2009, publicada junto a las Normas Urbanísticas, en el BOP el 16 de junio de 2009), podría considerarse que es posible reducir la reserva de viviendas protegidas en el Sector 2 del PAU 5, debiendo mantenerse la reserva de viviendas protegidas correspondientes al excedente de aprovechamiento del Ayuntamiento, ya que con la reserva realizada en el Sector Rabasa estaría cubierta la demanda de viviendas protegidas en el municipio, siendo este Sector más apto que el Sector 2 del PAU 5 para este tipo de viviendas (Téngase en cuenta, además, que el documento de revisión del Plan General de Alicante fue aprobado provisionalmente el 17 de abril de 2009, sin que se prevea reserva de vivienda protegida para el sector que nos ocupa).

- Concluye el informe que *"debería consultarse a la Dirección Territorial de Alicante de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Viviendas sobre si en estas circunstancias podría permitirse la exención solicitada"*

8.- Finalmente, el 4 de noviembre de 2009 la Alcaldesa- Presidenta dictó resolución por la que desestimó en su integridad la solicitud de exención de reserva de suelo destinado a algún tipo de protección pública en el Sector 2 y por la que se requería al Urbanizador para presentar el Texto Refundido del Plan Parcial tomando en consideración las correcciones impuestas por la Consellería de Territorio y Vivienda.

En consecuencia, y en atención a los anteriores antecedentes, se presentó ante el Excmo. Ayuntamiento la versión de diciembre de 2009 del presente Texto Refundido que contempla el porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública, así como los criterios para concretar dicha reserva en la reparcelación.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

No obstante, habida cuenta de las especiales circunstancias del Sector, ya puestas de manifiesto repetidamente durante la tramitación del expediente, del estado de tramitación de la Revisión del Plan General de Alicante aprobado provisionalmente y de la circunstancia de que la ficha de planeamiento en él contenida relativa al Sector 2 que nos ocupa (UZA 1 en el documento de Revisión del PGOU) no contempla previsión de viviendas sociales para el Sector que nos ocupa, la previsión de vivienda protegida contenida en el presente documento se realiza ad cautelam conforme a la legislación vigente y a las circunstancias actuales, y siempre a resultas de la previsión de vivienda protegida que para este sector determine el documento de Revisión del Plan General de Alicante en el momento de su aprobación definitiva.

Así, el documento refundido de diciembre de 2009 fue informado por el Arquitecto Municipal Jefe del Departamento de Planeamiento el 14 de enero de 2010, cuyo informe concluye lo siguiente:

"En opinión de este técnico las modificaciones propuestas son admisibles si bien deberá 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."

El presente documento de febrero de 2010, manteniendo íntegramente el contenido del Texto Refundido presentado en diciembre de 2009, incorpora, además, los extremos exigidos en el informe transcrito.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

PEREZ SEGURA & ASOCIADOS
Fernando Pérez Segura
Juan Luis Candela Díaz
ARQUITECTOS - ALICANTE

1.- OBJETO

El objeto del presente trabajo no es otro que el de elaborar una alternativa técnica de la ordenación pormenorizada en el ámbito del Sector 2 del P.A.U./5 del P.G.O.U. de Alicante al amparo de lo dispuesto en las Secciones 3ª, 6ª y 7ª del Capítulo II del Título I de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante L.R.A.U.) en desarrollo de las determinaciones que para dicho ámbito fija la consiguiente homologación sectorial modificativa que como documento complementario acompaña al presente Plan Parcial, siguiendo las directrices del acuerdo municipal de aprobación provisional de dicha alternativa técnica de fecha 12 de Mayo de 1.998.

2.- PROMOCION Y ENCARGO

La presente propuesta de Plan Parcial queda englobada como alternativa técnica dentro del Programa que es promovido por la mercantil **"LITORAL MEDITERRANEO, S.A."**

3.- ANTECEDENTES

El presente Plan Parcial es una consecuencia de los antecedentes expresados en el documento de homologación que a continuación reproducimos:

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alicante –en adelante P.G.M.O.- fue aprobado por la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el 27 de marzo de 1.987, entrando en vigor el 25 de abril del mismo año.

Este P.G.M.O. clasificó los terrenos objeto del presente expediente –que más adelante se describirán- como Suelo Urbanizable No Programado, denominado P.A.U./5 por necesitar su desarrollo urbanístico de la formulación de un Programa de Actuación Urbanística.

En desarrollo de las previsiones del P.G.M.O. de Alicante se acordó por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento iniciar los trámites de un concurso para la formulación y ejecución de programas de actuación urbanística -P.A.U.- que tuvieran como sustrato geográfico dicha área y cuyo finalidad era la selección de una entidad que asumiera la

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

redacción del P.A.U. y el desarrollo urbanístico del sector o sectores que en su caso se delimitaran.

Así, las Bases del Concurso fueron aprobadas en fecha 11 de noviembre de 1.988, y fijaban las determinaciones urbanísticas del área de S.U.N.P. P.A.U. 5 y las reglas de selección de adjudicatarios.

Adjudicado el Concurso a la mercantil LITORAL MEDITERRANEO, S.A., no se pudo concluir el proceso urbanizador por la alteración sobrevenida de las Bases del propio P.A.U. que sucintamente viene a sustentarse en las siguientes razones:

a) Existencia de un pronunciamiento judicial de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de fecha 3 de abril de 1.993, en cuya virtud se declaró como suelo urbano una parcela incluida en el área del P.A.U. 5 y por ello hasta ese momento clasificada como suelo urbanizable no programado.

b) La modificación puntual del P.G.M.O. de Alicante relativa al trazado de la vía del ferrocarril - F.G.V.- también supuso una alteración de las previsiones fijadas en las Bases de redacción del P.A.U. respecto de las determinaciones iniciales.

Unido a lo anterior, la posterior ordenación urbanística del área, motivada por el cambio operado en el ámbito del antiguo PAU-4 en virtud de la propuesta del Plan Parcial "LA CONDOMINA" permite la reformulación de un Sector en los términos que se proponen en este documento, de manera que se complete la ordenación urbanística de la Playa de San Juan.

Así las cosas, en mayo de 1.997, se formuló por la mercantil LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A., al amparo de lo dispuesto en el Artº 48 de la L.R.A.U., un Programa de Actuación Integrada para la ejecución de una parte del inicial ámbito del P.A.U./5, definida como Sector 1 "Playa de San Juan Norte", que contenía, tal y como la Ley exige, un expediente de homologación, Plan Parcial conteniendo la ordenación pormenorizada de la zona y Anteproyecto de Urbanización.

Tras los trámites preceptivos, el Programa formulado por la mercantil LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A., fue seleccionado en pública concurrencia, y el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, en sesión de 12 de mayo de 1.998, determinó adjudicar, provisionalmente, a esta

PEREZ SEGURA & ASOCIADOS
Fernando Pérez Segura
Juan Luis Candela Díaz
ARQUITECTOS - ALICANTE

mercantil el desarrollo y ejecución de la Actuación Integrada consistente en el Plan Parcial Sector I "Playa de San Juan Norte", otorgándole la condición de Agente Urbanizador.

En el mismo acuerdo se requería igualmente a la mercantil adjudicataria a revisar la Alternativa Técnica formulada con el objeto de recoger las sugerencias de planeamiento formuladas por el Departamento de Planeamiento de la Oficina del Plan General, en orden a seguir el modelo existente en la Playa de San Juan y prever las debidas conexiones con el Sector de primera línea que garanticen una correcta permeabilidad y accesibilidad a la playa.

Asimismo, se requería a dicha mercantil a que presentase, en el plazo de tres meses, el correspondiente Programa de Actuación Integrada que abarcase el resto de los terrenos del antiguo PAU-5, sitos en primera línea de la Playa de San Juan, procurando una ordenación de los mismos coherente con el primer Sector presentado a trámite y, por tanto, con la del resto de la Playa de San Juan, de acuerdo con la resolución adoptada.

En este sentido se presentó el Programa de Actuación Integrada con su alternativa técnica de planeamiento (Expediente de Homologación y Plan Parcial) para el desarrollo del Sector 2 del PAU-5. Tras los oportunos trámites y concurrencia de ofertas, por acuerdo Plenario de 8 de febrero de 2000, la mercantil "Litoral Mediterráneo 2, S.L." fue seleccionada como agente urbanizador del sector, aprobándose provisionalmente los citados documentos de planeamiento con la condición de incluir una serie de modificaciones derivadas fundamentalmente de la estimación parcial de diversas alegaciones. Entre las mismas, destaca la necesidad de clasificar como suelo urbano una parcela de 6.474 m² sobre la que había recaído sentencia judicial del TSJCV reconociendo el derecho de la misma a dicha clasificación y asignándole además un aprovechamiento concreto, procediendo en consecuencia a una redelimitación del ámbito del suelo urbanizable, pero manteniendo un trazado viario que afectaba a una parte significativa de la superficie de dicha parcela.

Conocida la firmeza de la sentencia de referencia y dictada resolución del Conseller de Obras Públicas y Urbanismo con fecha 19 de abril de 2000 ordenando que se cumpliera dicha sentencia, se entablaron una serie de conversaciones entre Ayuntamiento, Urbanizador y propiedad de dicha parcela cuyo objetivo era lograr una solución pactada que permitiera compatibilizar los derechos reconocidos por la sentencia con la ordenación urbanística aprobada provisionalmente por el

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

Ayuntamiento. Como consecuencia de las mismas, el pasado 8 de agosto de 2000 el propietario de la parcela presentó un escrito ante el Ayuntamiento en el que manifestaba su voluntad de aceptar una solución que, respetando los derechos edificatorios reconocidos judicialmente, permitiera un emplazamiento del edificio distinto al que figuraba en el proyecto de edificación presentado para la obtención de la licencia de obras - y que imposibilitaba el trazado de una de las calles previstas en el Plan Parcial -, siempre que se accediera además a una permuta de terrenos que le permitiera disponer de una superficie final de parcela privada adecuada para el futuro edificio y sus dotaciones complementarias. De esta manera, se compatibilizaría la ejecución de sentencia con el mantenimiento de las calles previstas en la ordenación aprobada por el Ayuntamiento.

Para viabilizar dicho ofrecimiento, además de los acuerdos privados de permuta, se han emprendido dos actuaciones públicas paralelas y complementarias:

- *El Ayuntamiento redactó un Estudio de Detalle que sometió a exposición pública, y cuyos objetivos eran, por un lado, fijar las alineaciones y rasantes de este suelo urbano sobrevenido, en coherencia con la trama viaria prevista en el plan parcial citado, y, por otro, ordenar volumétricamente la edificabilidad asignada de acuerdo con las disposiciones del artículo 141.7 de las Normas Urbanísticas del PGMO.*

- *El agente urbanizador, en cumplimiento de sus obligaciones, ha redactado la presente modificación del Expediente de Homologación en la que, además de introducir las determinaciones que se derivan del acuerdo de aprobación provisional de 8 de febrero de 2000, incorpora los acuerdos transaccionales descritos anteriormente que viabilizan la ejecución de sentencia, con el objeto de que sea ratificado por el Ayuntamiento mediante la adopción de un nuevo acuerdo de aprobación provisional por el Pleno Municipal. Las modificaciones consisten de manera sucinta en lo siguiente:*

  a) Se procede a clasificar como suelo urbano una porción de terreno con la misma superficie que la reconocida en la sentencia judicial nº 409 del TSJCV. El área más extensa de la misma coincide con parte de la parcela inicial, destinándose 755 m² de la misma a suelo viario y dejando el resto como suelo lucrativo que albergará la totalidad de la edificabilidad reconocida por dicha sentencia, con

PEREZ SEGURA & ASOCIADOS
Fernando Pérez Segura
Juan Luis Candela Díaz
ARQUITECTOS - ALICANTE

la ordenación volumétrica prevista en el Estudio de Detalle referido anteriormente. El resto del suelo urbano (1.886 m²), al que no se le asigna edificabilidad, procede de una permuta de terrenos efectuada para viabilizar el cumplimiento de la sentencia, de manera que la misma superficie de la parcela inicial – ahora de una propiedad diferente – se clasifica como suelo urbanizable, manteniendo los derechos urbanísticos en el Plan Parcial, mientras que la parte permutada –ahora propiedad del titular del derecho – se clasifica como suelo urbano. De esta manera se mantiene la superficie inicialmente declarada suelo urbano, aunque con una configuración distinta, todo ello con el objetivo es regularizar parcelariamente este suelo urbano para adaptarse a la ordenación urbanística aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento, permitiendo el trazado viario previsto y manteniendo los derechos de los propietarios que han propiciado dicha permuta, así como de los terceros afectados por el desarrollo del plan.

b) *El resto del sector inicial se mantiene con la misma clasificación de suelo urbanizable previsto en el PGMO vigente, conservando los mismos parámetros de la propuesta inicial, aunque adaptados a la nueva superficie resultante, respetando íntegramente los beneficios y cargas previstos en el Programa inicial.*

Por acuerdo Plenario de 8 de mayo de 2001 el Ayuntamiento aprobó provisionalmente la documentación refundida comprensiva de los anteriores extremos.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIO TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
SECRETARÍA

4.- ANTECEDENTES QUE MOTIVAN LA REDACCIÓN DEL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO. INFORMES DE LAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS Y OTROS HITOS Y CIRCUNSTANCIAS QUE AFECTAN A LA ORDENACIÓN PROPUESTA

4.1 -Informes de las Administraciones afectadas

Tras la aprobación provisional municipal de la citada documentación rectificada, se han emitido los siguientes informes por parte de las administraciones afectadas:

A) INFORME FAVORABLE DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE COSTAS (MINISTERIO DE MEDIOAMBIENTE) de fecha 15-10-2001

B) INFORME FAVORABLE DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE COMERCIO Y TURISMO (CONSELLERÍA D´INDUSTRIA) de fecha 3-12-2003

C) INFORME DESFAVORABLE DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PUERTOS Y COSTAS (CONSELLERÍA DE INFRAESTRUCTURAS) de fecha 2-2-2004

D) INFORME DESFAVORABLE DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRANSPORTES (CONSELLERÍA DE INFRAESTRUCTURAS) de fecha 5-3-2004.

E) INFORME DESFAVORABLE DEL SERVICIO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL SOBRE LA AFECCIÓN DE LA ACTUACIÓN AL PATRICOVA de fecha 30-3-2004

F) INFORME DESFAVORABLE DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DEL SERVICIO TERRITORIAL DE LA CONSELLERÍA DE TERRITORIO Y VIVIENDA de fecha 2-3-2004.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
CONSELLERIA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PEREZ SEGURA & ASOCIADOS
Fernando Pérez Segura
Juan Luis Candela Díaz
ARQUITECTOS - ALICANTE

G) INFORMES SECTORIALES Y OTROS ESCRITOS REFERENTES A LA IDONEIDAD DE LA UBICACIÓN DE LA PARCELA DOTACIONAL DOCENTE

G.1-INFORME DESFAVORABLE DEL SERVICIO DE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES (CONSELLERÍA DE CULTURA, EDUCACIÓN Y DEPORTES) DE 22-03-2004.

G.2- ESCRITO DEL DIRECTOR GENERAL DE PUERTOS Y COSTAS DE 23 DE AGOSTO DE 2004 SOBRE POSIBILIDAD DE AUTORIZAR USO ESCOLAR EN LA SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE COSTAS.

G.3- INFORME DESFAVORABLE DEL SERVICIO DE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES (CONSELLERÍA DE CULTURA, EDUCACIÓN Y DEPORTES) DE 31 DE ENERO DE 2005.

G.4- INFORME DEL ARQUITECTO MUNICIPAL JEFE DEL D.T. DE PLANEAMIENTO DE 8-6-2006 SOBRE JUSTIFICACIÓN SUFICIENCIA SUELO DESTINADO A EQUIPAMIENTO DOCENTE.

G.5- INFORME FAVORABLE DEL SERVICIO DE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES (CONSELLERÍA DE CULTURA, EDUCACIÓN Y DEPORTES) DE 22-03-2004.

H) INFORME DE LA DIRECCIÓN TERRITORIAL DE LA CONSELLERÍA DE TERRITORIO Y VIVIENDA DE 27-10-2006.

I) INFORMES DEL ARQUITECTO MUNICIPAL JEFE DEL D.T. DE PLANEAMIENTO SOBRE ASPECTOS PUESTOS DE MANIFIESTO EN ALGUNOS INFORMES SECTORIALES :

I.1) INFORME SOBRE OBSERVACIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PUERTOS Y COSTAS de 23 de abril de 2004.

I.2) INFORME SOBRE EL ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DE HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL DEL PAU/5, SECTOR 2 de 24 de febrero de 2005.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

4.2 Otros hitos y circunstancias que afectan a la ordenación propuesta

Además, hay otros aspectos que son objeto de modificación en el presente Texto Refundido:

1.- En el documento anterior consta que el Sector estaba atravesado por la línea de FGV Alicante-Denia, en la actualidad, se ha producido una modificación del citado trazado por el Proyecto de la "I Fase de la Red Tranviaria de la Línea Alicante-Denia FGV –Tramos 3 y 5-, siendo este nuevo trazado el que se recoge en la ordenación del Plan Parcial, por cuya causa la mayoría de las manzanas colindantes a la Red Tranviaria sufren pequeñas alteraciones en su delimitación y superficie que tienen su correspondiente reflejo en los Planos de Ordenación. Por este motivo, la red primaria constituida por el Trazado del Tranvía y la Avda. de Niza tiene una superficie de 19.176 m², en lugar de los 18.718´05 m² que medía anteriormente.

2.- Con motivo de la modificación del trazado del Ferrocarril, hoy Tranvía, se ha realizado por parte del Urbanizador un nuevo levantamiento topográfico del Sector, resultando que el mismo tiene una superficie de 128.197 m², en lugar de la superficie de 128.617´10 m² considerada en los documentos anteriores.

3.- Las anteriores diferencias superficiales implican unas mínimas modificaciones en los parámetros urbanísticos del Sector, cuyo cálculo viene desarrollado en los epígrafes correspondientes de esta memoria, así como en el Expediente de Homologación que acompaña a este documento.

4.- Los derivados de los Informes Municipales y Sectoriales emitidos en relación al Texto Refundido presentado en marzo de 2008, que se relacionan en el apartado siguiente.

4.3.- Informes al texto refundido de marzo de 2008

A) INFORME DEL ARQUITECTO MUNICIPAL JEFE DEL D.T. PLANEAMIENTO DEL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE de 13 de mayo de 2008.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'HABITATGE, INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

B) PRIMER Y SEGUNDO INFORME DE LA DIRECCION GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, en relación con la inundabilidad del sector de fecha 23 de junio y 27 de noviembre de 2008, respectivamente.

C) INFORME DEL INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL de 26 de enero de 2009 en relación con el segundo informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio, en relación con la necesidad de presentar un estudio de inundabilidad.

D) TERCER INFORME DE RIESGO DE INUNDACIÓN DE LA DIRECCION GENERAL DE TERRITORIO Y PAISAJE de 26 de febrero de 2009.

E) INFORME DEL SUBDIRECTOR DE EMARASA (EMPRESA MIXTA DE AGUAS RESIDUALES DE ALICANTE S.A). de 9 de marzo de 2009.(Favorable)

F) INFORME DE AGUAS DE ALICANTE SOBRE LA SUFICIENCIA DE RECURSOS HIDRICOS PARA EL SECTOR A URBANIZAR, de fecha 23 de marzo de 2009, en su condición de concesionaria del servicio municipal de agua potable (favorable).

G) INFORME DEL COMISARIO DE AGUAS DE LA CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL JUCAR de fecha 16 de julio de 2009.

H) INFORME EMITIDO POR FERROCARRILS DE LA GENERALITAT VALENCIANA de fecha 16 de julio de 2008 (favorable)

I) SEGUNDO INFORME DE LA DIRECCION GENERAL DE TRANSPORTES Y LOGISTICA, de fecha 16 de julio de 2008 (favorable).

J) INFORME DE LA DIRECCION GENERAL DE REGIMEN ECONOMICO, AREA DE INFRAESTRUCTURAS, SERVICIO DE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES EDUCATIVAS, (Consellería de Educación) de fecha 28 de julio de 2008 (favorable).

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

5.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA

La justificación del presente documento es una consecuencia del ya mencionado acuerdo municipal de 12 de Mayo de 1.998 por el que se imponía al adjudicatario del P.A.I. del Sector 1 del PAU-5 de la Playa de San Juan la obligación de presentar otro P.A.I. que abarcara el resto de los terrenos comprensivos de dicho PAU-5 (Sector 2) acompañado de su correspondiente alternativa técnica al amparo de lo prescrito por la vigente L.R.A.U., así como el R.D.L. 5/1996 de 7 de Junio de medidas liberalizadoras en materia de suelo.

6.- ASPECTOS QUE SON OBJETO DE MODIFICACIÓN O SUBSANACIÓN Y OTROS ASPECTOS QUE SE JUSTIFICAN.

Tal y como se ha explicado en el apartado 4.1 de la memoria son objeto de modificación en el presente Texto Refundido los siguientes:

1.- Se ha producido una modificación del citado trazado por el Proyecto de la "I Fase de la Red Tranviaria de la Línea Alicante-Denia FGV –Tramos 3 y 5-, siendo este nuevo trazado el que se recoge en la ordenación del Plan Parcial.

2.- Se corrige la superficie del Sector, que resulta ser de 128.197 m², en lugar de la superficie de 128.617´10 m² considerada en los documentos anteriores.

3.- Las anteriores diferencias superficiales implican unas mínimas modificaciones en los parámetros urbanísticos del Sector, cuyo cálculo viene desarrollado en los epígrafes correspondientes de esta memoria, así como en el Expediente de Homologación que acompaña a este documento.

4.-Se realiza una previsión expresa del porcentaje de viviendas sometido a algún régimen de participación pública, con las especialidades que se verán en su apartado específico.

PEREZ SEGURA & ASOCIADOS
Fernando Pérez Segura
Juan Luis Candela Díaz
ARQUITECTOS - ALICANTE

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE · SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO
GENERALITAT VALENCIANA · SECRETARIA · CONSELLERIA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

Todas las modificaciones mencionadas, a excepción de la previsión de VPP que antes no se contenía, así como las que a continuación se justifican, ya se contenían en el texto refundido de 2008 y fueron objeto del informe del Arquitecto municipal Jefe del D.T. de Planeamiento de 13 de mayo de 2008, en el que se consideran atendidas las correcciones solicitadas tanto en el expediente de homologación sectorial, como en el Plan Parcial a excepción de la previsión de fijar un porcentaje mínimo de edificación destinada a la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

A continuación se procede a explicar y justificar las modificaciones que, en virtud de los diferentes informes, se hacen necesarias respecto del Texto que fue objeto de aprobación provisional municipal.

A) DE LOS ASPECTOS PUESTOS DE MANIFIESTO EN EL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PUERTOS Y COSTAS (CONSELLERÍA DE INFRAESTRUCTURAS) de fecha 2-2-2004

1) En los planos de ordenación se grafía la línea del DPMT, con su correspondiente indicación en la Leyenda y se introduce la posición y numeración de sus mojones.

2) En las Normas Urbanísticas se introducen las afecciones litorales que establece el Reglamento de Costas. (artº 45, 51, 52, 58 RC).

3) En relación con la Línea límite entre los términos municipales de Alicante y El Campello debemos señalar que la misma se halla correctamente grafiada, remitiéndonos al Informe del ARQUITECTO MUNICIPAL JEFE DEL D.T. DE PLANEAMIENTO de 23-04-2004 , que, sobre este particular dice:

"La línea límite entre los términos municipales de Alicante y El Campello está correctamente grafiada en los planos del Plan Parcial de acuerdo con la documentación cartográfica obrante en este Ayuntamiento. Prueba de ello, es que el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de El Campello de 5 de febrero de 2.004, ratifica el informe de sus servicios técnicos de fecha 19 de enero de 2.004, al citado Plan Parcial, en cuyo punto 2, apartado "L divisoria entre

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

términos municipales", dice expresamente: "...se considera correcta la delimitación aportada".

A los efectos informativos que procedan se adjunta fotocopia del trazado de dicha línea límite"

4) Respecto de los efectos de la Sentencia nº 409 del TSJCV de 3 de abril de 1.993, además de lo expuesto en el apartado de ANTECEDENTES del presente documento, reproducimos lo consignado en Informe del ARQUITECTO MUNICIPAL JEFE DEL D.T. DE PLANEAMIENTO de 23-04-2004 que sobre este extremo dice.

"En relación con los efectos de la sentencia nº 409 del TSJCV, se informa que la misma deriva de un recurso contencioso-administrativo interpuesto por la propiedad de una parcela contra la clasificación de la misma como suelo urbanizable por el PGOU vigente, aprobado definitivamente el 27 de marzo de 1987 ".

"La sentencia reconoció el derecho a ser clasificada como suelo urbano, otorgando incluso un determinado aprovechamiento, por lo que este Ayuntamiento interpretó en su momento que, con la sentencia, se había producido una revisión jurisdiccional de la clasificación del PGMO con efectos desde la fecha de aprobación definitiva y, por tanto, anterior a la entrada en vigor de la Ley 22/1998 de Costas. Es más, dicha sentencia ha sido ya ejecutada habiéndose aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 8 de mayo de 2001, un Estudio de Detalle para posibilitar la edificación de la referida parcela de forma independiente al desarrollo del Plan Parcial que nos ocupa. El referido Estudio de Detalle fue informado favorablemente el 20 de diciembre de 2000 por el Servicio Provincial de Costas en Alicante, admitiendo que no estaba afectado por la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, y que ésta debía tener un ancho de 20 metros por tratarse de una parcela que tenia reconocida la condición de Suelo Urbano antes de la entrada en vigor de la citada Ley de Costas".

En consecuencia, el citado solar se ha excluido del ámbito del Sector y se ha grafiado la línea de Servidumbre de protección que afecta al ámbito del

PEREZ SEGURA & ASOCIADOS
Fernando Pérez Segura
Juan Luis Candela Díaz
ARQUITECTOS - ALICANTE

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE · SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO ·
GENERALITAT VALENCIANA · SECRETARIA · COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME · CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

Estudio de Detalle con una anchura de 20 metros, es decir, rodeando la citada parcela por su lado Este.

B) DE LOS ASPECTOS PUESTOS DE MANIFIESTO EN EL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRANSPORTES (CONSELLERÍA DE INFRAESTRUCTURAS) de fecha 5-3-2004.

Con carácter previo, hay que señalar que, si bien en el documento sometido a informe consta que el Sector estaba atravesado por la línea de FGV Alicante-Denia, en la actualidad, se ha producido una modificación del citado trazado por el Proyecto de la "I fase de la Red Tranviaria de la Línea Alicante-Denia FGV –Tramos 3 y 5-, no obstante, se analiza el contenido del Informe y las subsanaciones realizadas a tenor del mismo.

1) En los planos de ordenación se grafían y acotan las zonas de policía ferroviaria: Eje, arista exterior, ZDP (8m), Servidumbre (20m), Afección (50 m).

2) En las Normas Urbanísticas se introducen las limitaciones de usos en terrenos próximos al ferrocarril establecidas en el Real Decreto 1211/1990.

3) En relación con la necesidad de solicitar Informe de FGV, nos remitimos al INFORME SERVICIO TERRITORIAL (DIRECC. GRAL PLANIFIC. Y ORDENAC. TERRITORIAL-COTEVI) de 2-3-2004 en el que se dice que tal Informe está solicitado, no citándose como deficiencia la falta de emisión del informe de FGV, en el último informe de la Dirección Territorial de 27-10-2006. Esta parte entiende que ya no existe la citada deficiencia.

4) En cuanto a la exigencia de apantallamiento y cerramiento plataforma ferroviaria, si bien se trata de una determinación propia del Proyecto de Urbanización, hay que tener en cuenta que, como se ha dicho, el trazado en cuestión pertenece en la actualidad a la Red Tranviaria de Alicante, que se halla integrada en el Paseo Marítimo, por lo que es lógico pensar que la referida exigencia relativa, en su momento, al trazado del ferrocarril, deja de tener sentido dado su actual destino y trazado.

Así, respecto de estas modificaciones se ha emitido con carácter favorable el SEGUNDO INFORME DE LA DIRECCION GENERAL DE TRANSPORTES Y LOGISTICA

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIO TERRITORIAL D'URBANISME

(CONSELLERÍA DE INFRAESTRUCTURAS y TRANSPORTES), de fecha 16 de julio de 2008 (favorable).

Asimismo, por parte de FERROCARRILS DE LA GENERALITAT VALENCIANA se ha emitido informe favorable a las citadas correcciones, de fecha 16 de julio de 2008.

C) DE LOS ASPECTOS PUESTOS DE MANIFIESTO EN EL INFORME DEL SERVICIO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL SOBRE LA AFECCIÓN DE LA ACTUACIÓN AL PATRICOVA de fecha 30-3-2004

1) Se ponía de manifiesto la posible afección del ámbito por hallarse en zona inundable riesgo 4, si bien se decía que era difícil determinar si la primera línea está o no afectado por ese riesgo. Se aconsejaba hacer estudio de inundabilidad, o bien que la División de Recursos Hidráulicos de Conselleria de Infraestructuras y Transportes emitiera informe en el que se determinara si las obras de nueva red de drenajes de la Playa de San Juan ejecutadas por COPUT tras las inundaciones de 1997 han finalizado. Sobre este particular, el INFORME del SERVICIO TERRITORIAL (DIRECC. GRAL PLANIFIC. Y ORDENAC. TERRITORIAL-COTEVI), de 2-3-2004, indica que tal Informe está solicitado, no citándose como deficiencia la falta de emisión del informe en el último informe de la Dirección Territorial de 27-10-2006.

No obstante, solicitado nuevo informe con motivo de la presentación del Texto Refundido en marzo de 2008, se han sido emitidos el PRIMER Y SEGUNDO INFORME DE LA DIRECCION GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, en relación con la inundabilidad del sector de fecha 23 de junio y 27 de noviembre de 2008, respectivamente, en los que se ratifica la necesidad de aportar un estudio de inundabilidad para concretar si existe riesgos de inundación, a una escala mayor que la del PATRICOVA (1:50.000).

Posteriormente, se emitió INFORME por el INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL de 26 de enero de 2009 en relación con el segundo informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio, en relación con la necesidad de presentar un estudio de inundabilidad. En él se indica las actuaciones realizadas con posterioridad a las obras realizadas por la COPUT, que han mejorado

PEREZ SEGURA & ASOCIADOS
Fernando Pérez Segura
Juan Luis Candela Díaz
ARQUITECTOS - ALICANTE

sensiblemente la problemática de inundabilidad de la zona:

- Colector de aguas pluviales en la calle Oviedo e Irlanda (Plan Parcial La Condomina)

-Colector de aguas pluviales ejecutado con motivo de las obras del urbanización del Plan Parcial San Juan Norte Sector 1.

En contestación al anterior, se emitió el TERCER INFORME DE RIESGO DE INUNDACIÓN DE LA DIRECCION GENERAL DE TERRITORIO Y PAISAJE de 26 de febrero de 2009, en el que se reitera la necesidad de presentar estudio de inundabilidad.

En atención al citado requerimiento por parte del urbanizador se presentó el día 8 de julio de 2009 ante la citada Administración ESTUDIO DE INUNDABILIDAD DEL AMBITO DEL SECTOR 2 DEL PLAN PARCIAL PLAYA DE SAN JUAN NORTE (PAU 5 DEL PGMOU DE ALICANTE), no constando en la actualidad que el citado documento haya sido objeto de informe.

D) DE LOS ASPECTOS PUESTOS DE MANIFIESTO EN EL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DEL SERVICIO TERRITORIAL DE LA CONSELLERÍA DE TERRITORIO Y VIVIENDA de fecha 2-3-2004.

1) Respecto de la exigencia de justificación y corrección de las edificabilidades e IE máximos, incluyendo artículo 9, debiendo entenderse que son fijas:

Las edificabilidades e índices de edificabilidad establecidos en el Plan Parcial son fijos. Su cálculo está justificado en la página 44 de la memoria. No obstante, existía un error material en el artículo 3.3 de las Normas Urbanísticas donde se establecía un índice de edificabilidad en las parcelas residenciales de 1´583 m^2/m^2, cuando el citado índice es, tal como se justifica en la página 44 de la memoria de 1´580 m^2s/m^2t.

En cuanto a la redacción del artículo 9 de las Normas Urbanísticas, que en la versión anterior se prestaba a interpretar que la edificabilidad de la Zona Comercial admitía una edificabilidad suplementaria.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

La edificabilidad comercial asignada en este Plan Parcial se ubica en las manzanas de uso residencial, donde se crea una nueva zona que consiste en asignar una edificabilidad y uso complementario comercial a aquellas que recaigan a lo que se designa como Ejes comerciales grafiados en los planos de ordenación

Esta edificabilidad se asignará en función de la longitud de fachada siendo complementaria de la residencial.

Dado que la longitud de las fachadas recayentes a esta zona es de 490 m.l. y la edificabilidad asignada por la homologación de 3.500 m² obtendremos una edificabilidad unitaria de 7'14 m² de edificabilidad terciaria por m.l. de fachada.

En consecuencia, para evitar interpretaciones erróneas, el artículo 9.1 de las normas urbanísticas quedará redactado de la siguiente forma:

" *1.- Además de la volumetría específica residencial de la zona a que recaigan las manzanas en las que se admita el uso complementario comercial, se admitirá una edificabilidad comercial equivalente a la longitud de fachada de la parcela multiplicada por 6'783 (7'14 x 0'95) computada en superficie útil según los criterios establecidos en el Artº 54.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O."*

2) Respecto de la observación referente a que todos los espacios habitables cerrados sobre rasante computan a efectos de edificabilidad, por lo que habría de corregirse los artículos 2 y 9 de las Normas Urbanísticas.

Sobre este particular nos remitimos y reproducimos lo consignado en Informe del ARQUITECTO MUNICIPAL JEFE DEL D.T. DE PLANEAMIENTO de 24-02-2005 que sobre este extremo dice:

"A) Respecto a los criterios de cómputo de la edificabilidad:

PEREZ SEGURA & ASOCIADOS
Fernando Pérez Segura
Juan Luis Candela Díaz
ARQUITECTOS - ALICANTE

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIO TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

a) El PGMO vigente establece las edificabilidades del Suelo Urbano en m² útiles, fijando unos criterios de cómputo. No obstante, las fichas del Anejo establecen las edificabilidades máxima para el planeamiento de desarrollo en m² construidos.

b) Es por esto que en los diferentes planes que se han ido aprobando, bien por el Ayuntamiento bien por la Conselleria, se han establecido normativamente unos criterios de cómputo de m² construidos a los efectos de cumplimiento de las edificabilidades máximas. Dichos criterios, aunque pueden tener variantes de unos planes a otros, son muy similares entre sí.

c) En este plan parcial se han incorporado unos criterios de cómputo que son idénticos a los establecidos en el Sector 1 del mencionado PAU/5, aprobado definitivamente por el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte con fecha 18 de noviembre de 1999 por lo que en opinión del arquitecto informante, debería mantenerse dichos criterios en coherencia con todos los documentos aprobados como desarrollo del vigente PGMO".

3) Sobre la Justificación de la exención del cumplimiento de estándares.

Sobre este particular nos remitimos y reproducimos lo consignado en Informe del ARQUITECTO MUNICIPAL JEFE DEL D.T. DE PLANEAMIENTO de 24-02-2005 que sobre este extremo dice:

" B) Respecto a la exención de cumplimiento a las reservas de suelo dotacional viario.

a) El Plan Parcial incluye en la Memoria un apartado 10.2 denominado "Justificación de estándares" dedicado a exponer los antecedentes de consolidación del sector y a solicitar expresamente la exención del cumplimiento de las exigencias de estándares mínimos de planeamiento parcial por resultar impracticables con la consolidación existente, circunstancia prevista en el articulo 22.2 de la LRAU.

b) En el Informe de este Departamento Técnico de Planeamiento de fecha 28 de febrero de 2001 al

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIO TERRITORIAL D'URBANISME

mencionado Plan Parcial, previo a su segunda aprobación provisional, se citaba expresamente esta circunstancia, advirtiendo la necesidad de solicitar formalmente dicha exención al Conseller competente en materia de urbanismo."

4) En relación con la solicitud de certificados de suministro, red saneamiento, EDAR.

Consta en el expediente administrativo el INFORME FAVORABLE DEL SUBDIRECTOR DE EMARASA (EMPRESA MIXTA DE AGUAS RESIDUALES DE ALICANTE S.A). de 9 de marzo de 2009, que se remite al informe que la misma sociedad emitió el 26 de marzo de 2004 en el que se acredita que la EB La Condomina dispone de capacidad suficiente para la elevación de los caudales que la nueva actuación va a suponer

5) Sobre la suficiencia de recursos hídricos y suministro de agua potable.

En el expediente administrativo consta el INFORME DE AGUAS DE ALICANTE de 26 de marzo de 2004 acreditativo de la suficiencia de la capacidad de la Red de Suministro de la ciudad para atender las demandas previstas en el Plan Parcial.

Posteriormente, y en relación al texto refundido del Plan Parcial se ha emitido INFORME FAVORABLE DE AGUAS DE ALICANTE SOBRE LA SUFICIENCIA DE RECURSOS HIDRICOS PARA EL SECTOR A URBANIZAR, de fecha 23 de marzo de 2009, en su condición de concesionaria del servicio municipal de agua potable.

Además, se ha emitido INFORME DEL COMISARIO DE AGUAS DE LA CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL JUCAR de fecha 16 de julio de 2009, en el que se requiere un estudio de demandas en el que se justifiquen los consumos actuales para los distintos usos y se estimen las demandas de los sectores en ejecución o en tramitación así como los que cuentan con ordenación pormenorizada en el Plan General.

En relación con el citado informe, esta parte solicitó del Excmo. Ayuntamiento que, teniendo en cuenta que el

PEREZ SEGURA & ASOCIADOS
Fernando Pérez Segura
Juan Luis Candela Díaz
ARQUITECTOS - ALICANTE

sector que nos ocupa ya estaba previsto en la ordenación del Plan General Vigente –para cuyos sectores previstos ya se acreditó la suficiencia de recursos durante su tramitación- y que, además, la empresa AGUAS MUNICIPALIZADAS DE ALICANTE, E.M. ha realizado, con motivo de la tramitación del documento de Revisión del Plan General de Alicante, un estudio de suficiencia de los recursos hídricos que forman parte de AGUAS MUNICIPALIZADAS DE ALICANTE, E.M., que contiene un estudio específico de los recursos y suministros para hacer frente a las necesidades del Plan General de Alicante, en revisión, se remitiera, tanto a la Dirección Territorial como a la CHJ, el citado estudio y cuantos documentos y datos fueren, en su caso, necesarios para cumplimentar el citado requerimiento.

Así mediante escrito de 14 de octubre de 2009 la Gerencia Municipal de Urbanismo remitió a la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda un ejemplar del referido estudio de suficiencia de los recursos hídricos que forman parte de AGUAS MUNICIPALIZADAS DE ALICANTE, E.M., sin que hasta el momento se haya recibido contestación alguna por parte de la CHJ en relación con dicha documentación.

No obstante lo anterior, esta parte cree necesario realizar las observaciones que en relación con los informes de AMAEM y de la CHJ, que se consignan en el apartado 6.2 de este documento, en relación con la justificación de la existencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer la demanda del sector.

H) Sobre los aspectos puestos de manifiesto en el INFORME DE LA DIRECCIÓN TERRITORIAL DE LA CONSELLERÍA DE TERRITORIO Y VIVIENDA DE 27-10-2006.

1) Sobre el requerimiento para que se aporte la documentación técnica que recoja una nueva propuesta de ordenación para la parcela de equipamiento educativo inicialmente prevista.

Este extremo está ampliamente justificado y desarrollado en el epígrafe 6.1 de esta Memoria, al que nos remitimos.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

2) Sobre la necesidad de introducir las rectificaciones puestas de manifiesto en los informes DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRANSPORTES (CONSELLERÍA DE INFRAESTRUCTURAS) y DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PUERTOS Y COSTAS (CONSELLERÍA DE INFRAESTRUCTURAS)

Nos remitimos a lo consignado en los apartados A y B de este epígrafe.

3) Sobre la necesidad de introducir las rectificaciones puestas de manifiesto en el INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DEL SERVICIO TERRITORIAL DE LA CONSELLERÍA DE TERRITORIO Y VIVIENDA

Nos remitimos a lo consignado en el apartado D de este epígrafe.

4) Sobre la exigencia del cumplimiento de los artículos 36.1.i) y 37.1.h) y Disposición Adicional Sexta de la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana- en relación con las previsiones de viviendas sometidas a régimen de protección pública, conforme a lo ordenado en la Disposición Transitoria Primera, apartado 3, de la misma Ley.

Mediante Informe de la Dirección Territorial de la Consellería de Territorio y Vivienda de 27-10-2006 se puso de manifiesto que debían cumplirse los artículos 36.1.i) y 37.1.h) y Disposición Adicional Sexta de la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana- en relación con las previsiones de viviendas sometidas a régimen de protección pública, conforme a lo ordenado en la Disposición Transitoria Primera, apartado 3, de la misma Ley.

El Urbanizador, atendiendo a las especiales circunstancias que confluían en el Sector, propuso en Anexo independiente al Texto Refundido del plan parcial del PAU-5 sector 2 (Playa de San Juan Norte), la exención de la citada exigencia con base en:

a) La naturaleza del producto inmobiliario del ámbito del Plan Parcial como sector destinado a vivienda de segunda residencia, al ubicarse en la zona de primera línea de la playa de San Juan, entendiendo

PEREZ SEGURA & ASOCIADOS
Fernando Pérez Segura
Juan Luis Candela Díaz
ARQUITECTOS - ALICANTE

que nos hallábamos en el supuesto contemplado en el apartado sexto de la Disposición Transitoria Octava de la LUV.

b) Las previsiones que sobre vivienda protegida contiene el planeamiento aprobado y en tramitación en desarrollo del P.G.O.U. de Alicante.

c) Los antecedentes de la tramitación del Plan Parcial del Sector 2 del Plan Parcial Playa de San Juan Norte –PAU 5-, las necesidades a las que da respuesta la ordenación propuesta y la escasa idoneidad para que el Sector acoja viviendas de protección pública, pues dicha ordenación responde, en definitiva, a la necesidad de completar la del último tramo de suelo urbanizable de la Playa de San Juan en el término municipal de Alicante considerándose el presente Plan Parcial como una continuidad del Sector 1, como exigencia impuesta a LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A. en el acuerdo de adjudicación del Sector 1 del P.A.U./5 adoptado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, el 12 de mayo de 1.998. Se añaden, además, los siguientes condicionantes a los que está supeditada la ordenación propuesta:

- La afección impuesta por la servidumbre de protección de costas (100 m) en la que se prohíben expresamente las edificaciones destinadas a residencia o habitación.

- La superficie ocupada por las áreas consolidadas (38.323 m²), fragmentada y dispersa.

- El trazado del ferrocarril Alicante-Denia (hoy tranvía) y las afecciones que del mismo se derivan.

- En enclave de suelo urbano de 6.186 m².

Estas circunstancias han derivado en el hecho de que el Plan Parcial –con 128.197´10 m² de superficie bruta- cuente únicamente con una superficie neta destinada usos lucrativos de aproximadamente 31.000 m², que representa el 24´32% de la superficie bruta del sector. Dicho de otra forma, el 75´68% del ámbito no es susceptible de destinarse a materializar los derechos edificatorios que corresponden a los propietarios afectados.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

Además, se llamaba la atención sobre el hecho de que cuando se produce la adjudicación provisional del Programa (en febrero de 2.000), la LRAU no había sufrido la incorporación de la Disposición Adicional 12ª introducida por el artículo 59 de la Ley 16/2003, 17 diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat Valenciana («D.O.G.V.» 19 diciembre),con vigencia desde el 1 enero 2004, que establecía la obligatoriedad de que la aprobación de los planes parciales y programas para el desarrollo de actuaciones integradas en el suelo urbanizable residencial requería, necesariamente, la previa localización de los terrenos para la construcción de viviendas protegidas.

Todos estos antecedentes dan una idea de las limitaciones que condicionan la ordenación y la configuración de las parcelas netas edificables que, como puede observarse, se materializa en parcelas irregulares y diseminadas, al ser obligado salvar las preexistencias indicadas anteriormente.

No obstante, dicho anexo fue informado por los Servicios Técnicos Municipales en el sentido de que en ausencia del Estudio de Necesidades de Vivienda no podía justificarse la excepción contemplada.

Con posterioridad a la presentación de dicho Anexo y a la emisión del citado informe, se inició la información pública de la Revisión del Plan General de Alicante – octubre de 2008- y entró en vigor el Decreto Ley 1/2008, que supone la modificación de determinados preceptos de la LUV, destacando la modificación de la Disposición Adicional Sexta, que altera el sistema de previsión de vivienda protegida hasta ahora vigente, y deja sin efecto la necesidad de redactar Estudios de Necesidades de Vivienda por cada municipio, pasando a establecer que la demanda de vivienda protegida se efectuará mediante la aplicación del Sistema de Indicadores Territoriales de Demanda – aprobado por Orden del Conseller de fecha 28 de julio de 2008-. Conforme a este sistema, la demanda se obtendrá de la aplicación del Indicador Territorial de Demanda a la población actual y potencial del municipio, en distinta proporción según estemos ante

PEREZ SEGURA & ASOCIADOS
Fernando Pérez Segura
Juan Luis Candela Díaz
ARQUITECTOS - ALICANTE

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

Planes Generales con más o menos de 8 años de antigüedad o antes supuestos de adaptación y Revisión del Plan.

A la vista de esas nuevas circunstancias, se presentó por el Urbanizador para su para su Informe por la Dirección Territorial de Vivienda, ANEXO JUSTIFICATIVO DE LA ADAPTACIÓN DEL EXPEDIENTE DE PLAN PARCIAL Y HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR 2 DEL PAU Nº 5 DEL PGMOU DE ALICANTE A LA NORMATIVA EN MATERIA DE PREVISIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO, solicitándose que se emitiera informe en el que se estableciera la exención de reserva de vivienda protegida al Sector 2 del PAU 5, Plan Parcial Playa de San Juan Norte (Sector 2), del P.G.O.U. de Alicante (UZA 1 en el documento de Revisión del PGOU de Alicante aprobado provisionalmente), por considerar que el documento de Revisión del PGOU contiene reserva global de suelo suficiente para cubrir las necesidades del municipio y no atribuye una reserva específica para el citado Sector.

Por la citada Dirección Territorial se devolvió la documentación presentada dándose instrucciones para que la misma fuera presentada ante el Ayuntamiento, quien debía dar traslado de la misma al Servicio de Ordenación Territorial de Alicante. Y así, el 22 de enero de 2009 se presentó ante el Excmo. Ayuntamiento de Alicante para su informe, el precitado ANEXO, emitiéndode por el Arquitecto Municipal Jefe del D.T. de Planeamiento informe el 20 de marzo de 2009 en el que, en síntesis, se decía:

- Que la larguísima tramitación del expediente (aprobado provisionalmente el febrero 2000) ha dado lugar a la aparición de diversos preceptos normativos que establecen la obligatoriedad de la reserva de porcentajes mínimos de viviendas protegidas que, al no estar considerados en la propuesta inicial, modifica los resultados económicos de la proposición jurídico-económica aprobada.

- Que los cálculos realizados en el Anexo pueden ser considerados válidos (con pequeñas correcciones), si bien había que observar que en el momento de emitirse el informe el Plan Parcial

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIO TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

Lagunas de Rabasa no había obtenido la aprobación definitiva.

- Que si estuviera aprobado definitivamente el Plan Parcial de Rabasa (hecho que ya se ha producido en la actualidad mediante resolución del Honorable Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de fecha 5 de mayo de 2009, publicada junto a las Normas Urbanísticas, en el BOP el 16 de junio de 2009), podría considerarse que es posible reducir la reserva de viviendas protegidas en el Sector 2 del PAU 5, debiendo mantenerse la reserva de viviendas protegidas correspondientes al excedente de aprovechamiento del Ayuntamiento, ya que con la reserva realizada en el Sector Rabasa estaría cubierta la demanda de viviendas protegidas en el municipio, siendo este Sector más apto que el Sector 2 del PAU 5 para este tipo de viviendas (Téngase en cuenta, además, que el documento de revisión del Plan General de Alicante fue aprobado provisionalmente el 17 de abril de 2009, sin que se prevea reserva de vivienda protegida para el sector que nos ocupa).

- Concluye el informe que *"debería consultarse a la Dirección Territorial de Alicante de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Viviendas sobre si en estas circunstancias podría permitirse la exención solicitada"*

Finalmente, el 4 de noviembre de 2009 la Alcaldesa-Presidenta dictó resolución por la que desestimó en su integridad la solicitud de exención de reserva de suelo destinado a algún tipo de protección pública en el Sector 2 y por la que se requería al Urbanizador para presentar el Texto Refundido del Plan Parcial tomando en consideración las correcciones impuestas por la Consellería de Territorio y Vivienda.

En consecuencia, y en atención a los anteriores antecedentes, el presente Texto Refundido que contempla el porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública, así como los

PEREZ SEGURA & ASOCIADOS
Fernando Pérez Segura
Juan Luis Candela Díaz
ARQUITECTOS - ALICANTE

criterios para concretar dicha reserva en la reparcelación.

No obstante, habida cuenta de las especiales circunstancias del Sector, ya puestas de manifiesto repetidamente durante la tramitación del expediente, del estado de tramitación de la Revisión del Plan General de Alicante aprobado provisionalmente y de la circunstancia de que la ficha de planeamiento en él contenida relativa al Sector 2 que nos ocupa (UZA 1 en el documento de Revisión del PGOU) no contempla previsión de viviendas sociales para el Sector que nos ocupa, la previsión de vivienda protegida contenida en el presente documento se realiza *ad cautelam* conforme a la legislación vigente y a las circunstancias actuales, y siempre a resultas de la previsión de vivienda protegida que para este sector determine el documento de Revisión del Plan General de Alicante en el momento de su aprobación definitiva.

l) De los aspectos puestos de manifiesto en el INFORME DEL ARQUITECTO MUNICIPAL JEFE DEL DEPARTAMENTO TÉCNICO DE PLANEAMIENTO de 14 de enero de 2010.

Las exigencias puestas de manifiesto en el decreto de 4 de noviembre de 2009 dieron lugar a la presentación del Texto Refundido del Plan Parcial y Homologación de diciembre de 2009, que fue informado por el Arquitecto Municipal Jefe del Departamento de Planeamiento el 14 de enero de 2010, cuyo informe concluye lo siguiente:

"En opinión de este técnico las modificaciones propuestas son admisibles si bien deberá 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."

El presente documento incorpora los citados extremos.

6.1. Especial referencia a los informes sectoriales y otros escritos referentes a la idoneidad de la ubicación de la parcela dotacional docente

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

Por parte de la Consellería de Educación, Cultura y Deporte (Servicio de Proyectos y Construcciones Educativas) el 22 de marzo de 2004 se emite informe desfavorable en relación con la ordenación propuesta por entender la citada Administración que la parcela destinada a reserva de equipamiento escolar no puede albergar la demanda escolar teórica por presentar los siguientes inconvenientes:

1.- Su morfología triangular hace que se desaproveche gran parte del espacio.

2.- La Servidumbre de Protección de la Zona Marítimo Terrestre afecta casi a la totalidad de la parcela imposibilitando cualquier construcción en la misma.

3.- Las afecciones que genera el trazado del Ferrocarril.

Con anterioridad a la emisión del citado informe, la Dirección General de Costas (Ministerio de Medio Ambiente) hizo lo propio el 15 de octubre de 2001, sin que por su parte la ubicación elegida respecto del suelo docente recibiera desaprobación en el informe favorable emitido en relación con el Sector, sobre el que en este aspecto únicamente se limita a señalar que los usos permitidos en esa zona deberán contar con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

El informe de la Dirección General de Puertos y Costas (Consellería de Infraestructuras y Transportes) de 5 de marzo de 2004 tampoco se oponía a la ubicación de los equipamientos en la citada zona de afección.

A la vista de los citados informes, la Sra. Concejala de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante elevó consulta a la Dirección General de Puertos y Costas (Consellería de Infraestructuras y Transportes) sobre la posibilidad de que se autorizara la edificación de una dotación escolar en la parcela de la que venimos hablando. La citada Dirección General concluye en su informe que "el uso dotacional escolar se considera autorizable en general y particularmente en el que nos ocupa, todo ello sin perjuicio de solicitar ante esta Consellería la preceptiva autorización que establece el art. 48.1 del Reglamento de Costas..."

PEREZ SEGURA & ASOCIADOS
Fernando Pérez Segura
Juan Luis Candela Díaz
ARQUITECTOS - ALICANTE

No obstante lo anterior, por parte de la Consellería de Educación, Cultura y Deporte (Servicio de Proyectos y Construcciones Educativas) se emite el 31 de enero de 2005 informe desfavorable a la ubicación de la parcela alegando los siguientes motivos:

1.- La situación de la parcela no se considera adecuada por estar separada prácticamente de la totalidad de la edificación residencial por el trazado del ferrocarril y por el acceso de los escolares al centro cruzando la vía.

2.- La construcción y ampliación del centro escolar precisa de las autorizaciones de los organismos competentes las cuales estarán sujetas a la normativa que en su momento sea de aplicación, por lo que no puede garantizarse que se permitan las obras necesarias de adecuación del centro.

Por ello, el informe propone *"que se estudie el Sector 2 junto con el Plan Parcial Playa San Juan Norte (Sector 1) en trámite de aprobación y con el resto de los sectores del PAU-5 si los hubiere, para cuantificar las necesidades escolares que comporta el conjunto de la ordenación y determinar las reservas de Equipamiento educativo necesarias, ubicándolas de manera que sean accesibles por la población escolar"*.

En consecuencia con la recomendación citada, se emite Informe del Arquitecto Municipal jefe del D.T. de Planeamiento de 8-6-2006 sobre justificación de la suficiencia de suelo destinado a equipamiento docente en el ámbito del Sector 1 del PAU 5 para atender la demanda escolar de ambos sectores.

Finalmente, se emite informe favorable del SERVICIO DE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES (CONSELLERÍA DE CULTURA, EDUCACIÓN Y DEPORTES) DE 04-08-2006 sobre la Homologación y Plan Parcial del Sector 2 del PAU-5, reconociendo la suficiencia de las parcelas dotacionales escolares del Sector 1 para albergar la demanda escolar de ambos sectores.

Todos estos antecedentes justifican la modificación de la ordenación propuesta en la parcela que originariamente se pretendía destinar a equipamiento docente, que en la presente propuesta de plan parcial se destina a equipamiento Deportivo-Recreativo (RD).

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE - SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

Esta propuesta, que ya recogía el documento refundido de marzo de 2008 ha sido favorablemente informada en el INFORME DE LA DIRECCION GENERAL DE REGIMEN ECONOMICO, AREA DE INFRAESTRUCTURAS, SERVICIO DE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES EDUCATIVAS, (Consellería de Educación) de fecha 28 de julio de 2008.

GENERALITAT VALENCIANA · SECRETARIA · COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME · CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

PEREZ SEGURA & ASOCIADOS

Fernando Pérez Segura
Juan Luis Candela Díaz
ARQUITECTOS - ALICANTE

6.2.- Sobre la disponibilidad de recursos hídricos:

La CHJ da a entender en su informe que el informe de AMAEM no ha acreditado suficientemente la existencia de recursos hídricos para atender la demanda que creará el Sector. Sin embargo, tanto de la lectura de sendos informes, como del examen de los datos obrantes en el estudio de suficiencia de los recursos hídricos que forman parte de AGUAS MUNICIPALIZADAS DE ALICANTE, E.M., puede inferirse que sí está acreditada la existencia de recursos hídricos para atender la demanda potencial del Plan, en los términos previstos en la legislación vigente.

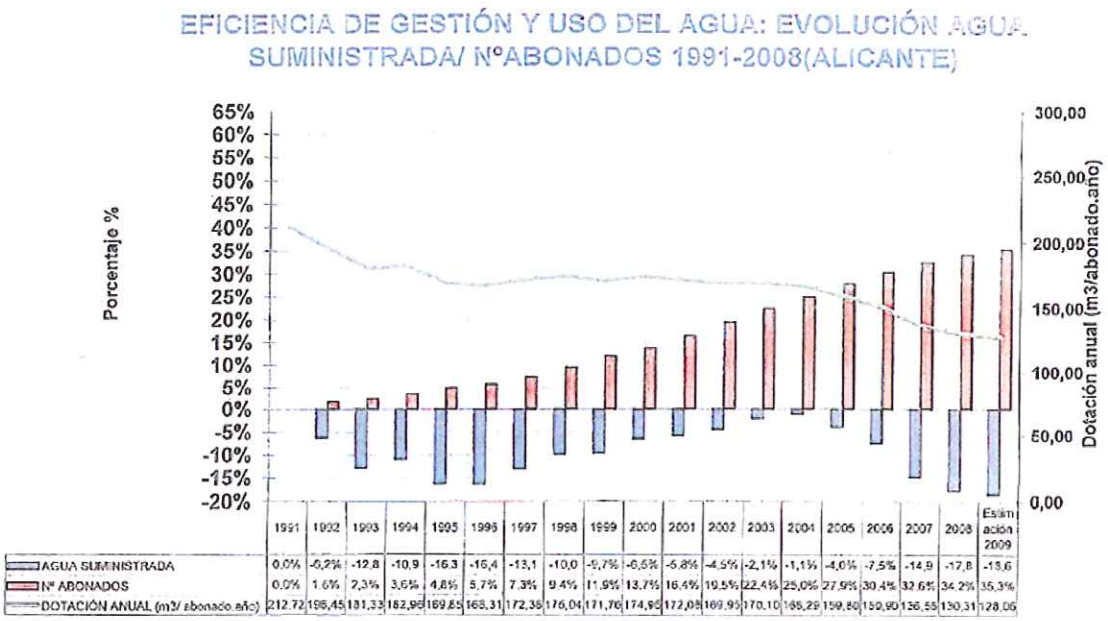
En primer lugar, hemos de señalar que el Sector pendiente de aprobación definitiva por la Conselleria tiene una **densidad estimada** de 818 viviendas, de las cuales 326 ya existen, es decir, tienen garantizado el suministro, **y 492 viviendas serán de nueva construcción**. La población que se estima, según el documento denominado "*Previsiones de población y vivienda para el Planeamiento de la Comunidad Valenciana*, es de 3 habitantes por vivienda y, según el ROGTU se estima esta reserva de habitantes **por vivienda de media de 100 metros cuadrados en 2,1 personas** (artículo 108, apartado 1, letra a).

En segundo lugar, **el consumo medio de agua, estimado por contador** –que es el más fácil de medir, puesto que los contadores de consumo son por vivienda-local, no por habitante, lo que es obvio y fácil de confirmar- es, según estudios de la concesionaria municipal del servicio de distribución de agua potable, por abonado (contador) en Alicante, en 2008, de **130 m3/año**, lo que vendría a ser **356 litros por vivienda** (130 x 1000 / 365), que a razón de 3 habitantes supone 118 litros por habitante y día y si son 2,1 habitantes por vivienda supone **169 litros por habitante.**

Se acompaña cuadro facilitado por la concesionaria municipal de distribución de agua potable de Alicante, la entidad AMAEM, en la que incluso puede destacarse cómo la tendencia, en los últimos años, es a reducir dicho consumo, de manera más que notable, lo que pone de manifiesto la eficacia y eficiencia de los sistemas de gestión del Ciclo Integral del Agua en la ciudad de Alicante.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

Figura 1.- Gráfica de consumos en la ciudad de Alicante.



	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Estimación 2009
AGUA SUMINISTRADA	0,0%	-0,2%	-12,8	-10,9	-16,3	-16,4	-13,1	-10,0	-9,7%	-6,5%	-5,8%	-4,5%	-2,1%	-1,1%	-4,0%	-7,5%	-14,9	-17,8	-13,6
Nº ABONADOS	0,0%	1,6%	2,3%	3,6%	4,8%	5,7%	7,3%	9,4%	11,9%	13,7%	16,4%	19,5%	22,4%	25,0%	27,9%	30,4%	32,6%	34,2%	35,3%
DOTACIÓN ANUAL (m3/ abonado.año)	212,72	196,45	181,33	182,96	169,85	168,31	172,38	176,04	171,76	174,98	172,08	169,95	170,10	165,29	159,80	150,90	136,55	130,31	128,06

Puede destacarse, como nota a resaltar, que la tendencia es claramente a optimizar la gestión del recurso hídrico, pues incluso a mayor número de abonados se reduce el consumo unitario.

Así las cosas, si la población se deduce de **492** viviendas de nueva construcción, y el consumo es inferior a 250 litros por habitante y día, y lo podemos estimar en **356 litros diarios por vivienda**, tenemos que:

número viviendas nuevas	492,00
ratio habitante/vivienda	2,10
población	1.033,20
consumo unitario litros día/habitante (según estudio AMAEN)	169,52
consumo total litros día	175.152,00
consumo en m³ día	175,15
consumo en m³ año	**63.930,48**
consum en hm³ año	**0,064**

Esto, teniendo en cuenta que habrá otros usos en el sector, dotacionales públicos (equipamientos) y privados (terciario), se puede incrementar en un 10% a efectos de totalizar la demanda (aunque esos usos

GENERALITAT VALENCIANA SECRETARIA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

dotacionales consumen menos recurso hídrico), de modo que **podemos tomar como referencia una demanda en el Sector de 0´0704 Hm³ al año.**

Estas cifras están muy lejos de la demanda que, sin mayor justificación, estima el Informe de la CHJ, cifrada en 134.594 m² al año.

En todo caso, **sí se dispone de un extenso informe emitido por la entidad de distribución de agua potable en Alicante, la sociedad mixta AMAEM, de fecha 23 de marzo de 2009,** en el que se justifica la existencia de suficientes recursos hídricos para el abastecimiento de agua potable en el municipio de Alicante y, que dispone de unos aprovechamientos de sus caudales de hasta un máximo de **52.244.300 m3/año (52 Hm³), según concesión de aguas subterráneas y de otros aprovechamientos externos que le han sido otorgados por la CHJ**

Y además, aporta como complemento, convenio suscrito con ACUAMED, otra empresa pública estatal, por el que se le asignan 10.500.000 m3/año, a la entrada en servicio de la planta desaladora (que está actualmente en ejecución) y 15.000.000 m3/año a partir de 2.015, justificando la cobertura legal de este recurso mediante la transcripción legal de los artículos 19 de la LOTPP y 41 del ROGTU, a lo que podemos sumar la previsión del artículo 13 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, que en su artículo 13 dice:

"Artículo 13. De la desalación, concepto y requisitos.

1. Con carácter general, la actividad de desalación de agua marina o salobre queda sometida al régimen general establecido en esta Ley para el uso privativo del dominio público hidráulico, sin perjuicio de las autorizaciones y concesiones demaniales que sean precisas de acuerdo con la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y las demás que procedan conforme a la legislación sectorial aplicable.

2. Las obras e instalaciones de desalación declaradas de interés general del Estado podrán ser explotadas directamente por los órganos del Ministerio de Medio Ambiente, por las Confederaciones Hidrográficas o por las sociedades estatales a las que se refiere el capítulo II del título VIII de esta Ley. Igualmente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 125, las comunidades de

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

usuarios o las juntas centrales de usuarios podrán, mediante la suscripción de un convenio específico con los entes mencionados en el inciso anterior, ser beneficiarios directos de las obras e instalaciones de desalación que les afecten.

3. Las concesiones de aguas desaladas se otorgarán por la Administración General del Estado en el caso de que dichas aguas se destinen a su uso en una demarcación hidrográfica intercomunitaria.

En el caso haberse suscrito el convenio específico al que se hace referencia en el último inciso del apartado 2, las concesiones de aguas desaladas se podrán otorgar directamente a las comunidades de usuarios o juntas centrales de usuarios.

4. En la forma que reglamentariamente se determine, se tramitarán en un solo expediente las autorizaciones y concesiones que deban otorgarse por dos o más órganos u organismos públicos de la Administración General del Estado.

5. En el supuesto de que el uso no vaya a ser directo y exclusivo del concesionario, la Administración concedente aprobará los valores máximos y mínimos de las tarifas, que habrán de incorporar las cuotas de amortización de las obras.

6. Los concesionarios de la actividad de desalación y de aguas desaladas que tengan inscritos sus derechos en el Registro de Aguas podrán participar en las operaciones de los centros de intercambio de derechos de uso del agua a los que se refiere el artículo 71 de esta Ley."

Ello supone la existencia de recursos a gestionar, entre concesión y derechos, por esta entidad, AMAEM, a razón de casi 63 Hm³. Algo que lleva a AMAEM a afirmar la suficiencia de recursos hídricos para el sector que nos ocupa que es un sector de los previstos en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alicante de 1.987.

El convenio mencionado está suscrito por una empresa pública estatal, herramienta de gestión de la propia CHJ y del Ministerio de Medio Ambiente, cuyo

objeto, con la Desaladora en Mutxamel, es prever agua para los futuros crecimientos de su entorno poblacional, y si acuerda con las empresas suministradoras –AMAEM es la principal del entorno de L'Alacantí- asignar unos recursos concretos, es porque (a) esos recursos son suficientes para atender la demanda, y (b) necesita estas asignaciones porque precisamente gracias a su retribución económica se permitirá amortizar parcialmente la inversión de la nueva infraestructura.

A mayor abundamiento, y con conocimiento de la propia CHJ, otra vez AMAEM, si bien ya en el seno del Plan General de Alicante, que se encuentra aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Alicante, ha elaborado el exhaustivo estudio sobre la Suficiencia de Recursos Hídricos del Conjunto de Abastecimientos que forman parte de Aguas de Alicante Empresa Mixta, AMAEM, al que ya se ha hecho referencia, para su incorporación al expediente de Plan General, a modo de justificación de la suficiencia de recursos hídricos para atender las demandas del mismo, teniendo en cuenta la cronología prevista en el Plan para su desarrollo y ejecución, que alcanza como año horizonte de plena consolidación de los crecimientos el ejercicio de 2.036.

Podrá observarse en su página 13, en el apartado 2, que en lo relativo a la demanda y recursos para la ciudad de Alicante, destacan las siguientes circunstancias:

a.- Que el consumo de agua en Alicante ha ido progresivamente decayendo gracias a la mejora en la gestión del Ciclo Integral del Agua. La gráfica que se contempla en dicho apartado es más que ilustrativa.

b.- Que los recursos hídricos en oferta son superiores a la demanda, tanto actualmente como en un futuro inmediato. En el siguiente cuadro obrante en dicho informe se observa con más claridad esta afirmación.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE · SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

Figura 2.- Balance hídrico en Alicante. Oferta y demanda actual y previsible.

	OFERTA A ALICANTE (Hm3)		DEMANDA DE ALICANTE (Hm3)	BALANCE (Hm3)
1999	34,7	15,6 Vinalopó 19,1 MCT	28,5	6,2
2005	39,7	15,6 Vinalopó 24,1 MCT	30,0	9,7
2007	41,1	15,6 Vinalopó 25,5 MCT	26,4	14,7
2008	41,6	15,6 Vinalopó 26,0 MCT	25,5	16,1
2012	44,4	11,8 Vinalopó 26,0 MCT 6,5 Desaladora Muchamiel	28,2	16,2
2015	46,1	10,7 Vinalopó 26,0 MCT 9,4 Desaladora Muchamiel	29,3	16,8
2036	46,1	10,7 Vinalopó 26,0 MCT 9,4 Desaladora Muchamiel	37,2	8,9

Téngase en cuenta, a este respecto, que la demanda previsible del sector 2, **0´0704 Hm³**, no son para 2008, ni para 2010, sino que la ejecución y habitación del nuevo Sector requerirá un plazo de tiempo que se demorará (en un escenario optimista) al menos un lustro, de modo que el consumo de esta demanda de recursos hídricos sería paulatina y gradual en el tiempo. Resulta evidente, aún con ello, que la oferta tanto actual como la previsible resulta suficiente para amortiguar esta demanda, y aún incluso la de 0´134 Hm³, si se diera por buena la exagerada posición mantenida por la CHJ.

Esto es, en el momento previsible de aprobación del Plan Parcial impugnado -2009/2010- la demanda de Alicante es:

Actual: 25,5 Hm³/año.
Sector 2 del PAU 5: 0´134 Hm³/año (según CHJ)
Total: **25,63 Hm³/año,** en el supuesto más extremo, que es el planteado por la CHJ

Y la **oferta actual** es de **41,6 Hm³**, sin contar con la importante aportación de la Desaladora cuya asignación se ha concertado con ACUAMED. Es más, **incluso en el supuesto de que, tal y como erróneamente se afirma en el informe de la CHJ, los derechos teóricos de los que dispone el Ayuntamiento de Alicante fueran de 34.410.034 m³/año (34´4 Hm³/año) la oferta sería suficiente.**

GENERALITAT VALENCIANA · SECRETARIA · COMISSIO TERRITORIAL D'URBANISME

Por tanto, hay existencia y disponibilidad de recursos hídricos, en todos los sentidos.

El referido estudio de suficiencia de recursos hídricos de AMAEM fue remitido, tal y como se ha dicho, el 14 de octubre de 2009 a la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Merece, además, destacarse, el Informe de Gestión del Servicio 2.008 emitido por la Mancomunidad de los Canales del Taibilla, que es otra de las entidades, pública, que garantizan los recursos hídricos a los municipios que en su seno se integran. Este organismo se fundó mediante Ley de 1.927, y con muchos otros, el Ayuntamiento de Alicante es miembro.

En su página web puede obtenerse más información en la web http://www.mct.es/index.php?option=com_content&task=view&id=192&Itemid=189, destacando que es un órgano adscrito a la Dirección General de Agua de la Secretaría de Estado del Medio Rural y el Agua, del Ministerio de Medio Ambiente.

En el Anexo 4.3 del estudio de suficiencia de recursos hídricos emitido por AMAEM. En los folios 5 y 6 del referido **informe de gestión del servicio**, el Delegado del Gobierno en dicha Mancomunidad (órgano estatal), D. Isidro Carrillo de la Orden, dispone, según palabras textuales, lo siguiente:

> "**A partir del año 2.008 los recursos hidráulicos legalmente disponibles superan a las necesidades previsibles, situación que se verá incrementada a la terminación de las desalinizadoras** de Torrevieja y Águilas. **Tales circunstancias son puestas de manifiesto a los Organismo de Cuenca, posibilitando la emisión de los pronunciamientos expresos de existencias de recursos** (art. 25.4 de la Ley de Aguas) para atender las nuevas demandas derivadas de actos o planes correspondientes a nuestros municipios y entidades.
>
> ....
>
> A partir del año 2.006 se interrumpe la tendencia creciente de la demanda, adoptando valores inferiores a los resultantes de la planificación hidrológica que, en especial, para el año 2.008 previó

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

255 hrn³, valor superior en un 9% al realmente atendido (234 Hm³).

La puesta en servicio de las desalinizadoras de Águilas (ACUAMED) y Torrevieja (ACUAMED), **representará el comienzo de un periodo en el que la demanda previsible futura es inferior a los recursos asignados**".

Y ello sin contar con la Desaladora de Mutxamel.

Por tanto, esta parte entiende que **ha quedado probada la existencia de suficiente información justificativa de la disponibilidad de recursos hídricos para los nuevos abastecimientos derivados de la actuación.**

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE - SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

PEREZ SEGURA & ASOCIADOS
Fernando Pérez Segura
Juan Luis Candela Díaz
ARQUITECTOS - ALICANTE

GENERALITAT VALENCIANA - SECRETARIA - COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

7.- AMBITO DE LA ACTUACION

El ámbito de la actuación que se pretende lo constituyen los terrenos comprendidos en el Sector delimitado en la homologación modificativa y complementaria que acompaña al presente Plan Parcial cuyos límites resultan ser:

Por el N.: Término municipal de El Campello (suelo urbano cuya ordenación pormenorizada se detalla en la documentación gráfica).

Por el S.: Suelo urbano de la Playa de San Juan

Por el E.: Línea de deslinde de la Z.M.T. (zona marítimo terrestre).

Por el O.: Prolongación de la Av. de la Costa Blanca.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE - SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

8.- VINCULACION AL P.G.M.O.

El presente Plan Parcial es fiel desarrollo de las determinaciones contenidas en el documento de homologación que lo acompaña que a continuación transcribimos, a saber:

9.1.- Homologación modificativa y complementaria.

La homologación modificativa de hecho consiste en una modificación puntual cuyo fin no es otro que adaptarse a las determinaciones de la L.R.A.U. al tiempo que se introducen unos nuevos criterios para el desarrollo del P.G.M.O. que desbloqueen una situación de solución difícil, que ya ha sido descrita en los ANTECEDENTES del presente documento.

A) DEFINICION DE UN ENCLAVE DE SUELO URBANO EN EJECUCION DE LA SENTENCIA DEL TSJCV DE 3 DE ABRIL DE 1.993.

De conformidad con lo dispuesto en la sentencia de 3 de abril de 1.993 del TSJCV, procede clasificar como suelo urbano la parcela titularidad de D. Juan José Alameda, todo ello en ejecución de sentencia.

Dicha ejecución, no obstante, se ha armonizado con la ordenación urbanística del sector 2, en aras de lograr la mayor coherencia e integración posible, lo que se ha efectuado sobre la base de un acuerdo con el titular de la parcela afectada. Ello ha implicado una corrección del ámbito del suelo urbano según se ha explicado pormenorizadamente en el apartado 1 "Antecedentes" del presente documento de Homologación. La edificabilidad asignada por la sentencia se ordenará mediante un Estudio de Detalle municipal, y se localizará toda ella en el ámbito de la parcela inicial.

PEREZ SEGURA & ASOCIADOS
Fernando Pérez Segura
Juan Luis Candela Díaz
ARQUITECTOS - ALICANTE

GENERALITAT VALENCIANA - SECRETARIA - COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

La ficha de este enclave viene a ser la siguiente:

ENCLAVE SUELO URBANO SECTOR 2 PAU/5

1.- IDENTIFICACION Y CARACTERIZACION

Este enclave posee una superficie de 6.185'57 m², según medición sobre base cartográfica 1:500, siendo sus límites los grafiados en el plano que se incluye en la presente ficha. De su superficie, una parte se destina a viario, con un trazado en coherencia con la ordenación del plan parcial.

.

2.- CRITERIOS DE ORDENACION

Se distinguen dos áreas diferenciadas dentro del suelo lucrativo del enclave:

1. ***Area 1:*** *coincide con parte de la parcela inicial. Se le asigna la totalidad del aprovechamiento sobre rasante reconocido por la sentencia judicial. La ordenación volumétrica de dicha edificabilidad se adaptará al Estudio de Detalle redactado por el Ayuntamiento.*

2. ***Area 2:*** *se trata del suelo procedente de la permuta de terrenos ya citada. Puesto que la edificabilidad total reconocida judicialmente se ha asignado al área 1, esta únicamente puede contener elementos de urbanización y dotacionales privados que no supongan edificabilidad lucrativa sobre rasante.*

3.- PARAMETROS TIPOLOGICOS BASICOS

TIPOLOGIA:
Edificación Abierta (Capítulo 5º del Título V de las NN. UU. del PGMO)

EDIFICABILIDAD MAXIMA:
La reconocida por la sentencia judicial sobre la totalidad de la parcela inicial: 7.509,84 m² (1,16

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES TERRITORI I MEDI AMBIENT

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

m²ut/m² x 6.474 m²)

CONDICIONES DE VOLUMEN:

Las establecidas por el Estudio de Detalle municipal y, subsidiariamente, por el artículo 141 de las Normas Urbanísticas del PGMO, excepto en lo referente a la edificabilidad máxima que será la descrita en el párrafo anterior.

USOS:

Los regulados por el artículo 144 de las Normas Urbanísticas del PGMO.

4.- CRITERIOS DE GESTION

Las acometidas a los distintos servicios de suministro así como a la nueva red de saneamiento del Pan Parcial del Sector 2 del antiguo PAU/5 serán por cuenta de la propiedad de la parcela.

Los propietarios del enclave asumirán la cesión de los 755 m² viario incluido en su ámbito así como las cargas de urbanización recogidas en el acuerdo de permuta entre propietario y agente urbanizador, cargas calculadas con el objeto de mantener las mismas cargas por m²t que en el programa inicial, evitando que de dicho acuerdo se deriven perjuicios para el resto de propietarios del suelo urbanizable. Dicha aportación se destinará prioritariamente a la urbanización de los citados 755 m² de viario así como del resto de viales a los que da frente la parcela.

B) DELIMITACION DE UN SECTOR DE PLANEAMIENTO (sector 2).

Se considera en primer lugar y como premisa básica que la homologación consiste en definir un sector que cumpla con las previsiones de la LRAU relativas a la sectorización -artículo 20- de modo que constituya el objeto del subsiguiente planeamiento de desarrollo (Plan Parcial).

Así pues el área redelimitada, formada por los terrenos sitos en primera línea de la playa,

PEREZ SEGURA & ASOCIADOS
Fernando Pérez Segura
Juan Luis Candela Díaz
ARQUITECTOS - ALICANTE

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA

constitutiva de un Sector según los criterios de la L.R.A.U., es la grafiada en planos que complementa y completa la totalidad de los terrenos de la antigua área denominada PAU-5, excluido el enclave de suelo urbano clasificado como tal en ejecución de la sentencia del TSJCV de 3 de abril de 1.993.

C) RED PRIMARIA – PARQUE URBANO.

Este ámbito del PAU-5 es uno de las dos áreas de suelo urbanizable no programado – la otra es el PAU-4 - en las que el PGMO ha previsto la reserva de una gran zona de parque urbano, como sistema general adscrito a la ejecución del mismo. Dado que la superficie prevista supera los estándares mínimos exigidos actualmente por la LRAU, no es necesario efectuar dentro del ámbito del PAU-5 ninguna reserva adicional de parque público de red primaria por estimar que esta necesidad queda sobradamente satisfecha por la reserva establecida cuya ejecución ha sido asumida íntegramente en el Programa de Actuación Integrada presentado para el sector 1 también denominado Plan Parcial Playa de San Juan Norte.

D) CONEXIONES CON INFRAESTRUCTURAS.

Asimismo el planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) resolverá las conexiones con las áreas limítrofes (Plan Parcial San Juan Norte-Sector 1 y suelo urbano de El Campello) homogeneizando y regularizando sus infraestructuras (anchos de calle, rasantes, alineaciones, etc..).

E) REGIMEN URBANISTICO DEL SECTOR 2.

No obstante, la modificación no se limita a delimitar un Sector diferenciado, sino que además establece para el mismo unos nuevos parámetros más acordes con áreas similares de nuevo desarrollo (P.P.I/5, P.P.I/6 etc..) para el suelo urbanizable y cuyas características son recogidas en la correspondiente ficha técnica.

Eludimos hacer un análisis comparativo con las

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

anteriores determinaciones del Programa (P.A.U.) por considerar que aquellas han quedado obsoletas al variar las premisas que configuraron en su día los correspondientes concursos de adjudicación y subsiguientes Programas de Actuación Urbanística (Trazado del ferrocarril por primera línea de playa, deterioro del Parque Urbano al quedar atravesado por dicho trazado, desaparición del Palacio de Congresos, evolución negativa del sector de la construcción, etc..).

Por ello nos limitamos a facilitar a continuación la ficha técnica que deberá satisfacer el Sector propuesto que en plano aparte se detalla y que aún siendo un Sector único se le denomina como Sector 2 para diferenciarle del también Sector único por el que se desarrolla la parte occidental del antiguo PAU-5.

FICHA TECNICA DE PLANEAMIENTO DEL SECTOR 2 DE SUELO URBANIZABLE

A.- LIMITES

Por el N.:	*Término municipal de El Campello*
Por el S.:	*Suelo Urbano de la Playa de San Juan*
Por el E.:	*Línea de deslinde de la Z.M.T.*
Por el O.:	*P.P. San Juan Norte- Sector 1.*

B.- SUPERFICIE

128.197 m²

C.- DENSIDAD

Se adopta la densidad máxima establecida por el P.G.M.O. que resulta ser de 75 viv/Ha.

Para su obtención deberemos restar a la superficie total del Sector (128.197 m²) la ocupada por la red primaria (ferrocarril y Av. de Niza) que totaliza 19.176 m² por lo que el nº máximo de viviendas a construir en el sector será:

PEREZ SEGURA & ASOCIADOS
Fernando Pérez Segura
Juan Luis Candela Díaz
ARQUITECTOS - ALICANTE

GENERALITAT VALENCIANA SECRETARIA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

128.197´10- 19.176 = 109.021 m²
10'9021 Has x 75 viv/Ha = 818 viviendas
de las cuales 492 serán de nueva construcción y 326 pertenecerán a las áreas consolidadas, debiendo hacer la advertencia que la diferencia entre esta última cifra y la expresada en el epígrafe 7.1.-de la Homologación Sectorial se debe al nº de viviendas unifamiliares que deben desaparecer.

D.- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad residencial se obtendrá por aplicación del estandar de 100 m²/vivienda para la nueva edificación y 80 m²/vivienda para la edificación residencial existente en el Sector (esta cifra se ha obtenido de los planos catastrales a escala 1:500).

Asi pues la densidad global del Sector a los efectos de obtener los estándares establecidos en la L.R.A.U. (Artº 22) será

(492 x 100) + (326 x 80) = 75.280 m².

Asimismo se autorizará hasta un máximo de 3.500 m² construídos con destino a usos terciarios para equipamiento social y comercial que se sumará a la edificabilidad residencial y que se verán incrementados con los 4.100 m² correspondientes al Hotel Almirante.

Por tanto, los índices de edificabilidad serán los siguientes:

Edificabilidad lucrativa máxima (EB):	*82.880m²t*
Edificabilidad residencial máxima(ER):	*75.280 m²t*
Edificabilidad terciaria máxima (ET):	*7.600 m²t*
Indice edific. bruta máx (IEB):	*0'6465 m²t/ m²s*
Indice edific. residencial máx (IER):	*0'59 m²t/ m²s*
Indice edific. terciaria máx (IET):	*0'059 m²t/ m²s*

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

E.- USOS

El uso predominante será el residencial. Se admitirá el uso terciario en los ejes comerciales, sin detrimento de la edificabilidad hasta una cuantía de 4'25 m²/vivienda. El exceso sobre esta cantidad, tanto para uso comercial como terciario en general, será en detrimento de la edificabilidad en viviendas correspondiendo al Plan Parcial establecer su cuantía. Su localización será la que se determina en dicho documento.

El uso industrial se considerará incompatible, salvo pequeños talleres artesanales y de reparación.

F.- TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

El tipo de edificación será el de Edificación Abierta, con la regulación que se establezca en el Plan Parcial que desarrolle el Sector.

G.- PORCENTAJE MÍNIMO DE EDIFICACIÓN CON DESTINO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Conforme a la justificación contenida en el epígrafe 5, H), 4) de la Homologación se establece ad cautelam y a resultas de lo que definitivamente establezca la Revisión del PGOU una vez obtenga la aprobación definitiva, en un 30% de la edificabilidad residencial

PEREZ SEGURA & ASOCIADOS
Fernando Pérez Segura
Juan Luis Candela Díaz
ARQUITECTOS - ALICANTE

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

FICHA TECNICA DE GESTION DEL SECTOR 2 DE SUELO URBANIZABLE

A.- APROVECHAMIENTO TIPO Y AREA DE REPARTO.

El aprovechamiento tipo del Sector tal y como se justifica en el expediente de homologación, es de

0'806 m² U.T.C./m² suelo[1]

El sector configurará una única área de reparto

U.T.C.= Uso y tipología característico

B.- GESTION

El Plan Parcial que desarrolle el Sector podrá ejecutarse como una única Unidad de Ejecución en cuyo caso deberá acompañar el correspondiente plan de etapas que determine la conexión e integración en el entorno urbano que le rodea de forma que quede garantizada la secuencia lógica de su desarrollo territorial.

Las edificaciones construídas quedarán exentas de las cargas urbanísticas que conlleva la ejecución del planeamiento, así como de la cesión del 10% del aprovechamiento teórico que les corresponda, según determina el propio P.G.M.O de Alicante. No obstante, no podrán oponerse a aquellas operaciones de ajuste y regularización que sean necesarias ni al paso inevitable de viales en cuyo caso deberán ser indemnizados en la porción de suelo que se ocupe así como resarcidos de

GENERALITAT VALENCIANA · SECRETARIA · COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME · CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

[1] Habida cuenta de que el presente documento establece *ad cautelam* y a expensas de lo que resulte definitivamente fijado cuando se apruebe definitivamente la Revisión del PGOU de Alicante, una reserva del 30% de la edificabilidad residencial con destino a vivienda protegida, habrá de entenderse que el aprovechamiento tipo fijado en este documento tiene carácter provisional, toda vez que no se establecen en este momento coeficientes correctores que atiendan esta circunstancia, debiendo fijarse de forma definitiva en el Proyecto de Reparcelación, (tal y como prescribe el artículo 119 del ROGTU en sus apartados 3 y 5), que establecerá, en su caso, bien los coeficientes correctores del aprovechamiento tipo, o bien la ratificación del aprovechamiento fijado en el planeamiento.

aquellos elementos de la ordenación que deban ser modificados (vallas, jardines, piscinas, etc..)

C.- CONEXIONES CON EL ENTORNO

La ejecución de las infraestructuras se coordinarán con el Sector 1 tratándose como una continuidad y complemento de las mismas.

9.2.- Homologación declarativa

- Definición de los elementos integrantes de la ordenación estructural y pormenorizada.

A los efectos de deslindar qué parte de la ordenación se considera estructural y cual pormenorizada estableceremos lo siguiente:

Se considerará ORDENACION ESTRUCTURAL

1) La delimitación del Sector y del enclave de suelo urbano, en el modo previsto en las respectivas FICHAS DE PLANEAMIENTO.

2) La clasificación del suelo

3) El aprovechamiento tipo contenido en la ficha técnica de planeamiento.

4) Los parámetros tipológicos básicos contenidos en la ficha técnica de planeamiento del sector 2 que resultan ser:

- *Edificabilidad máxima: 82.880 m²t*

Residencial	*75.280 m²*
Terciario	*7.600 m²*
- Densidad máxima	*75 viv/Ha*
- Uso característico	*Residencial*

5) La red primaria que a continuación se relaciona

a) El trazado del ferrocarril (hoy Red Tranviaria

PEREZ SEGURA & ASOCIADOS
Fernando Pérez Segura
Juan Luis Candela Díaz
ARQUITECTOS - ALICANTE

Alicante-Denia)
b) La Av. de Niza
c) El bulevar que va de la rotonda central a la Av. de Niza.

6) La documentación gráfica que complementa la ficha técnica de planeamiento y acompaña al presente documento.

7) Conforme a lo dispuesto en el artículo 36, i) de la LUV, la fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública, que se establece ad cautelam y a resultas de lo que definitivamente establezca la Revisión del PGOU una vez obtenga la aprobación definitiva, en un 30% de la edificabilidad residencial

Se considerará ORDENACION PORMENORIZADA:

Por exclusión: las restantes determinaciones establecidas de forma genérica en el P.G.M.O. y aquellas que se establezcan en el planeamiento de desarrollo (P.P.).

9.- INFORMACION URBANISTICA

9.1.- Localización y superficie

Los terrenos que nos ocupan se hallan localizados en lo que se denomina Playa de San Juan en la parte más oriental del término municipal de Alicante y en su límite de término lindando con el del municipio de El Campello.

Su forma es irregular y sus lindes resultan ser:

Por el N. Término municipal de El Campello.

Por el S. Suelo urbano de la Playa de San Juan

Por el E. Deslinde Z.M.T.

Por el O. Plan Parcial San Juan Norte (Sector 1)

siendo su total superficie de 128.197 m²

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIO TERRITORIAL D'URBANISME

9.2.- Topografía y paisaje

El térritorio en estudio lo constituye una llanura en pequeño declive (1% aprox.) en sentido N.O.-S.E. con zonas que pudieron constituir pequeños marjales o áreas inundables a juzgar por la vegetación existente (carrizo y retama fundamentalmente) hoy en día totalmente desecadas. Carece de interés paisajístico y agrícola constituyendo desde este punto de vista una zona totalmente degradada.

9.3.- Edificación existente y usos de la misma

La zona posee abundante edificación residencial construída a finales de los años sesenta y principio de los setenta que presenta un aceptable estado de conservación.

Existen 16 viviendas unifamiliares y el resto lo constituyen bloques de estudios y apartamentos en régimen de comunidad de propietarios que resultan denominarse:

NAUTICO
SOL Y SOL
PLAYA
TRITON
FONT-CALENT

Asimismo existe un hotel denominado Almirante cuyo acceso se produce a través de la Av. de Niza si bién dicho acceso se halla atravesado por un camino (camino real de Campello) asfaltado de uso público.

La superficie total construída en comunidades de propietarios se estima en 26.080 m² a razón de una media de 80 m² por apartamento (326) siendo la superficie de suelo ocupada por estas y no afectada por el Plan Parcial de 38.323 m² incluída la superficie del hotel (9.231), al que se le asigna una superficie construida de 4.100 m²

9.4.- Población existente

Se estima un asentamiento de 326 viviendas sin que podamos determinar de forma exacta cuantas de ellas se destinan a uso permanente y cuantas a estacional si

Fernando Pérez Segura
Juan Luis Candela Díaz
ARQUITECTOS - ALICANTE

PEREZ SEGURA & ASOCIADOS

bien de forma aproximada y a juzgar por los signos externos (ropa tendida, ventanas levantadas, etc..) podemos fijar la población permanente en un 20% del total de viviendas.

9.5.- Red de circulación e infraestructuras existente

La zona se halla cruzada por tendidos eléctricos y telefónicos aéreos para dar servicio a las distintas edificaciones.

Existe una red de alcantarillado que conecta con un tramo prolongación del que discurre por la Av. de la Costa Blanca, así como un colector que discurre a lo largo de la Av. de Niza.

Con excepción de la Av. de Niza carece de alumbrado público y dispone tan sólo de un camino viejo asfaltado (camino real de Campello) con algunas derivaciones, asfaltadas igualmente, desde las que se accede a las edificaciones.

El territorio se halla cruzado por la red tranviaria de la Línea Alicante-Denia (antes ferrocarril) (F.G.V.) en sentido N.S. integrado en la Av. de Niza hasta el edificio "Nautico" a partir del cual penetra hacia el interior.

Todo ello tal y como en los planos de información se detalla.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE - SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

9.6.- Estructura de la propiedad

A continuación transcribimos la relación de propietarios de suelo así como la superficie asignada a los mismos.

Pol. Nº 62139 ANTES 62143

01	ALAMEDA PASTOR, JUAN JOSE	C/TREINTA DE MARZO, 57-1-BJ-01	1.885'91
02	ROVIRA SOSTRES, RICARDO	AV.FEDERICO SOTO, 3	1.473'30
03	MEDITERRÁNEA INMOBILIARIA, S.A.	C/SERRANO, 13-1-02-01	1.473'73
03	PROMOCIONES HERCAR, S.L.	GENERAL ELIZAICIN, 8-1-EN-01	-
03	PROMOCIONES YUMAR, S.A.	BEATRIZ BOBADILLA, 11	-
04	COM.PROP. EDIF. NAUTICO	AV. NIZA, 35	141'46
05	" " " "	AV. NIZA, 35	8.369'31
06	ANTONIO DEL CERRO	MN MUNICIPIO-0	9.486'75
08	COM. PROP. EDIF. SOL Y SOL	MUCHAVISTA, 20	556'20
09	VAROPRISA, S.A.	C/ALMERIA, 6-1-01-01	2.094'10
10	"	"	365'32

Pol. Nº 60107 ANTES 62100

01	COM. PROP. EDIF. NAUTICO	AV. NIZA, 35	164'46
02	VAROPRISA, S.A.	C/ALMERIA, 6	2.344'90
03	COM. PROP.EDIF.PLAYA	AV. NIZA, 32	1.752'22
04	CRUZ MARTÍN PEÑASCO, JUANA	-	2.967'92
05	VAROPRISA, S.A.	C/ALMERIA, 6	4.263'45

GENERALITAT VALENCIANA · SECRETARIA · COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

Pol. Nº 56 (RUSTICA)

73	ALICANTE URBANA	RB.MENDEZ NÚÑEZ, 62-1-00-01	7.996'71
82	PROMOCIONES DUARK, S.L.	MN MUNICIPIO O-ON	241'05

Pol. Nº 62181 ANTES 63178

01	M. DOLORES ESCOLANO SERRANO	FERNAN GONZALEZ, 52	1.085'34
02	TITULAR DEL INMUEBLE	REYES CATÓLICOS, 26-1-00-01	314'96
03	MARIA CLIMENT, CONCEPCION	MUCHAVISTA, 47-A	776'66
04	CUMIR, S.A.	MUCHAVISTA, 35-A	3.632'17
05	IBERDROLA	CALDERON DE LA BARCA, 16	-
06	MARQUEZ DE PRADO Y NORIEGA	MUCHAVISTA, 41-1-00-57	1.545'33
07	MONGAN, S.L.	C/CASTELLO, 118-1-04-B -(MADRID)	3.724'92

08	CUMIR, S.A.	MUCHAVISTA, 35-A	8.673'48
09	COM. PROP. EDIF. TRITON	MUCHAVISTA, 33-A	2.519'87
10	" " FONT CALENT	MUCHAVISTA, 31-A	2.456'13
11	" " " "	"	2.264'38
12	CANTOS, MARIA JOSE	MUCHAVISTA, 30	813'37
14	PEREZ FERNÁNDEZ, JUAN MANUEL	C/ELISA TOMAS YUSTI, 4	749'13

Pol. Nº 63169 ANTES 63174

01	MONGAN, S.L.	C/CASTELLO, 118-1-00-01 -(MADRID)	5.168'63
02	RUIZ PALAZON, MERCEDES	AV. NIZA, 39	529'64
03	CUMIR, S.A.	AV. NIZA, 38	2.607'69
04	COM. PROP. EDIFICIO TRITON	AV. NIZA, 37	8.501'89
05	" " " "	"	-
06	" " " "	"	-
07	" " " "	"	-

Pol. Nº 62153 ANTES 62165

01	MATEO MONDEJAR, REMEDIOS	CALDERON DE LA BARCA, 26-3-04-G	1.578'07
02	ANTÓN PEREZ, ANTONIO	EUSEBIO SEMPERE, 4-1-08-01	1.438'29
03	CABRERA GALBIS, FRANCISCO	GENERAL GODET, 39	1.549'00

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE - SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

10.- ORDENACION PROPUESTA

10.1.- Criterios de la ordenación (fines y objetivos)

El área en estudio comprende, juntamente con el Sector 1, el último tramo de suelo urbanizable de la Playa de San Juan en el término municipal de Alicante al estar terminado el P.P.I/5, en ejecución el P.P.I/6 y en vias de ejecución el P.P."La Condomina". Por ello consideramos que el presente Plan Parcial debe tratarse como una continuidad del modelo territorial que las antedichas zonas comportan, manteniendo las conexiones con la totalidad del planeamiento circundante.

A las peculiaridades de este Sector hay que añadirle las áreas de servidumbre e influencia del ferrocarril (F.G.V.) así como la línea de afección de la Z.M.T. (Zona Marítimo Terrestre) de 100 m.l. a partir del deslinde lo cual, unido al elevado número de superficie de suelo consolidado hace que la superficie para ubicar la edificación residencial de nueva construcción sea muy reducida.

Por otro lado es evidente que su ordenación debe ser una continuidad de la del Sector 1, aprobado definitivamente y en fase de ejecución.

Por todo ello y a la vista del territorio en estudio podemos afirmar que los fines y objetivos adoptados en la ordenación han sido los siguientes:

- Respeto absoluto del trazado y características de la red primaria (Av. de Niza y F.G.V. (Tranvía)).

- Continuidad del modelo territorial de la Playa de San Juan y en especial del Sector 1 del Plan Parcial Playa de San Juan Norte.

- Integración con las infraestructuras existentes o proyectadas de las ordenaciones colindantes.

- Respeto, en lo posible, de las edificaciones destinadas a albergar edificios en régimen de comunidad (estudios y apartamentos), procurando su integración en el entorno.

PEREZ SEGURA & ASOCIADOS
Fernando Pérez Segura
Juan Luis Candela Díaz
ARQUITECTOS - ALICANTE

GENERALITAT VALENCIANA - SECRETARIA - COMISIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

- Localización de las dotaciones en el área de afección de la Z.M.T.

Para conseguir estos fines hemos adoptado una solución que sectorialmente pasamos a describir, a saber:

10.2.- Red viaria

La falta de conexión con la Av. de Niza como elemento fundamental de la red primaria que atraviesa el Sector, debido a la existencia del tranvía, hace que la totalidad de la red viaria del mismo tenga un carácter secundario. No obstante se ha estructurado dicha red pensando en una futura desaparición del ferrocarril que permitiera la conexión con la citada avenida, lo cual favorecería notablemente la accesibilidad del Sector y la fluidez viaria del mismo, mejorando a su vez la del Sector 1.

Es por ello que la red viaria se ha estructurado como una continuación de la del Sector 1 en sentido N.O.-S.E. atravesando la prolongación de la Av. de la Costa Blanca hasta su encuentro con el trazado del ferrocarril pensando en la futura conversión de este en una vía de circulación rodada.

A su vez esta red se halla cruzada por otra de carácter terciario que discurre a lo largo del camino (camino real de Campello) que cruza el Sector siendo su objeto acceder a las edificaciones existentes. Por último y con este mismo carácter terciario se crea un ramal que, a lo largo de la valla del edificio "Tobago" situado en el término de "El Campello", conecta la Av. de la Costa Blanca (prolongación) con la Av. de Niza, ferrocarril por medio.

El hecho de que el Sector linde con la Av. de la Costa Blanca y su prolongación así como con la Av. de Niza hace que la red secundaria adquiera un carácter menos relevante y su función, en la actualidad, se limite a facilitar el acceso a las distintas zonas así como a favorecer la evacuación de aguas pluviales por superficie, tanto de su territorio como las provenientes del Sector 1.

Las características técnicas de estas vías son las que en el anteproyecto de urbanización se especifican siendo

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

sus magnitudes formales las que figuran en el correspondiente plano de red viaria.

La total superficie que ocupa la descrita red viaria es de 11.157 m² sin incluir en la misma los 19.176 m² correspondientes a la red primaria (F.G.V. y Av. de Niza).

Anejo a la red viaria, tal y como en planos puede apreciarse, se ubican unas franjas de aparcamientos para vehículos a motor que totalizan una longitud de 1.844 m.l., equivalentes a 410 plazas de aparcamiento.

Siendo el estándar de aparcamiento para suelo dotacional público de un 50 por ciento de la reserva obligatoria en parcela privada (artículo 10 del Anexo RPCV) nos encontramos con que en parcela privada se deberá prever un mínimo de 818 plazas (correspondiente al número de viviendas previsto) de aparcamiento. En consecuencia, la previsión mínima de aparcamientos en suelo dotacional público será de 408 plazas, previsión ésta que se supera en la ordenación propuesta.

10.3.- Sistema de espacios libres de dominio y uso público

Las zonas verdes se han localizado a lo largo del trazado del ferrocarril y dentro de la línea de afección de la Z.M.T. al no poder situarse sobre esta ningún tipo de edificación privada.

El conjunto de estas zonas verdes públicas ocupa una total superficie de 16.374 m² superior al 10% de la superficie computable del Sector y a los 15 m² por cada 100 m² de edificación residencial (15 x 75.280 : 100 = 11.292) tal y como exige el Artº 22.c.- de la L.R.A.U.

El tratamiento de las zonas se realizará con suelos blandos (albero o similar) y trayectos intensamente arbolados que faciliten amplias zonas de sombra alternándose con zonas de descanso en las que tengan cabida la implantación de quioscos o pequeños merenderos, etc....

PEREZ SEGURA & ASOCIADOS
Fernando Pérez Segura
Juan Luis Candela Díaz
ARQUITECTOS - ALICANTE

10.4.- Equipo comunitario

El equipamiento comunitario se ha distribuido en distintas zonas teniendo en cuenta las peculiaridades físicas del Sector y el grado de consolidación del mismo.

La parcela vacante de mayor tamaño que se encuentra localizada al S. del Sector lindando con el edificio Sirenas y que dispone de una superficie de 9.279 m² que, en la propuesta original se destinaban a equipamiento Educativo-cultural (E.D.), y en el presente texto refundido, por los motivos expuestos en los antecedentes, se propone que la mayor parte de su superficie se destine, a equipamiento Deportivo-Recreativo (RD), con una superficie de 8.079, destinándose el resto a zona verde (AL)

Se suprime el equipamiento Asistencial (T.D.) inicialmente previsto en la zona situada al Sur del Sector, que se destinará a zona verde (AL).

Se crea un pequeño equipamiento Administrativo (A.D) cuya superficie es de 917 m² en la prolongación del bulevar una vez salvada la vía del ferrocarril.

Se introduce en esta propuesta la creación de un nuevo equipamiento Deportivo-Recreativo colindante al enclave de suelo urbano, que originalmente se destinaba a zona verde (JL), con una superficie de 3.212 m²

El conjunto de equipamientos descrito alcanza una superficie de 12.208 m².

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

10.5.- Edificación privada

En este apartado conviene diferenciar, primordialmente, las parcelas con edificación existente de aquellas destinadas a albergar edificaciones de nueva construcción, a saber:

10.5.1.- Edificación existente

Se incluyen en esta zona la totalidad de las comunidades de propietarios existentes así como el Hotel Almirante.

La superficie total ocupada por estas parcelas es de 38.140 m² y gozarán de una normativa específica que les permita mantener la edificación y nº de viviendas existente sin que les dé derecho a incrementar su edificabilidad, ni su nº de viviendas.
Del mismo modo el Hotel Almirante podrá mantener su edificabilidad destinada a uso terciario.

No obstante podrán estar sujetas a pequeñas alteraciones superficiales con objeto de ajustarse a la nueva ordenación; debiendo realizarse estos ajustes a través del correspondiente proyecto de reparcelación.

10.5.2.- Nueva edificación

Las parcelas destinadas a albergar la nueva edificación tienen por objeto absorber la edificación privada que, al Sector, le confiere la homologación modificativa que acompaña al presente Plan Parcial, deduciendo de la misma aquella que consumen las parcelas ocupadas por edificación existente sin contabilizar las viviendas unifamiliares que, una vez indemnizadas pasarán a considerarse como suelo vacante.

<u>Edificabilidad conferida por la homologación</u>

818 viviendas
75.280 m² usos residenciales
7.600 m² usos terciarios

PEREZ SEGURA & ASOCIADOS
Fernando Pérez Segura
Juan Luis Candela Díaz
ARQUITECTOS - ALICANTE

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARÍA
COMISIÓN TERRITORIAL D'URBANISME

Edificabilidad consumida por edificaciones existentes

326 viviendas
26.080 m² usos residenciales.
4.100 m² usos terciarios (Hotel)

Edificabilidad adoptada por el P.P. (deduciendo consolidadas)

492 viviendas
49.200 m² usos residenciales
3.500 m² usos terciarios

La edificabilidad así resultante habrá de distribuirse entre la superficie de suelo apta para la nueva edificación que será la resultante de deducir de la superficie real del Sector las superficies anteriormente referidas, a saber:

Sup. suelo con edificación existente	38.140 m²
Sup. suelo para sistema de espacios libres de dominio y uso público	16.374 m²
Sup. suelo equipamiento comunitario	12.208 m²
Sup. suelo red viaria	11.157 m²
Sup. suelo red primaria	19.176 m²
TOTAL	97.055 m²

y por tanto

Suelo apto para nueva edificación

128.197- 97.055 = 31.142 m²

La localización y cuantía de las edificabilidades se distribuirá de la siguiente manera:

ZONA RESIDENCIAL

La zona residencial está estructurada por una serie de manzanas de forma irregular que quedan configuradas entre la red viaria descrita y la edificación consolidada. La total superficie ocupada por estas manzanas tal y como hemos obtenido es de 31.142 m² y siendo la edificabilidad residencial contenida por la homologación de 49.200 m² tendremos que el índice de edificabilidad para esta zona será de:

49.200 m² t

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIO TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

---------- = 1´580 m² t/m² s.
31.142 m² s

EJES COMERCIALES

Apoyado en las manzanas de uso residencial se crea una nueva zona que consiste en asignar una edificabilidad y uso complementario a aquellas que recaigan a lo que se designa como Ejes comerciales que resultan ser:

- La fachada meridional recayente a la vía bulevar.

- La fachada oriental de la prolongación de la Av. de la Costa Blanca.

Esta edificabilidad se asignará en función de la longitud de fachada siendo complementaria de la residencial.

Dado que la longitud de las fachadas recayentes a esta zona es de 490 m.l. y la edificabilidad asignada por la homologación de 3.500 m² obtendremos una edificabilidad unitaria de 7'14 m² de edificabilidad terciaria por m.l. de fachada.

10.6.- Infraestructuras básicas

Si bien no es necesaria la solicitud de Cédula de Urbanización al estar planteada una homologación modificativa del P.G.M.O. será la propia resolución de la C.O.P.U.T. la que establezca las condiciones de conexión con las infraestructuras del entorno.

Con independencia de las que así se establezcan, el correspondiente proyecto de urbanización que desarrolla el presente P.P. deberá sujetarse, en cuanto a sus infraestructuras, a la totalidad de las disposiciones que para las mismas se establece en el Capítulo 6º del Título IV de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.M.O.

Respecto a las conexiones de telefonía y electricidad se estará a lo que dispongan las compañías suministradoras.

PEREZ SEGURA & ASOCIADOS
Fernando Pérez Segura
Juan Luis Candela Díaz
ARQUITECTOS - ALICANTE

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE - SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO -
GENERALITAT VALENCIANA SECRETARIA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

Las aguas fecales se evacuarán por impulsión a la depuradora de la Condomina y las pluviales (sistema separativo), por aliviadero enterrado, al mar y por superficie.

Los necesarios centros de transformación, estaciones de bombeo, registros, etc... podrán situarse sobre las zonas destinadas a albergar espacios de dominio y uso público debiendo cumplir las condiciones de diseño y adorno que fije la oficina técnica municipal.

10.7.- Conforme a lo dispuesto en los artículos 36 i) y 37 h) de la LUV, fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública e identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales o criterios para concretarlas en la reparcelación, de conformidad con lo que determine la ordenación estructural

Tal y como se ha justificado en el epígrafe 6, H), 4) de la Homologación, habida cuenta (a) de las especiales circunstancias del Sector, ya puestas de manifiesto repetidamente durante la tramitación del expediente, (b) del estado de tramitación de la Revisión del Plan General de Alicante aprobado provisionalmente y (c) de la circunstancia de que la ficha de planeamiento en él contenida relativa al Sector 2 que nos ocupa (UZA 1 en el documento de Revisión del PGOU) no contempla previsión de viviendas sociales para el Sector que nos ocupa, **la previsión de vivienda protegida contenida en el presente documento se realiza *ad cautelam* conforme a la legislación vigente y a las circunstancias actuales, y siempre a resultas de la previsión de vivienda protegida que para este sector determine el documento de Revisión del Plan General de Alicante en el momento de su aprobación definitiva, estableciéndose en este momento en un 30% de la edificabilidad residencial**

Y ello atendiendo, por un lado, a la circunstancia de que la que la Revisión del Plan General de Alicante se ha aprobado provisionalmente y, por el otro, a la entrada en vigor el Decreto Ley 1/2008, que supone la modificación de determinados preceptos de la LUV, destacando la modificación de la Disposición Adicional Sexta, que altera el sistema de previsión de vivienda protegida hasta ahora vigente, y deja sin efecto la necesidad de redactar Estudios de Necesidades de Vivienda por cada municipio, pasando a establecer que la demanda de

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

vivienda protegida se efectuará mediante la aplicación del Sistema de Indicadores Territoriales de Demanda –aprobado por Orden del Conseller de fecha 28 de julio de 2008-. Conforme a este sistema, la demanda se obtendrá de la aplicación del Indicador Territorial de Demanda a la población actual y potencial del municipio.

Así, se propone para este sector un porcentaje del 30% de la totalidad de la edificabilidad residencial, con destino a vivienda sometida a algún régimen de participación pública, previsión ésta que será aplicable en la gestión del Programa y estará vigente en tanto no se produzca la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, cuyas determinaciones en este extremo concreto sustituirán o complementarán, en su caso, a ésta.

Por tanto, no se procede en este documento a identificar las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales, pero sí se establecen, tal y como de forma alternativa permiten los artículo 37 h) de la LUV y 120 del ROGTU, los criterios para concretar la ubicación de las citadas viviendas en la reparcelación.

El **criterio para concretar la ubicación** de las citadas viviendas en la reparcelación será el siguiente:

Asignar a todos y cada uno de los solares resultantes de la reparcelación el porcentaje establecido de VPP (bien en el presente documento o, el que en su caso establezca la Revisión del PGOU si se ha aprobado definitivamente en el momento de la aprobación de la reparcelación). Así, todos los propietarios deberán destinar el mismo porcentaje la edificabilidad que se les adjudique a ese tipo de vivienda, suponiendo que la previsión de VPP se mantenga en la Revisión del PGOU. La selección de este criterio se realiza atendiendo a los especialísimos antecedentes del Programa del que este documento integra la Alternativa Técnica, entendiéndose que este criterio de reparto del porcentaje de viviendas sociales es el más justo para no crear desigualdades entre los propietarios, y, también, para no desequilibrar las previsiones económicas sobre las cuales se planteó inicialmente la actuación, sobre la base de una legislación que nada preveía al respecto.

PEREZ SEGURA & ASOCIADOS
Fernando Pérez Segura
Juan Luis Candela Díaz
ARQUITECTOS - ALICANTE

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

11.- DIVISION EN UNIDADES DE EJECUCION

En cumplimiento de lo previsto en el Artº 33.4.- de la L.R.A.U. se establece que el Sector queda incluído en una única Unidad de Ejecución que se ejecutará por medio de un Programa que desarrollará el ámbito de una única Actuación Integrada coincidente con el de la Unidad de Actuación.

Los plazos para la ejecución material de la urbanización serán los que se establezcan en el correspondiente Programa

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

12.- RESUMEN DE CARACTERISTICAS

Se facilitan y refunden a continuación el cuadro de características y datos mas relevantes de la ordenación

12.1.- Cuadro de características

ZONAS	SUPERF. M2	COEF %	ESTANDAR m²/100 M² RES.	EDIFICABILIDAD m²/m² RESID.	TERC.	DOTAC.	SUP. CONSTRUIDA (m²) RESID.	TERC.	DOTAC.	Nº VIV.
EDIFICACION CONSOLIDADA resid.	28.909	22'55	-	0'865	-	-	26.080	-	-	326
EDIFICACION CONSOLIDADA hotel.	9.231	7'20	-	-	0'44	-	-	4.100	-	-
RESIDENCIAL	31142	24'29	-	1.580	-	-	49.200	-	-	492
EJES COMERCIALES	-	-	-	LONG.DE FACHADA x 7'14			-	3.500	-	-
VERDE PUBLICO	16.374	12´77	21´75	-	-	0'025	-	-	409´35	-
EQUIPAMIENTOS	12.208	9´52	16´21	-	-	1	-	-	917	-
RED PRIMARIA	19.176	14'96	-	-	-	-	-	-	-	-
VIARIO Y ESTACIONAMIENTO	11.157	8´70	-	-	-	-	-	-	-	
TOTALES	128.197	100	37´96				75.280	7.600	1.326,35	818

* Esta superficie se obtiene al detraer de la total de equipamientos la correspondiente a la zona deportivo-recreativa que carece de edificabilidad.

PEREZ SEGURA & ASOCIADOS
Fernando Pérez Segura
Juan Luis Candela Díaz
ARQUITECTOS - ALICANTE

GENERALITAT VALENCIANA · CONSELLERIA D'HABITATGE I ARQUITECTURA · COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME · SECRETARIA
AJUNTAMENT DE ALICANTE · SECCIÓN GENERAL DEL PLENO

12.2. Justificación de estándares

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22 de la LRAU, los estándares urbanísticos mínimos exigidos son:

1. 35 metros cuadrados para dotaciones públicas por cada 100 m² residenciales, en este caso, 26.348 m².

2. De ellos, debe haber un 10% de superficie computable del sector destinados a zona verde, esto es, 10.902´1 m².

A este respecto, el Anejo del Reglamento de Planeamiento viene a exigir la presencia de ciertos estándares dotacionales a partir de un determinado IEB. En el presente sector, nos encontramos ante las siguientes magnitudes:

- Edificabilidad residencial total: 75.280 m²t
- Edificabilidad terciaria total: 7.600 m²t
- Edificabilidad total: 82.880 m²

- Superficie computable del sector:

  128.197-19.176 = 109.021 m²

- IER= 0'59 ≅ 0'60

- IET= 0'059 ≅ 0'10

- IEB= 0'6465 ≅ 0'65

Para este IEB e IER, el Anejo del Reglamento de Planeamiento dispone una reserva dotacional mínima de:

▪ RV+AV	26'5%	28.890´59 m²
▪ ZV	10%	10.902´11 m²
▪ EQ	11%	11.992´32 m²

El Plan Parcial dispone las siguientes reservas dotacionales:

- Zona verde: 16.374 m² > 10.902´11 m²
- Equipamiento: 12.208 m² > 11.992´32 m²
- Red viaria: 11.157 m²
- Red primaria: 19.176 m²

  30.333 m² > 28.890´59 m²

Como se ve, estas reservas cumplen con satisfacción las demandas exigidas por la L.R.A.U. y lo dispuesto en el

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

Anejo del Reglamento de Planeamiento, si se tiene en cuenta que la red primaria del sistema viario se halla al servicio del Sector. En caso contrario conviene hacer las siguientes consideraciones:

- El sector objeto del presente plan parcial presenta un alto grado de consolidación, con la presencia de varias edificaciones residenciales en comunidades de propietarios, que totalizan 326 viviendas, además de un hotel, que se integran en la ordenación urbanística propuesta.

Dichas edificaciones fueron construidas en los años 60 y 70 sobre el parcelario inicial, sin seguir ningún criterio de ordenación previo, por lo que se distribuyen de manera desordenada sobre el territorio, apoyándose en caminos existentes, resultando extremadamente difícil la apertura de nuevos viales que, además, se puedan trazar de manera coherente con el sector 1 del PAU/5.

- Además de este alto grado de consolidación, el sector no solamente ocupa una posición de borde o contigua al suelo urbano del PGMO sino que, incluso, dicha condición ha sido reconocida judicialmente a una parcela que ocupa una posición central en el citado sector, con lo que la suma de la superficie de suelo consolidado y urbano representa un total de 44.509 m², mientras que en la ordenación prevista queda como nuevo suelo lucrativo para alojar la edificabilidad de nueva construcción un total de 31.185 m². Es decir, que casi un 60% del suelo privado ya está ocupado por edificación consolidada, dato suficientemente demostrativo del alto grado de consolidación del sector.

- Atendiendo a todas estas consideraciones, y habida cuenta de la dificultad para poder cumplir en su integridad los estándares que establece la Tabla 1 y los artículos 4 y 5 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, fundamentalmente en lo que se refiere a las reservas mínimas de suelo viario, se dan en este caso las circunstancias previstas en el artículo 22.2 de la LRAU para solicitar la exención del cumplimiento de las exigencias de estándares mínimos en el planeamiento parcial, por resultar impracticables con la consolidación existente en el sector.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIO TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

PEREZ SEGURA & ASOCIADOS
Fernando Pérez Segura
Juan Luis Candela Díaz
ARQUITECTOS - ALICANTE

12.3.- Datos mas relevantes de la ordenación

SUPERFICIE BRUTA DEL PLAN PARCIAL

128.197 m²

SUPERFICIE OCUPADA POR LA RED PRIMARIA

19.176 m²

SUPERFICIE OCUPADA POR CAMINOS PUBLICOS

5.480 m²

SUPERFICIE OCUPADA POR AREAS CONSOLIDADAS

38.140 m²

SUPERFICIE IMPUTADA A PROPIEDADES PRIVADAS VACANTES

65.401 m²

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS

818

NUMERO DE VIVIENDAS EXISTENTES

326

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS A CONSTRUIR

492

SUPERFICIE MAXIMA DE EDIFICACION RESIDENCIAL A CONSTRUIR

49.200 m²

SUPERFICIE MAXIMA DE EDIFICACION TERCIARIA A CONSTRUIR

3.500 m²

RESERVAS DOTACIONALES

28.582 m²

SUPERFICIE DE LA RED VIARIA

11.157 m²

SUPERFICIE EN PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

31.142 m²

LONGITUD DE FACHADAS A EJES COMERCIALES

490 m.l.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL SOBRE PARCELA NETA

1'580 m²/ m²

APROVECHAMIENTO TIPO

0'806 m² UTC/ m²[2]

U.T.C.= Uso y tipología característicos

Alicante, febrero de 2010

Por el equipo redactor:

Fdo. Fernando Pérez Segura

Arquitecto

Fdo. Rafael Ballester Cecilia

Abogado Urbanista

Aprobado provisionalmente, por acuerdo del Pleno en su sesión ordinaria de 29 de febrero de 2012.

El Secretario General del Pleno en funciones,

Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE
el día 5 JUL 2012
Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

[2] Habida cuenta de que el presente documento establece *ad cautelam* y a expensas de lo que resulte definitivamente fijado cuando se apruebe definitivamente la Revisión del PGOU de Alicante, una reserva del 30% de la edificabilidad residencial con destino a vivienda protegida, habrá de entenderse que el aprovechamiento tipo fijado en este documento tiene carácter provisional, toda vez que no se establecen en este momento coeficientes correctores que atiendan esta circunstancia, debiendo fijarse de forma definitiva en el Proyecto de Reparcelación, (tal y como prescribe el artículo 119 del ROGTU en sus apartados 3 y 5), que establecerá, en su caso, bien los coeficientes correctores del aprovechamiento tipo, o bien la ratificación del aprovechamiento fijado en el planeamiento.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIO TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

ANEJOS

Informes sectoriales referentes a la documentación aprobada provisionalmente el 8 de mayo de 2001

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

PEREZ SEGURA & ASOCIADOS
Fernando Pérez Segura
Juan Luis Candela Díaz
ARQUITECTOS - ALICANTE

Ministerio de Medio Ambiente
Secretaría de Estado de Aguas y Costas
Dirección General de Costas
Subdirección General de Gestión del Dominio Público Marítimo-Terrestre

Ministerio de Medio Ambiente
22 OCT. 2001
Servicio Provincial de Costas Alicante
ENTRADA 2133

Plaza de San Juan de la Cruz, s/n
28071 Madrid
Fax 91 - 597 59 48
Teléfono 91 - 597 70 00

006740 17.10.01
REGISTRO DE SALIDA

Ministerio de Medio Ambiente
16 OCT 2001
Dirección General de Costas
Area de Planeamiento Urbanístico
SALIDA 6092

FECHA: 16.10.2001

SU/REF:

NUESTRA/REF: PLA-03-014-01
MJT/CT

DESTINATARIO

SERVICIO DE COSTAS
Plaza de la Montañeta,9.
03071 ALICANTE

ASUNTO

HOMOLOGACIÓN SECTORIAL MODIFICATIVA P.A.U./5 Y PLAN PARCIAL PARA LA ORDENACIÓN DE LOS TERRENOS COMPRENDIDOS EN LA ZONA NORTE DE LA PLAYA DE SAN JUAN (SECTOR-2). T. M. ALICANTE.

Con fecha 15 de octubre de 2001 esta Dirección General ha emitido el siguiente informe:

"El Ayuntamiento de Alicante ha remitido a través del Servicio Provincial de Costas en Alicante la Homologación Sectorial Modificativa P.A.U./5 y Plan Parcial para la Ordenación de los Terrenos Comprendidos en la Zona Norte de la Playa de San Juan (Sector-2), para la emisión del informe según lo dispuesto en los artículos 112 y 117.2 de la Ley 22/88 de Costas.

Examinada la documentación presentada, se observa lo siguiente:

1º.- La documentación remitida de la Homologación se compone de Memoria y Planos y la del Plan Parcial se compone de Memoria, Normas Urbanísticas y Planos. Se presenta diligenciada y se hace constar que fue aprobada provisionalmente mediante resolución plenaria de fecha 8 de mayo de 2001.

2º- Analizada la documentación y en relación con el borde litoral se realizan las siguientes observaciones:

☐ Actión. Administrativa
☒ Dominio Público
☐ Proyectos y Obras
☐ Habilitación
☐ S. Marítimas
☐

a) En la documentación escrita de ambos documentos, se indica que el ámbito limita al este con la línea de deslinde de la ZMT, este límite aparece dibujado en los planos sensiblemente correcto como poligonal del deslinde aunque no se identifica expresamente como tal.

En los planos del Plan Parcial se representa la línea interior de la zona de servidumbre de protección de 100 metros de manera sensiblemente correcta.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA

b) En la Memoria del Plan Parcial se menciona: "A las peculiaridades del sector hay que añadirle (...) la línea de afección de la Z.M.T. (Zona Marítimo Terrestre) de 100 m a partir del deslinde lo cual, unido al elevado número de superficie de suelo consolidado hace que la superficie para ubicar la edificación residencial de nueva construcción sea muy reducida".

También se indica que las zonas verdes se sitúan "dentro de la línea de afección de la Z.M.T. al no poder situarse sobre ésta ningún tipo de edificación privada". De igual forma se indica que se sitúan las dotaciones en el área de afección de la Z.M.T.

Efectivamente los usos asignados a los terrenos afectados por la servidumbre de protección son: eje del ferrocarril, viario rodado y peatonal, zonas verdes, parcelas con edificación residencial consolidada, parcelas residenciales y dotacionales para equipamiento educativo cultural, administrativo y deportivo-recreativo. Además en las parcelas de uso residencial que dan a ejes comerciales se asigna una edificabilidad complementaria de uso terciario.

Los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los arts. 24 y 25 de la Ley de Costas, estando prohibidas las edificaciones destinadas a residencia o habitación por lo que en las parcelas de uso residencial la edificabilidad deberá materializarse fuera de la zona de servidumbre. En cumplimiento de lo indicado en el plano de ordenación del Plan Parcial nº 4 "Imagen Edilicia" se sitúan las nuevas edificaciones residenciales fuera de la zona de servidumbre de protección.

Respecto a los otros usos, debe indicarse que con carácter ordinario, sólo se permitirán en zona de servidumbre de protección, 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, así como las instalaciones deportivas descubiertas. Los usos permitidos en esta zona deberán contar con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, según establecen los arts. 48.1 y 49 del R.D. 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

Respecto a las edificaciones consolidadas sólo se permiten en las Normas Urbanísticas las "obras de consolidación y de renovación pero en ningún caso de ampliación". Debe mencionarse que las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zonas de dominio público o de servidumbre de protección, se regirán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de dicha Ley.

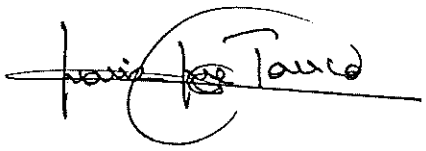
GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN

c) Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones que establece el art. 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

Con las observaciones anteriores esta Dirección General informa favorablemente la Homologación Sectorial Modificativa P.A.U./5 y Plan Parcial para la Ordenación de los Terrenos comprendidos en la Zona Norte de la Playa de San Juan (Sector-2) en Alicante."

Lo que se traslada para su conocimiento y efectos.

EL JEFE DEL SERVICIO DE
INFORMES Y PLANEAMIENTO



Mª José Tanco Arranz

GENERALITAT VALENCIANA

CONSELLERIA D'INDÚSTRIA, COMERÇ I TURISME
DIRECCIÓ GENERAL
DE COMERÇ I CONSUM

ENTORNO COMERCIAL

INFORME SOBRE EL PLAN PARCIAL SECTOR 2 DEL PGOU DE ALICANTE. ZONA NORTE DE LA PLAYA DE SAN JUAN.

A) FICHA TÉCNICA:

Expediente: I.P.U. 57/03

Solicitante: Ayuntamiento de Alicante

Promotor: Litoral Mediterráneo 2, S.A.

Instrumento Urbanístico: Plan Parcial Zona Norte de la Playa de San Juan.

Trámite: Homologación y Plan Parcial.

B) PLANTEAMIENTO:

El Plan Parcial del Sector 2 de Alicante, correspondiente a los terrenos ubicados en la Zona Norte de la Playa de San Juan, fue aprobado provisionalmente en fecha 8 de mayo de 2003. La homologación modificativa y la redacción del planeamiento del Sector son una consecuencia de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana núm. 409, de fecha 3 de abril de 1993, que exige calificar como suelo urbano una parcela que tiene la consideración de suelo urbanizable, así como de la adecuación de la trama viaria al contenido del acuerdo plenario de 8 de febrero de 2000. Por tanto se estima oportuno, en este momento, redactar un plan que ordene pormenorizadamente el resto del sector.

El ámbito de actuación del presente planeamiento, que linda por el norte, con el término municipal de El Campello, dispone de 128.617 m^2, siendo el uso predominante el uso residencial, con una edificabilidad de 75.980 m^2 que darán cabida a 825 viviendas. Para usos terciarios se reservan 7.600 m^2 t, si bien 4.100 m^2 corresponden a edificación consolidada, concretamente al Hotel Almirante, quedando pendientes de materialización 3.500 m^2 construidos.

C) INFORME:

Atendiendo a las competencia de esta Dirección General, el presente informe va encaminado al análisis de los usos comerciales y sus repercusiones. Por tanto procede poner de manifiesto los siguientes extremos:

Primero: La integración del uso comercial detallista, en una futura zona residencial actúa como elemento dinamizador; especialmente en zonas de expansión del municipio, como la que es objeto del presente planeamiento, ya que, además de vertebrar la trama urbana, atenderá las exigencias de la demanda de la nueva población residente evitando mayores desplazamientos.

Segundo: En relación con lo anterior, el sector contendrá una potencialidad residencial de 825 viviendas, lo que, teniendo en cuenta el promedio familiar medio de 3,4 personas por familia, implica que la población estimada se situaría en 2.805 habitantes. A partir de este volumen aproximado de residentes y tomando como referencia que la superficie comercial media por habitante en la Comunidad Valenciana es de 1,4 por persona, se puede concluir que el uso comercial, en su materialización real, no debería de sobrepasar los 3.927 m^2 de superficie de ventas.

En consecuencia, la habilitación de suelo terciario prevista, con una superficie construida de 3.500 m^2 se estima adecuado para atender la demanda que previsiblemente se instalará en los terrenos del Sector, en muchos casos, con vocación de residencia estacional.

En relación con lo expuesto, atendiendo a as características de la zona objeto del planeamiento, resultará conveniente tener presente en la materialización de los usos comerciales, la conveniencia de que la oferta tenga una vocación de proximidad y servicio a través de un pequeño o mediano comercio independiente o integrado en un edificio colectivo y, en su caso, se complementen con otras actividades terciarias de hostelería, ocio y servicios.

Tercero: En cuanto a dotaciones de aparcamiento para los usos comerciales, se deberá aplicar lo que dispone el art. 13 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, según el cual, para usos comerciales, el promedio es de 1 plaza por cada 25 m^2 de superficie construida. Dicho precepto contiene igualmente, los promedios aplicables a otros usos terciarios. En consecuencia sería conveniente la incorporación o referencia a dicho precepto en las normas urbanísticas.

A la vista de lo expuesto, y a falta de un mayor detalle sobre la materialización de los usos terciarios, no se plantean objeciones al presente planeamiento, sin perjuicio de las recomendaciones apuntadas.

No obstante, en ningún caso esta Conselleria queda vinculada para conceder autorización a la implantación de grandes superficies de venta al detall en el ámbito del planeamiento que se informa, las cuales quedarían obligadas a obtener, con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, la autorización de esta Conselleria prevista en el artículo 17º de la Ley 8/1986 de la Generalitat Valenciana, de ordenación del comercio y superficies comerciales, desarrollada por Decreto 256/94, de 20 de diciembre del Gobierno Valenciano que requerirá en cada caso la elaboración de un informe técnico específico, en relación con los criterios recogidos en el art.6º de la Ley 7/1996 de Ordenación del Comercio Minorista y en el art. 10º del citado Decreto 256/94.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Valencia, 3 de diciembre de 2003
EL JEFE DE SECCIÓN

Gregorio Lles Alamá.

Vº. Bº.
EL JEFE DEL AREA DE COMERCIO

Miquel Clemades i Planells

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
CONSELLERIA D'INDUSTRIA, COMERCIO Y TURISMO

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES I TRANSPORT

Direcció General de Ports i Costes

Av. Blasco Ibáñez, 50 · 46010 VALÈNCIA
Tel. 963 86 64 00 · Fax 963 86 57 37

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
Nº Registro: E2004003287
Fecha Registro: 12/03/2004
Hora Registro: 09:41:39

FS/af
Doc.Homol y PP San Juan Sector 2
Exp: U/101/03

Ref. Ayto: IC/JR

GENERALITAT VALENCIANA
CENTRE DE QUALITAT DE LA CONSTRUCCIÓ
C/. Tres Forques, 98, baix - 46018 VALÈNCIA
Data - 8 MAR. 2004
EIXIDA N.º 669
REGISTRE

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE 03002-ALICANTE

Asunto: INFORME SOBRE EL PLAN PARCIAL Y EXPEDIENTE DE HOMOLOGACIÓN SECTORIAL MODIFICATIVA EN EL AMBITO DEL PAU / 5 DEL P.G.O.U. (SECTOR 2) —ZONA NORTE DE LA PLAYA DE SAN JUAN — Alicante.

Procedente del Ayuntamiento de Alicante, se ha recibido en esta Dirección General de Puertos y Costas, la documentación relativa al documento de referencia, solicitando el correspondiente informe urbanístico a tenor de lo establecido en el art. 38.2.b) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

A la vista del expediente remitido, y considerando exclusivamente los preceptos establecidos en la vigente Ley de Costas y de su actual Reglamento y sin perjuicio del cumplimiento de otros extremos regulados por las distintas legislaciones sectoriales que le puedan ser de aplicación, se les significa lo siguiente:

A. La documentación presentada, viene debidamente diligenciada, y cuantitativamente consta de lo siguiente.

1. Propuesta de Plan Parcial para la zona norte de la playa de S. Juan de Alicante, que contiene:

   Memoria
   Normas Urbanísticas
   Planos

1. Expediente de Homologación Sectorial Modificativa, en el ámbito del PAU/5 del P.G.O.U. de Alicante (Sector-2), que consta de documentación escrita y planos.

B. En cuanto a su contenido cualitativo, se emite el siguiente,

INFORME.

VISTO PARA LA FIRMA

a) Según se indica en el planeamiento presentado, el Sector en cuestión queda limitado, por su lado Este, por la línea del dominio público marítimo terrestre, (en adelante D.P.M.T.), aunque no se grafía esta línea (al parecer coincidente con el ámbito del sector). No obstante deberá indicarse en la propia "leyenda"

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

DRG 11(00)

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES I TRANSPORT

Direcció General de Ports i Costes

Av. Blasco Ibáñez, 50 - 46010 VALÈNCIA
Tel. 963 86 64 00 · Fax 963 86 57 37

de los planos este doble grafismo así como la posición y numeración de sus mojones que, en definitiva, son los que determinan el alcance del demanio litoral.

b) Ni en las Normas Urbanísticas, ni en el resto de la documentación escrita se alude a las afecciones litorales que prescribe la vigente legislación sobre costas y su vigente Reglamento (R.C.). Por ello se deberá introducir en las Normas Urbanísticas, un apartado en donde se indique explícitamente los usos prohibidos dentro de la zona de servidumbre de tránsito, protección e influencia del dominio público marítimo terrestre, a tenor de lo establecido en los artículos 45, 51, 52 y 58 del vigente R.C.

c) Entre la documentación presentada y la que obra en este Servicio de Costas, se observa una discrepancia en la posición de la línea que separa los términos municipales de Alicante y El Campello, de tal manera que, de ser correcta la cartografía existente en esta Dirección General, el Planeamiento presentado, invadiría una franja, al norte del sector, de una anchura de aproximadamente 125 metros (que parte del mojón M-37), cuyos terrenos pertenecerían al T.M. de El Campello. Por ello se solicita de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Alicante, el que se constate este extremo, comunicando a este organismo cual es la correcta situación (en el tramo norte del sector) del límite territorial de sendos municipios. (ver plano anexo)

d) Otra cuestión que merece un análisis particular son las implicaciones devenidas por la sentencia judicial nº 409 del TSJCV de 3 de abril de 1993 que, según se indica en la documentación presentada, reclasifica como Suelo Urbano una parcela interior de 6.185,7 m^2.

Al respecto conviene hacer las siguientes consideraciones (ver plano anexo):

En principio, el ámbito del sector y en la parte donde se encuentran los terrenos reclasificados por la Sentencia, la servidumbre de protección (SP) tiene una anchura de 100 mts., medida tierra adentro desde la ribera del mar, que en este caso coincide con la del deslinde de DPMT. Así, la SP afectaría casi a la mitad de la parcela que estamos considerando, y poco o nada de esta información se puede extraer de los planos que se aportan.

Por ello es particularmente importante aclarar si la categoría de S.U., se alcanza desde la fecha de la sentencia (03/04/93) o por el contrario el T.SJCV, la retrotrae a fechas anteriores, por lo que a continuación se describen las consecuencias que se derivarían de las posibles alternativas de esta fecha para que se proceda a su concreción.

✓ Caso de que la parcela sea clasificada como Suelo Urbano, en fecha posterior a la entrada en vigor de la Ley de Costas (28 de julio de 1988):

La zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre estaría afectada por una franja de 100 mts. por lo que por ende afectaría a la parcela en un porcentaje, importante —y que habrá que cuantificar en la documentación definitiva—, ya que los usos y aprovechamiento lucrativos de su superficie estarían limitados por el art. 45 del vigente RC.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES I TRANSPORT

Direcció General de Ports i Costes

Av. Blasco Ibáñez, 50 - 46010 VALÈNCIA
Tel. 963 86 64 00 - Fax 963 86 57 37

✓ Caso de que la parcela hubiera sido clasificada como Suelo Urbano por la citada Sentencia, retrotrayendo esta clasificación a una fecha anterior a la entrada en vigor de la Ley de Costas.

Esta situación sería distinta ya que entonces, en estos casos, corresponde una servidumbre de protección de anchura igual a 20 mts., lo cual llevaría a que la actual línea, que discurre a 100 mts., al llegar al límite de la parcela, no la atravesaría sino que la rodearía por su lado este, dejando toda su superficie fuera de esta afección con lo que su aprovechamiento dependería de otros parámetros urbanísticos; pero no por las limitaciones que establece la Ley de Costas y su Reglamento.
Por ello, ante esta posible diferencia de aprovechamiento deberá aclararse en cual de las situaciones anteriores se hallan estos terrenos, especificándolo claramente en la documentación definitiva.

Consecuentemente con todo lo anterior se INFORMA DESFAVORABLEMENTE EL PLAN PARCIAL Y EXPEDIENTE DE HOMOLOGACIÓN SECTORIAL MODIFICATIVA de referencia, hasta que no se subsanen o aclaren los extremos apuntados.

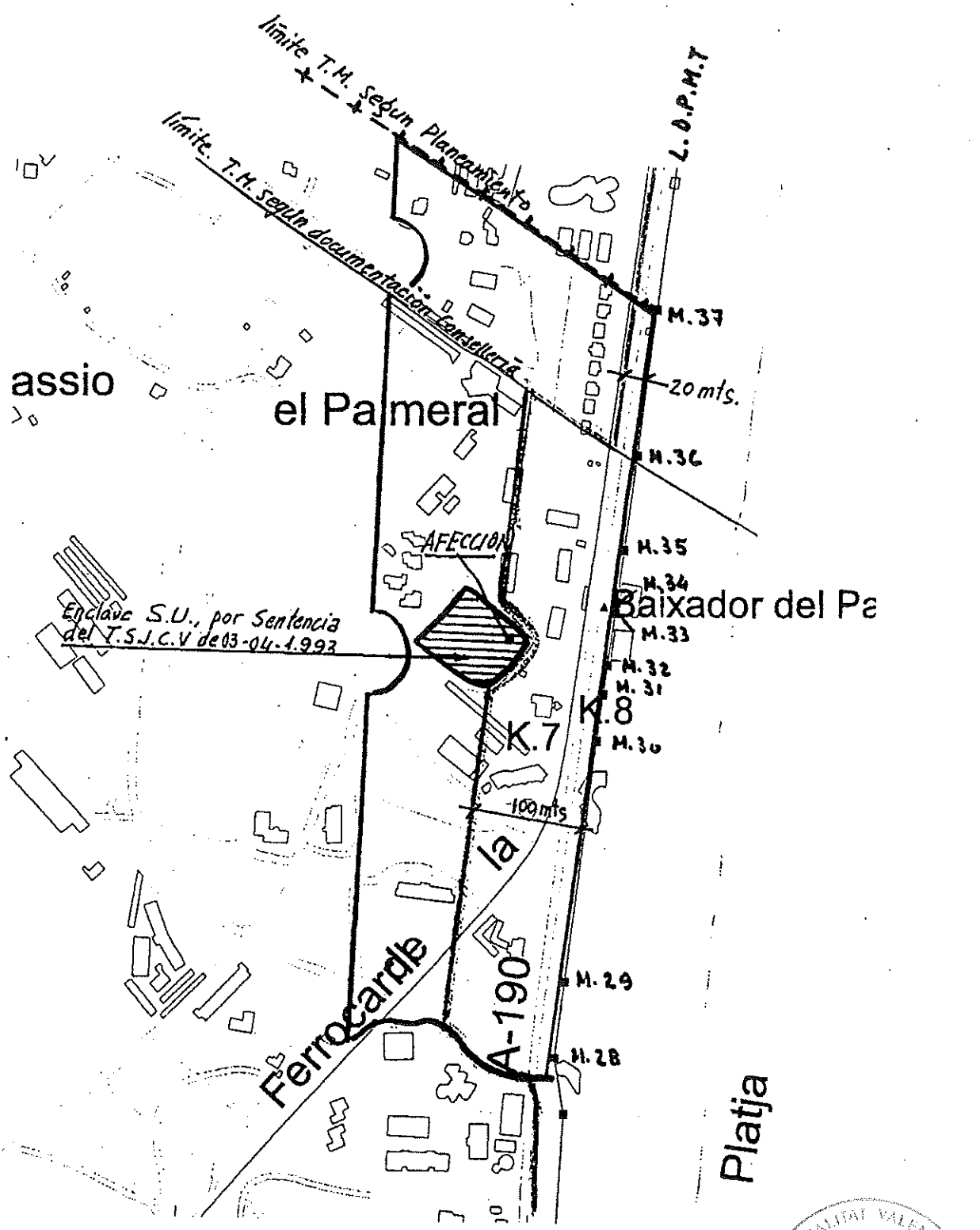
Lo que se les traslada para su conocimiento y efectos.

En Valencia, a 2 de febrero de 2004.

EL DIRECTOR GENERAL
DE PUERTOS Y COSTAS

Juan Ferrer Marsal

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA



línea de Servidumbre de Protección si la clasificación de S.U. se retrotrae a fecha anterior a 28 Julio de 1988

línea de Servidumbre de protección con reclasificación de S.U. a fecha de Sentencia del TSJ.C.V.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA

102/0

GMLI

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

GENERALITAT VALENCIANA · SECRETARIA · COMISSIO TERRITORIAL D'URBANISME · CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

ASUNTO: **PAU/5, SECTOR 2. OBSERVACIONES DE LA DIRECCIO GENERAL DE PORTS I COSTES.**

INFORME:

En relación con el informe emitido por la Direcció General de Ports i Costes de la Consellería de Infraestructures i Transports al Plan Parcial y Expediente de Homologación Sectorial modificativa del Sector 2 del PAU/5 y más en concreto, respecto al contenido de los apartados c) y d), el arquitecto municipal que suscribe informa lo siguiente:

1. La línea límite entre los términos municipales de Alicante y El Campello está correctamente grafiada en los planos del Plan Parcial de acuerdo con la documentación cartográfica obrante en este Ayuntamiento. Prueba de ello es que el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de El Campello de 5 de febrero de 2004 ratifica el informe de sus servicios técnicos de fecha 19 de enero de 2004 al citado Plan Parcial, en cuyo punto 2, apartado "Línea divisoria entre Términos Municipales", dice expresamente "...*se considera correcta la delimitación aportada*".

   A los efectos informativos que procedan, se adjunta fotocopia del trazado de dicha línea límite.

2. En relación con los efectos de la sentencia nº 409 del TSJCV, se informa que la misma deriva de un recurso contencioso-administrativo interpuesto por la propiedad de una parcela contra la clasificación de la misma como suelo urbanizable por el PGMO vigente, aprobado definitivamente el 27 de Marzo de 1987.

   La sentencia reconoció el derecho a ser clasificada como suelo urbano, otorgando incluso un determinado aprovechamiento, por lo que este Ayuntamiento interpretó en su momento que, con la sentencia, se había producido una revisión jurisdiccional de la clasificación del PGMO con efectos desde la fecha de aprobación definitiva y, por tanto, anterior a la entrada en vigor de la Ley 22/1998 de Costas. Es mas, dicha sentencia ha sido ya ejecutada, habiéndose aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 8 de Mayo de 2001, un Estudio de Detalle para posibilitar la edificación de la referida

parcela de forma independiente al desarrollo del plan parcial que nos ocupa. El referido Estudio de Detalle fue informado favorablemente el 20 de diciembre de 2000 por el Servicio Provincial de Costas en Alicante admitiendo que no estaba afectada por la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, y que éste debía tener un ancho de 20 m. por tratarse de una parcela que tenía reconocida la condición de Suelo Urbano antes de la entrada en vigor de la citada Ley de Costas.

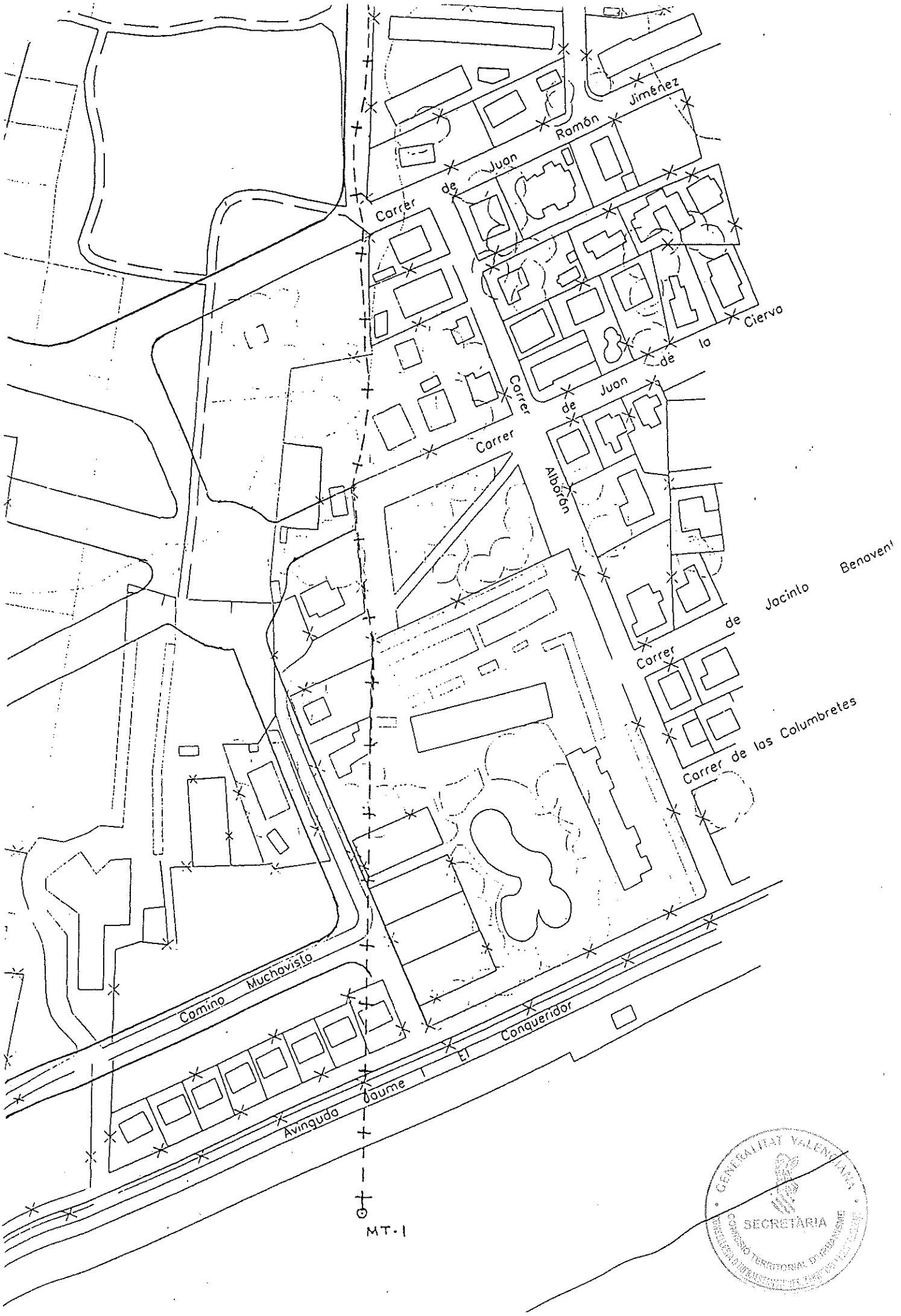
Alicante, 23 de Abril de 2004

EL ARQUITECTO MUNICIPAL JEFE DEL
D.T. DE PLANEAMIENTO

Fdo.: Manuel Beltrá Martínez

Recibí el original en Alicante, a 23 de abril de 2004

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO



GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

Direcció General de Planificació i Ordenació Territorial
Servici Territorial

Avd. Aguilera, 1 - 03007 ALACANT
Tel. 965 93 40 00 - Fax 965 93 67 77

PL-03/1

ACUSE DE RECIBO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
Nº Registro: E2004003047
Fecha Registro: 09/03/2004
Hora Registro: 09:59:46
REGISTRO DE ENTRADA

Ntra.Ref.: MPH/Tmc PL-03/2225/014
Asunto: C/ Deficiencias

Sr. Alcalde-Presidente
Ayuntamiento
03002 ALICANTE

Data - 2 MAR 2004

EIXIDA 10497

EXPTE: PL: 03/2225.- ALICANTE. Homologación y PP Playa de San Juan PAU-5 Sc-2, promovido por Litoral Mediterráneo 2, S.A.

Examinada la documentación aportada por el Ayuntamiento de Alicante, en relación con el expediente arriba referenciado, se hacen las siguientes observaciones:

1. Deberán justificarse y corregirse, en su caso, las edificabilidades máximas e índices de edificabilidad máximos incluyendo la edificabilidad prevista en el artículo 9 de las ordenanzas del Plan Parcial, estas se entenderán fijas al no haber fijado la homologación intervalo posible. Deberán adecuarse a la LRAU y al RPCV y por tanto, el cómputo de la edificabilidad no entrará en contradicción con el criterio general expresado en el Reglamento de Zonas, considerando que todos los espacios habitables cerrados sobre rasante computan a efectos de edificabilidad, debiendo corregirse los artículos 2 y 9 de la normativa del Plan Parcial.
2. Deberá completarse la red secundaria de dotaciones de red viaria, o justificar la exención del cumplimiento del estándar dotacional en suelos urbanizables de borde consolidados aunque no se trate de expediente de Plan General ni modificación de ordenación pormenorizada prevista en el mismo.
3. Deberán aportarse los certificados emitidos por los organismos y administraciones competentes sobre la capacidad de suministro de agua potable, sobre la capacidad de la red de saneamiento y de la EDAR receptora de las aguas residuales. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 126,4º del RPCV, el Ayuntamiento a la vez que apruebe provisionalmente el documento técnico refundido, aprobará el certificado municipal que acredite la disponibilidad del suministro de agua potable para el sector del que se presenta Plan Parcial.

Asimismo le comunicamos que desde el Servicio Territorial se ha procedido a solicitar informe a la División de Recursos Hidráulicos de la Dirección General de Obras Públicas (se adjunta copia del informe de carácter general emitido el 30 de septiembre de 2002), a la Dirección General de Transporte, sobre la afección de la línea de F.G.V., y la Dirección General de Planificación y Ordenación Territorial sobre la afección del PATRICOVA, en relación con las medidas para el drenaje del ámbito.

GENERALITAT VALENCIANA SECRETARIA

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

Direcció General de Planificació | Ordenació Territorial
Servici Territorial

Avd. Aguilera, 1 - 03007 ALACANT
Tel. 965 93 40 00 - Fax 965 93 67 77

Rogamos pues las subsanen con la mayor brevedad posible, significándoles que mientras no se complete el expediente, no habrá lugar al inicio del cómputo del tiempo que para la aplicación del silencio administrativo establece la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Alicante, 2 de Marzo de 2004

EL JEFE TERRITORIAL DE PLANIFICACIÓN Y ORDENACIÓN TERRITORIAL

GENERALITAT VALENCIANA · CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

Fdo.: Rosario Berjón Ayuso

GENERALITAT VALENCIANA · SECRETARIA · COMISIÓN TERRITORIAL D'URBANISME

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES I TRANSPORT

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA
Dirección Territorial ALICANTE
Registro General

Av. Blasco Ibáñez, 50 · 46010 VALENCIA
Tel. 963 86 64 00 · Fax 963 86 64 00

Fecha - 8 MAR 2004

ENTRADA 11149

ASUNTO: **INFORME SOBRE EL PLAN PARCIAL PARA LA ORDENACIÓN DE LOS TERRENOS COMPRENDIDOS EN LA ZONA NORTE DE LA PLAYA DE SAN JUAN DE ALICANTE (SECTOR 2).**
S/Ref: MPH/Tmc. PL-03/2225/014

Se ha recibido del Servicio Territorial Planificación y Ordenación Territorial de Alicante petición de informe relativo al Plan Parcial para la Ordenación de los terrenos comprendidos en la zona norte de la playa de San Juan de Alicante (Sector 2).

Primero.- Las parcelas donde están previstas las actuaciones propuestas en el Plan Parcial son atravesadas por la línea de FGV Alicante-Denia, por lo que deberán atenderse las obligaciones derivadas de las limitaciones de usos en los terrenos próximos al ferrocarril. Así, deben definirse con precisión y de acuerdo a lo prescrito en el Reglamento de la Ley de ordenación de los Transportes Terrestres (Real Decreto 1211/1990), las zonas de policía ferroviaria, grafiándolas adecuadamente y acotándolas en los Planos de Ordenación, que recogerán:

Eje de la vía,
Arista exterior de la explanación,
Zona de dominio público del ferrocarril, (8 m. a partir de la arista exterior)
Zona de servidumbre del ferrocarril, (20 m. a partir de la arista exterior),
Zona de afección del ferrocarril, (50 m. a partir de la arista exterior).

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
CONSELL TERRITORIAL D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI

En el documento objeto de este informe aparece grafiado el eje de la vía, pero no la arista exterior de la explanación, aunque aparece grafiada una línea de "propiedad de FGV", que debe corresponder a la arista exterior. Así mismo se representan las líneas de dominio público, servidumbre y afección. Las líneas no están acotadas, y midiendo sobre el dibujo parece que se han medido las distancias para definir las zonas de dominio público, servidumbre y afección a partir de la línea de "propiedad de FGV" y que las distancias son de 5, 8 y 20 metros desde esta línea, lo que correspondería a suelo urbano.

Dado que el suelo no es urbano, con excepción de una parcela, las distancias que deben respetarse no so las que parece grafiar el Plan Parcial, sino las que se mencionan primeramente de 8, 20 y 50 metros, medidas todas ellas a partir de la arista exterior de la explanación. Debe aportarse una sección transversal en la que se detalle con precisión esta delimitación de zonas.

En el tramo de plataforma ferroviaria integrado en el paseo marítimo puede soslayarse la observación anterior, debido precisamente a la situación actual de dicha plataforma, integrada en el paseo. La documentación del Plan Parcial debe reflejar esta nueva ordenación.

Una vez delimitadas correctamente estas zonas, deberá atenderse a la limitación de usos en ellas. Así, por un lado se mantendrá la línea de edificación a una distancia de 20 metros medidos desde la arista exterior de la explanación ferroviaria, y por otro lado se garantizará que el dominio público quede exento de obras e instalaciones,

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES I TRANSPORT

Direcció General de Transports

Av. Blasco Ibáñez, 50 - 46010 VALÈNCIA
Tel 963 86 64 00 - Fax 963 86 64 09

permitiéndose únicamente la plantación de arbustivas hasta completar los 8 m. de dominio público.

Esta zona ajardinada debería extenderse a modo de "colchón verde" hasta alcanzar una anchura que, a título orientativo, podría tener como mínimo 15 metros, con objeto de que en la misma (ya fuera del dominio público), pudieran disponerse los elementos vegetales arbóreos a modo de apantallamientos que permitan atenuar el impacto paisajístico.

La ejecución de esta zona ajardinada así como del apantallamiento, sea éste vegetal o no, será cargo del propietario del sector.

Del mismo modo el propietario del suelo ejecutará el necesario cerramiento de la plataforma ferroviaria corriendo los gastos de construcción y posterior mantenimiento a su costa, de acuerdo a lo señalado en el artículo 290.2 del Reglamento de la LOTT.

Estas consideraciones se tendrán en cuenta en ambas parcelas, ya que los dos son colindantes a la línea de ferrocarril antes mencionada.

Segundo.- Así mismo se debe solicitar informe a FGV, propietario de la línea ferroviaria.

En conclusión, se emite informe desfavorable a la ejecución del Plan Parcial, en tanto no se recojan las observaciones formuladas.

Valencia, 5 de marzo de 2004

Mar Martínez Aparicio
Jefa del Servicio de Planificación

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
CONSEJO TERRITORIAL DE OBRAS PÚBLICAS

Nota: la documentación correspondiente ha sido remitida a la División de Recursos Hidráulicos de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte.

PLAN

GENERALITAT VALENCIANA

CONSELLERIA DE CULTURA, EDUCACIÓ I ESPORT

Av. Campanar, 32 - 46015 VALÈNCIA
Tel. 963 86 65 00 - Fax 963 49 05 75

S/635

DIRECCIÓN GENERAL DE RÉGIMEN ECONÓMICO
ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS
SERVICIO DE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES EDUCATIVAS

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Nº Registro: E2004004949
Fecha Registro: 16/04/2004
Hora Registro: 11:05:17
REGISTRO DE ENTRADA

REGISTRE GENERAL D'ENTRADA
DATA: 7-4-04
NÚM: 13524

AYUNTAMIENTO DE ALACANT

Asunto: HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL ZONA NORTE PLAYA SAN JUAN SECTOR 2 DEL PGOU DE ALICANTE

Nº Expte.: 4/03/03/171

En relación con su solicitud de informe sobre **"HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL ZONA NORTE PLAYA SAN JUAN SECTOR 2 DEL PGOU DE ALICANTE"**, adjunto se remite para su conocimiento y efectos oportunos, copia del **informe desfavorable** de fecha 22 de marzo de 2.004, elaborado por el Servicio de Proyectos y Construcciones Educativas de esta Dirección General.

Con esta misma fecha se remite copia de dicho informe a la Dirección General de Planificación y Ordenación Territorial del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante.

Valencia, 05 de abril de 2004

EL DIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN ECONÓMICO

GENERALITAT VALENCIANA CONSELLERIA DE CULTURA, EDUCACIÓ I ESPORT

Fdo.: Alejandro Bañares Vázquez

GENERALITAT VALENCIANA SECRETARIA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO CONSELLERIA DE CULTURA, EDUCACIÓ I ESPORT

GENERALITAT VALENCIANA

Av. Campanar, 32 - 46015 VALÈNCIA
Tel. 963 86 65 00 - Fax 963 49 05 75

CONSELLERIA DE CULTURA,
EDUCACIÓ I ESPORT

DIRECCIÓN GENERAL DE RÉGIMEN ECONÓMICO
ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS

SERVICIO DE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES EDUCATIVAS
SECCIÓN I

ASUNTO:	**SOLICITUD DE INFORME SOBRE HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL ZONA NORTE PLAYA SAN JUAN SECTOR 2 (PAU/5) DEL PGOU DE ALICANTE.**
FECHA:	**22 de marzo de 2004**
INTERESADO:	**AYUNTAMIENTO DE ALICANTE**
N/ EXPTE.:	**4/03/03/171**

Antecedentes.-

- Visto el escrito de la Presidenta Delegada, Dña. Sonia Castedo Ramos, (R.S. 057.620 de 24 de noviembre de 2003 y R.E. 94.945 de 28 de noviembre de 2003), que tuvo entrada en este Servicio en fecha 2 de diciembre de 2003, por el cual se solicita de esta Consellería la emisión del Informe previsto en los artículos 38.2 B) y concordantes de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, en lo referente a la Homologación y Plan Parcial de la Zona Norte de la Playa de San Juan, Sector 2 del PGOU de ALICANTE.

- Vista la Certificación del Secretario General del Ayuntamiento de Alicante, D. Lorenzo Plaza Arrimadas, diligenciada con fecha 24 de octubre de 2003, por la cual se aporta una copia del documento de "acuerdo adoptado por el Ayuntamiento en la sesión celebrada el día ocho de febrero de dos mil respecto al Plan Parcial y Programa de Actuación Integrada del Sector Playa de San Juan Norte-2: aprobación provisional y selección del urbanizador".

- Vista la copia diligenciada del documento "Propuesta del Plan Parcial para la Ordenación de los terrenos comprendidos en la zona Norte de la PLAYA DE SAN JUAN de ALICANTE (SECTOR 2)", redactado por Fernando Pérez Segura y Juan Luis Candela Díaz, ambos Arquitectos, para la mercantil Litoral Mediterráneo 2, S.A., compuesta por:

  ** Memoria, compuesta por las páginas escritas de 1 a 34.
  ** Normas Urbanísticas, compuesta por las páginas escritas de 1 a 16.
  ** Plano rotulado como I-1, a escala 1/10.000, de información, situación referido al P.G.O.U.
  ** Plano rotulado como I-2, a escala 1/2.000, de información, plano topográfico.
  ** Plano rotulado como I-3, a escala 1/2.000, de información, catastral.
  ** Plano rotulado como I-4, a escala 1/2.000, de información, infraestructuras.
  ** Plano rotulado como I-5, a escala 1/2.000, de información, altura de la edificación.
  ** Plano rotulado como O-1, a escala 1/2.000, de ordenación, de zonificación.
  ** Plano rotulado como O-2, a escala 1/2.000, de ordenación, de red viaria.
  ** Plano rotulado como O-3, a escala 1/2.000, de ordenación, magnitudes y superficies.
  ** Plano rotulado como O-4, a escala 1/2.000, de ordenación, imagen edilicia.

- Vista la copia diligenciada del documento "Expediente de homologación sectorial modificativa en el ámbito del PAU/5 del PGOU de ALICANTE (Sector 2)", redactado por Fernando Pérez Segura y Juan Luis Candela Díaz, ambos Arquitectos, para la mercantil Litoral Mediterráneo 2, S.A., compuesta por:

  ** Memoria, compuesta por las páginas escritas de 1 a 33.
  ** Plano rotulado como H-1, a escala 1/10.000, de situación referido al P.G.O.U.
  ** Plano rotulado como H-2, a escala 1/10.000, de clasificación y calificación del suelo y sistemas generales según el PGMO.
  ** Plano rotulado como H-3, a escala 1/2.000, de información urbanística.
  ** Plano rotulado como H-4, a escala 1/5.000, de ordenación estructural.

Se emite el siguiente

GENERALITAT VALENCIANA

CONSELLERIA DE CULTURA,
EDUCACIÓ I ESPORT

Av. Campanar, 32 - 46015 VALÈNCIA
Tel. 963 86 65 00 - Fax 963 49 05 75

INFORME

Consideraciones.-

El presente informe entiende, exclusivamente, de aquella materia en la que esta Dirección General de Régimen Económico de la Consellería de Cultura, Educación y Deportes es competente, es decir, de la comprobación del cumplimiento de lo previsto en la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U. en lo sucesivo), en lo referente a las reservas de suelo dotacional de uso escolar, así como en lo dispuesto en el Decreto 201/1998, de 15 de Diciembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Todo ello, en previsión de albergar los centros que imparten enseñanzas de los niveles educativos obligatorios previstos en la Ley Orgánica 10/2002, de 23 de Diciembre, de Calidad de la Educación (L.O.C.E.), que constituyen la enseñanza básica y secundaria no obligatoria contemplada en el artículo 27.4 de la Constitución, entendida según lo dispuesto en el capítulo Segundo del Título Primero y en la Sección Primera del capítulo Tercero del mismo Título que se refieren a enseñanza primaria y secundaria, respectivamente, cuya implantación es competencia de esta Consellería, y en ejercicio de las facultades precisas para la eficaz realización del interés colectivo en cuanto a la definición, reserva y protección, así como la obtención, el acondicionamiento, y la gestión del suelo dotacional público de uso docente, por aplicación del art. 1. D) del Título Preliminar de la L.R.A.U.

Es pues objeto del mismo, la comprobación de la suficiencia e idoneidad de las reservas escolares previstas tanto en el suelo urbano, para lo que se estará a lo previsto en la planificación de los Centros Escolares, como en el suelo de nuevo desarrollo, según lo preceptuado en el art. 9 de Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Así pues se entiende, con carácter previo, que la Planificación de la Red de Centros Docentes sólo cubre las necesidades de escolarización a fecha actual. Los futuros crecimientos poblacionales deben ser atendidos mediante las oportunas previsiones al margen del mismo, que pasamos a analizar.

1. ***Planificación Escolar: determinación de la Red de Centros.-***

Para el distrito de la Albufereta, la citada Planificación Escolar prevé lo siguiente:

AL-3210 ALBUFERETA-LA CONDOMINA (Alacant)

UNITATS/UNIDADES DISTRICTE	CODI	REG.	CENTRE	INF	PRIM	ESO	BAT	CF
	03011008	CONC.	AIRE LIBRE	-	6	-	-	-
	03000904	CONC.	JESUS MARIA (A)	5	18	12	-	C
	03014149	PUB.	C.P. Nº 44 VORAMAR	6	12	-	-	-
	03011045	PUB.	LA ALBUFERETA	6	12	-	-	-
	03002238	PUB.	LA CONDOMINA	3	6	-	-	-
	03015351	PUB.	NUEVO Nº 50 (EL FARO)	6	12	-	-	-
	03015661	PUB.	NUEVO Nº 51 (CAMPO GOLF)	6	12	-	-	-
	03012645	PUB.	I.BUP CABO DE LA HUERTA	-	-	12	4	-
	03013765	PUB.	I.S. Nº 18 (EXTENSIO BUP)	-	-	20	6	-
	03015038	PUB.	I.S. RADIO EXTERIOR	-	-	20	6	-
ALACANT-D.E. 10				32	78	64	16	-
Total serveis sostinguts amb fons publics:				32	78	64	16	-

GENERALITAT VALENCIANA · SECRETARIA · COMISSIO TERRITORIAL D'URBANISME · CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

Los edificios escolares actualmente existentes deberán ser repuestos de acuerdo con el periodo de caducidad de los mismos, e igualmente deberán preverse la disponibilidad de espacios externos suficientes para desarrollar las actividades que sean necesarias. Por ello debe procederse al análisis de la superficie de las parcelas escolares y determinar su idoneidad.

GENERALITAT VALENCIANA

CONSELLERIA DE CULTURA, EDUCACIÓ I ESPORT

Av. Campanar, 32 - 46015 VALÈNCIA
Tel. 963 86 65 00 - Fax 963 49 05 75

GENERALITAT VALENCIANA · SECRETARIA · COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

Para su comprobación se estará a lo dispuesto en la *Orden de 15 de mayo de 1992, de la Consellería de Cultura, Educación y Deportes, por la que se aprueban los programas de necesidades para la redacción de proyectos de construcción de centros de Educación Infantil y Primaria, y educación Secundaria, de titularidad de la Generalitat Valenciana*, así como en la *Orden de 22 de febrero de 2001, (DOGV/BOE de 13-03-2001)*, teniendo en cuenta las superficies recomendables recogidas en las *Recomendaciones para posibilitar la emisión de los informes de la Consellería de Cultura, Educación y Deporte respecto de los Planes Generales de Ordenación Urbana y sus modificaciones (art. 38 L.R.A.U.)*, remitidas por esta Consellería a todos los Ayuntamientos de la Comunidad Valenciana a finales del pasado año 2000, y que pueden ser consultadas en la página web de esta Consellería.
(http://www.cult.gva.es/DGRE/Contratacion/Recomendaciones.pdf)

NUM	NOMBRE	PERFIL	SUP. DISPONIBLE	SUP. MÍNIMA Y RECOMENDABLE	PERFIL POSIBLE	IDONEIDAD PARCELA (FUTUR. ACTUACION)
CENTROS CONCERTADOS						
03011008	CONC. AIRE LIBRE	6P+4ESO			6P	SÍ ORDRE CONSELLERIA CULTURA de 27-10-1997, (D.O.G.V. de 10-12-1997)
03000904	CONC. JESUS MARIA	5I+18P +12ESO+C			6I+18P +12ESO	SÍ ORDRE CONSELLERIA CULTURA de 08-02-2001, (D.O.G.V. de 28-03-2001)
INFANTIL Y PRIMARIA						
03014149	C.P. Nº 44 VORAMAR	6I+12P	10.700 m2	7.000 m2 según (O.15/05/92 C.C.E.C) 8.000-8.500 m2 (recomendable)	9I+18P	SÍ
03011045	C.P. LA ALBUFERETA	6I+12P	13.950 m2	7.000 m2 según (O.15/05/92 C.C.E.C) 8.000-8.500 m2 (recomendable)	6I+12P	SÍ
03002238	PUB. LA CONDOMINA	3I+6P	4.840 m2	4.500 m2 según (O.15/05/92 C.C.E.C) 5.500-6.000 m2 (recomendable)	3I+6P	SÍ
03015351	C.P. NUEVO Nº 50 (EL FARO)	6I+12P	7.400 m2	7.000 m2 según (O.15/05/92 C.C.E.C) 8.000-8.500 m2 (recomendable)	6I+12P	SÍ
03015661	C.P. NUEVO Nº 51 CAMPO DE GOLF	6I+12P	10.000 m2	7.000 m2 según (O.15/05/92 C.C.E.C) 8.000-8.500 m2 (recomendable)	6I+12P	SÍ (Programación Obras) CIEGSA
SECUNDARIA						
03012645	I.BUP CABO DE LA HUERTA	12ESO+4B	8.514 m2	S. Programa de la DGCD	12ESO+4B	SÍ
03013765	I.S. Nº 18 (EXTENSIO BUP) PLAYA SAN JUAN	20ESO+6B	16.135 m2	S. Programa de la DGCD	20ESO+6B	SÍ
03015038	I.S. RADIO EXTERIOR	20ESO+6B	16.094,88 m2	S. Programa de la DGCD	20ESO+6B	SÍ (En Programación) CIEGSA

GENERALITAT VALENCIANA

Av. Campanar, 32 - 46015 VALÈNCIA
Tel. 963 86 65 00 - Fax 963 49 05 75

CONSELLERIA DE CULTURA, EDUCACIÓ I ESPORT

Consultada la Dirección General de Centros, y a la vista del Convenio suscrito entre esta Consellería y el Ayuntamiento de Alicante en septiembre de 1998 para la realización de nuevos institutos en la ciudad, se produjeron algunas variaciones en la Planificación Escolar, estando resuelta actualmente como muestra la tabla superior.

A la vista de lo anterior, y según informa la Dirección General de Centros, este distrito presentaba un déficit de escolarización de dos líneas en lo referente a Educación Infantil y Primaria, el cual se ve resuelto con la creación del nuevo centro C.P. NUEVO Nº 51.

En lo que a educación Secundaria se refiere, se encuentra en fase de programación el nuevo Instituto RADIO EXTERIOR, negociándose en este momento con el Ayuntamiento la obtención del suelo necesario para su desarrollo.
Es decir, la Planificación Escolar **Sí es implantable en el distrito**.

2. *Necesidades derivadas del crecimiento en el suelo de nuevo desarrollo.-*

Procede a continuación la comprobación de la correcta previsión de las reservas de suelo con destino escolar en los suelos de nuevo desarrollo, para lo cual se estará a lo dispuesto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Para ello es preciso cuantificar la demanda de puestos escolares que la nueva ordenación comporta, para, a continuación, determinar la suficiencia de las reservas propuestas.

Conocido el número de habitantes a partir del número de viviendas propuesto, a razón de 3,2 habitantes por vivienda, se deducirá el **número de puestos escolares** en educación **infantil y primaria** (alumnos entre 3 y 12 años), a partir de la consideración, suficientemente aproximada, de que este segmento de población supone un **14% del total**, y en **educación secundaria obligatoria, bachillerato y ciclos formativos** (alumnos entre 12 y 18 años), para los cuales el porcentaje a asignar es de un **12%**[1]**. En este caso se tiene:**

- Nº de viviendas totales: **825**[2] **viviendas.-**
- Nº máx. de habitantes, a razón de 3,2 hab/viv: **2.640 habitantes**
- Población entre los 3 y los 12 años (**educación infantil y primaria**): 14% de 2.640, es decir, **370 pp.ee.**
- Población entre los 12 y los 18 años (**educación secundaria**): 12% de 2.640, es decir, **317 pp.ee.**

Habida cuenta que la publicación de "*Previsiones de población y vivienda para el Planeamiento en la Comunidad Valenciana*"[3], prevé para Alicante una relación de viviendas principales sobre viviendas totales entre el 60% y el 70%, adoptaremos a estos efectos un **0,65** como relación de minoración, en tanto en cuanto el sector forma parte de una zona destinada a segunda residencia, con lo cual la demanda quedaría como sigue:

- Educación infantil y primaria
  370 pp.ee. x 0,65 = **241 pp.ee.**
- Educación secundaria
  317 pp.ee. x 0,65 = **207 pp.ee.**

Ello supone, como mínimo, las siguientes reservas:

- 5.500 m2 para Educación Primaria, capaz de dar servicio a 225 pp.ee., quedando por tanto 16 pp.ee. que tendrían que ser cubiertos mediante los centros docentes actuales.
- 6.500 m2 para Secundaria, caso de que la nueva población de 207 pp.ee. no pueda ser absorbida por los actuales institutos de la zona.

La reserva de equipamientos propuesta en el Plan Parcial, consistente en **una única parcela de 9.773,49 m2, no puede entenderse como capaz de albergar dicha demanda**, pues presenta los inconvenientes que a continuación se enumeran:

- A pesar de tener una superficie relativamente amplia, su **morfología triangular** hace que se desaproveche gran parte del espacio de la parcela.

---

[1] *Porcentajes determinados por la aplicación de las "Recomendaciones" mas arriba citadas para la Provincia de Alicante.*
[2] *Aunque el total de viviendas es de 825, de nueva creación sólo son 499, pues 326 ya existen.*
[3] *En aplicación del art. 2 de la Orden de 8 de Marzo de 1999, sobre Observancia en la redacción de los planes urbanísticos o territoriales que se formulen en el ámbito de la Comunidad Valenciana de determinadas cartografías temáticas y estudios integrantes del Sistema de Información Territorial publicadas por esta Conselleria.*

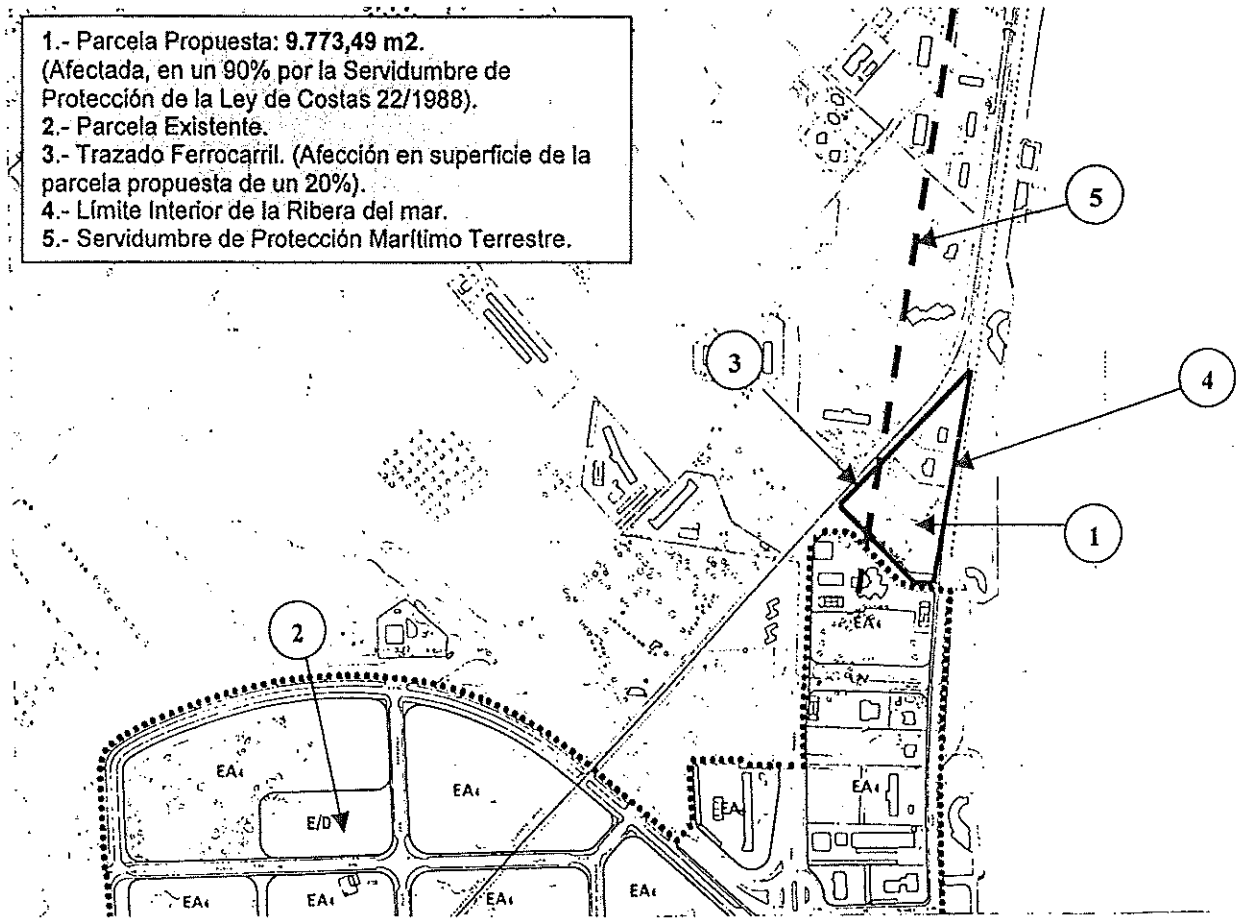
GENERALITAT VALENCIANA

CONSELLERIA DE CULTURA,
EDUCACIÓ I ESPORT

Av. Campanar, 32 - 46015 VALÈNCIA
Tel. 963 86 65 00 - Fax 963 49 05 75

- La **Servidumbre de Protección de la Zona Marítimo Terrestre** afecta prácticamente a la totalidad de la parcela, imposibilitando, por tanto, cualquier construcción en la misma, según lo establecido en el art. 23 y DTª 3ª de la Ley de Costas 22/1988, de 28 de Julio.

- Las **afecciones que genera el trazado del Ferrocarril**, afectan al único tramo de la parcela que no se veía afectado por la Ley de Costas, siendo necesaria la autorización previa de la empresa titular de la línea para construir o reedificar en ésta, según lo establecido en los arts. 286 y 287 RD 1211/1990, que complementa a la Ley de Ordenación de los transportes Terrestres.



Así pues, a fin de poder informar favorablemente, sería necesario **disponer de una parcela mínima de 5.500 m2** capaz de absorber la nueva demanda generada en Educación Primaria, adecuada para la construcción de un nuevo colegio, sin afecciones que imposibiliten su construcción.

Por su parte la demanda de educación secundaria se atendería en los centros de secundaria previstos en la Planificación Escolar.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA

GENERALITAT VALENCIANA

CONSELLERIA DE CULTURA,
EDUCACIÓ I ESPORT

Av. Campanar, 32 - 46015 VALÈNCIA
Tel. 963 86 65 00 - Fax 963 49 05 75

Conclusión.-

En consecuencia, esta Consellería **INFORMA DESFAVORABLEMENTE**, en cuanto a sus competencias en materia educativa **la HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA Y PLAN PARCIAL PARA LOS TERRENOS COMPRENDIDOS EN LA ZONA NORTE DE LA PLAYA DE SAN JUAN, ALICANTE, (SECTOR-2 DEL PAU/5)**, a los efectos de su aprobación por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante.

Valencia, 22 de marzo de 2004

EL ARQUITECTO DE LA SECCIÓN IV

M. Ballesteros

Fdo.: MARÍA BALLESTEROS BENAVENT

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANIFICACIÓN EDUCATIVA

Fdo.: JESUS GARCIA GIL

V° B°:

EL ARQUITECTO JEFE DEL SERVICIO DE
PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES EDUCATIVAS

Fdo.: MANUEL GIMÉNEZ CONDÓN

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIO TERRITORIAL D'URBANISME

GENERALITAT VALENCIANA

CONSELLERIA DE CULTURA, EDUCACIÓ I ESPORT

DIRECCIÓN GENERAL DE RÉGIMEN ECONÓMICO
ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS
SERVICIO DE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES EDUCATIVAS

Av. Campanar, 32 - 46015 VALÈNCIA
Tel. 963 86 65 00 - Fax 963 49 05 75

PLAN -

REGISTRE GENERAL DÉIXIDA
DATA: 28 FEB. 2005
NÚM.: 7838

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO
REGISTRO
E2005002810
AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Plaza del Ayuntamiento, 1
03002 ALICANTE
ENTRADA
07/03/2005 09:15:15

Asunto: Homologación y Plan Parcial Zona Norte Playa San Juan Sector 2 (Pau/5) de Alicante.

Nº Expte.: 4/03/03/171.

En relación con la solicitud de informe sobre la **HOMOLOGACION Y PLAN PARCIAL ZONA NORTE DE PLAYA SAN JUAN SECTOR 2 (PAU/5) DEL P.G.O.U. DE ALICANTE,** adjunto se remite para su conocimiento y efectos oportunos, **INFORME DESFAVORABLE** de fecha 31 de enero de 2005, elaborado por el Servicio de Proyectos y Construcciones Educativas de esta Dirección General.

Con esta misma fecha se remite copia de dicho informe a la Dirección Territorial de Territorio y Vivienda –Servicio de Planificación y Ordenación Territorial- de Alicante.

Valencia, a 23 de febrero de 2005

EL DIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN ECONÓMICO

GENERALITAT VALENCIANA CONSELLERIA DE CULTURA EDUCACIÓ I ESPORT

Fdo.: Alejandro Bañares Vázquez.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE CULTURA, EDUCACIÓ I ESPORT

DIRECCIÓ GENERAL
DE RÈGIM ECONÒMIC

Avinguda Campanar, 32 · 46015 VALÈNCIA
Tel.: 963 86 65 21 · Fax: 963 86 65 34

DIRECCIÓN GENERAL DE RÉGIMEN ECONÓMICO

ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS

SERVICIO DE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES EDUCATIVAS

SECCIÓN III

ASUNTO:	**SOLICITUD DE INFORME SOBRE HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL ZONA NORTE PLAYA SAN JUAN SECTOR 2 (PAU/5) DEL PGOU DE ALICANTE.**
FECHA:	**31 de enero de 2005**
INTERESADO:	**AYUNTAMIENTO DE ALICANTE**
N/ EXPTE.:	**4/03/03/171**

- Visto el Informe desfavorable emitido por esta Conselleria, de fecha 22 de marzo de 2004, en cuanto a sus competencias en materia educativa, previsto en los artículos 38.2 B) y concordantes de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, en lo referente de la Homologación Modificativa y Plan Parcial Zona Norte Playa San Juan Sector 2 (PAU/5) del Plan General de Alicante (ALICANTE).

- Visto el escrito de la Concejala de Urbanismo, Dña. Sonia Castedo Ramos, (R.S. S2004011273 de 06 de octubre de 2004 y R.E. 81.573 de 15 de octubre de 2004), que tuvo entrada en este Servicio en fecha 21 de octubre de 2004, por el cual adjunto remite fotocopia del informe emitido por la Conselleria de Infraestructuras y Transportes, Dirección General de Puertos y Costas, a fin de que por esta Consellería se pronuncie sobre la idoneidad de la parcela para uso educativo prevista en el Plan Parcial del Sector Playa de San Juan Norte-2, del PGOU de Alicante, presentado por la mercantil Litoral Mediterráneo 2, S.A.

- Visto el escrito del Director General de Puertos y Costas de Valencia de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, D. Juan Ferrer Marsal, de fecha 23 de agosto de 2004 respecto a la posibilidad de solicitar y obtener de esa Dirección General de Puertos y Costas la autorización que prescribe el art. 48.1 del Reglamento de Costas para la inclusión en planeamiento (actualmente en tramitación ante la Comisión Territorial de Alicante) de una importante parcela de equipamiento escolar afectada en su mayor parte por los 100 m. de anchura de la zona de servidumbre de protección de costa.

Se emite el siguiente

GENERALITAT VALENCIANA · SECRETARIA · COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME · CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

INFORME

Antecedentes.-

1. La reserva de equipamiento de la parcela de 9.773,49 m2 fue informada desfavorablemente por esta Consellería por no poder entenderse capaz de absorber la demanda generada pues presenta los inconvenientes de morfología triangular, de la Servidumbre de Protección de la Zona Marítimo Terrestre que afecta prácticamente a la totalidad de la parcela (art. 23 y DTª 3ª de la Ley de Costas 22/1988, de 28 de julio) y de las afecciones que genera el trazado del ferrocarril que afectan al único tramo de la parcela que no se veía afectado por la ley de Costas (necesario autorización previa según arts. 286 y 287 RD 1211/1990 que complementa a la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres).

2. El escrito del Director General de Puertos y Costas, de fecha 23 de agosto de 2004, señala que reproduce algunos de los más relevantes aspectos del informe emitido por los servicios de técnicos de Costas, hace referencia al informe desfavorable de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte del Plan Parcial al estar afectada la parcela por la servidumbre de Protección de la Zona Marítimo-Terrestre, y remite a la Ley de Costas (arts. 25.1 y 25.2) y al Reglamento de Costas vigente (arts. 45, 48, 51, 52, 58 y Disposición Transitoria octava 1a).

   Indica que del escrito de la Sra. Concejala del Ayuntamiento de Alicante, merecen destacarse algunos aspectos entre ellos una serie de condicionantes de partida como afección de la Ley de Costas, consolidación de edificios, trazado del ferrocarril Alicante-Denia (hoy tranvía), que han motivado la ordenación pormenorizada y situar la parcela con destino a equipamiento escolar en zona de protección de Costas. Otros puntos a destacar son el informe favorable de la Dirección General de Costas (Ministerio de Medio Ambiente) y el informe desfavorable de la Conselleria de Cultura,

Avinguda Campanar, 32 - 46015 VALÈNCIA
Tel.: 963 86 65 21 - Fax: 963 86 65 34

Educación y Deporte por encontrarse en Zona de Protección Marítimo Terrestre y que, según se desprende de dicho informe, el tipo de colegio sería el de menor tamaño entre todos los posibles (una línea de infantil y primaria).

Ante lo anterior expuesto remite a la Ley de Costas (arts. 25.1 y 25.2) y al Reglamento de Costas vigente (arts. 45, 48, 51, 52, 58 y Disposición Transitoria octava 1a) y considera que teniendo en cuenta que el colegio sería el de menor tamaño (una línea de infantil y primaria), que en la practica se han aprobado zonas dotacionales, verdes y de equipamiento en zona de servidumbre de 100 m., que en principio la vigente legislación de costas no prohibe explícitamente la instalación de un colegio en esta zona, y si a esto se añade la pequeña extensión, escaso aprovechamiento urbanístico del Plan Parcial, la afección ferroviaria y el informe favorable de la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente y finaliza diciendo "Se concluye en consecuencia que el uso dotacional escolar dentro de la servidumbre de protección se considera autorizable en general y particularmente en el caso que nos ocupa, todo ello sin perjuicio de solicitar ante esta Conselleria la preceptiva autorización que establece el art. 48.1 del Reglamento de Costas y con la recomendación de que se atiendan las correcciones que se han citado anteriormente, en el informe de febrero de 2004, respecto a otros aspectos del citado planeamiento parcial".

Consideraciones.-

Procede a continuación la comprobación de la correcta previsión de la reserva de equipamiento propuesta para uso educativo de 9.773,49 m^2 en el Plan Parcial

El nº máximo de viviendas a construir en el sector será 825 viviendas. El territorio se halla cruzado por el ferrocarril (F.G.V.) en el sentido NS, quedando todas las viviendas en la zona oeste del mismo, excepto 31 viviendas existentes en el límite sur de la zona este en donde se propone la reserva de suelo escolar. La **situación** de la parcela para el centro escolar de infantil-primaria se encuentra separada de la casi totalidad de la edificación residencial por el trazado del ferrocarril.

La **forma** de la parcela de 9.773,49 m2, **libre de afecciones**, permitiría la construcción del centro escolar de infantil y primaria de perfil **3l+6P** que cubriría la demanda estudiada de 225 pp.ee.

Afecciones existentes en la Parcela (Plano de Ordenación, O-1, Zonificación):

- Servidumbre de Protección Marítimo-Terrestre de la Ley de Costas 22/1988: Afectada en un 90% de su superficie.
- Trazado del Ferrocarril: Afectada en un 20% de su superficie. En el plano de Ordenación, O-1, Zonificación, se aprecia que dentro de la parcela se encuentran las zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección, cuyas distancias establecidas en el suelo Urbano son 5, 8, y 25 metros respectivamente desde la arista exterior de la explanación (RD 1211/19990 de 28 de septiembre).

El Sector 2 **linda** por el oeste con el Plan Parcial San Juan Norte (Sector 1) y en el Plan Parcial se adopta el criterio de que su ordenación debe ser una continuidad del Sector 1 en trámite de aprobación.

A la vista de todo lo expuesto anteriormente, se concluye lo siguiente:

La **situación** de la parcela no se considera adecuada para el centro escolar de infantil-primaria por estar separada prácticamente de la totalidad de la edificación residencial por el trazado del ferrocarril en un extremo del sector y por el acceso de los escolares al centro cruzando la vía.

Los centros de una línea (3l+6P) con una superficie mínima de construcción de 2.797 m^2, de los cuales necesitan ubicarse en planta baja 1.630 m^2, requieren como reserva una parcela que oscilase entre los 5.500 m^2 de superficie mínima y los 8.000 m^2 de superficie óptima, superficie esta última que permite prever futuras ampliaciones y al estar afectada la parcela por la Servidumbre de Protección Marítimo-Terrestre y del Trazado del Ferrocarril, para construir o reedificar en la misma es necesaria las autorizaciones previas de los organismos competentes, las cuales estarán sujetas a la normativa que en su momento sea de aplicación, por lo que no puede garantizase que se permita las obras necesarias de adecuación del centro.

Así pues, **se propone:**

Que se estudie el Sector2 junto con el Plan Parcial San Juan Norte (Sector 1) en trámite de aprobación y con el resto de sectores del PAU-5, si los hubiere, para cuantificar las necesidades escolares que comporta el conjunto de la ordenación y determinar las reservas de Equipamiento Educativo necesarias, ubicándolas de manera que sea accesible por la población escolar.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS: los parámetros urbanísticos que el planeamiento municipal establezca para la parcela escolar, no deben estar en contradicción con lo establecido por esta administración. Las limitaciones edificatorias no serán más desfavorables que las siguientes:

- Coeficiente de edificabilidad => 1,00 m2/m2
- Coeficiente de ocupación de parcela =>50%
- Distancias a lindes o fachadas, sin limitación alguna
- Número de plantas => 3
- Altura de cornisa => 12 m
- Formas de los edificios y sus cubiertas, sin limitación
- Nº de plazas de aparcamiento = Nº de unidades docentes

Téngase en cuenta que en caso de no respetarse estos parámetros, la superficie de la parcela deberá incrementarse adecuadamente.

Conclusión.-

Por todo lo cual, se **INFORMARÁ DESFAVORABLEMENTE** por esta Consellería, en cuanto a sus competencias en materia educativa la **HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA Y PLAN PARCIAL PARA LOS TERRENOS COMPRENDIDOS EN LA ZONA NORTE DE LA PLAYA DE SAN JUAN, ALICANTE, (SECTOR-2 DEL PAU/5 (ALICANTE)**, a los efectos de su aprobación por la Comisión Territorial de Territorio y Vivienda de Alicante.

Valencia, 31 de enero de 2005

EL JEFE DE SECCION DE GESTION Y SUPERVISION DE PROYECTOS III

Fdo.: PILAR ROVIRA PEÑA

Vº Bº
EL JEFE DE SERVICIO DE PLANIFICACIÓN EDUCATIVA

Fdo.: ANTONIO MARTÍN CALVO

Vº Bº
EL JEFE DEL ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS

Fdo.: Mª JOSÉ VARGAS MOLINA

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA

ASUNTO: **JUSTIFICACION DE LA SUFICIENCIA DE SUELO ESCOLAR EN EL PLAN PARCIAL PLAYA DE SAN JUAN NORTE, SECTOR 1, PARA ATENDER LA DEMANDA ESCOLAR DE LOS SECTORES 1 Y 2.**

INFORME:

Respecto a la petición de informe realizada a este Departamento Técnico con fecha 23 de mayo de 2006 en relación con el escrito presentado por el urbanizador provisional del sector 2 del PAU/5, la mercantil "Litoral Mediterráneo 2, S.A", contestando al informe de la Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte del pasado 31 de Enero de 2005, se informa lo siguiente:

1. ANTECEDENTES.

1.1. El Plan Parcial Playa de San Juan Norte, Sector 2 (PAU/5) y su correspondiente Expediente de Homologación Sectorial, fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Alicante de 8 de febrero de 2000, adjudicándose de forma provisional la ejecución del Programa de Actuación Integrada al agente urbanizador "Litoral Mediterráneo 2, S.A.". El acuerdo de aprobación exigía al urbanizador la introducción de una serie de modificaciones en los documentos de planeamiento que, una vez atendidos, permitieron su remisión a la Conselleria competente en urbanismo a los efectos de su aprobación definitiva.

1.2. La referida Conselleria solicitó a las Administraciones Sectoriales afectadas la emisión de los correspondientes informes. En concreto, la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte emitió el 22 de marzo de 2004 un primer informe desfavorable a la propuesta de reserva de suelo con destino al equipamiento escolar para el sector, entre otras razones, por situarse en zona de protección de la zona Marítimo-Terrestre.

1.3. Tras una serie de consideraciones e informes complementarios de la Dirección General de Puerto y Costas de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes en relación con el carácter de uso autorizable que tiene un equipamiento escolar en la zona de servidumbre de protección de la Zona Marítimo-

GENERALITAT VALENCIANA · SECRETARIA · COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME · CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

Terrestre, la citada Conselleria de Educación volvió a emitir, con fecha 31 de enero de 2005, un segundo informe, también de carácter desfavorable, a la reserva propuesta, aunque recomendando que se estudiara conjuntamente el sector 2 y el sector 1 para cuantificar las necesidades escolares del conjunto de la ordenación y determinar si las reservas de Equipamiento Educativo necesario se pueden cubrir totalmente con las reservas del sector 1.

1.4. De dicho informe se dio traslado al agente urbanizador provisional quien, el pasado 18 de mayo de 2006 remitió un escrito justificativo del cumplimiento de las reservas mínimas, considerando que las parcelas escolares del sector 1 son suficientes para atender las necesidades de los dos sectores a partir de la hipótesis de población total que pueden alcanzar el conjunto de ambos.

2. INFORME.

Con los antecedentes expuestos, el objeto del presente informe técnico es el análisis cuantitativo global, pero también detallado parcela a parcela, sobre la capacidad que tienen las reservas dotacionales existentes en el sector 1, para acoger los centros escolares necesarios para la potencial demanda de población escolar en el conjunto de ambos sectores, de acuerdo con la propuesta contenida en el referido informe de la Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte del pasado 31 de enero de 2005.

A. Estado de ejecución del Sector 1 y reservas escolares existentes.

En primer lugar conviene hacer una matización al contendido textual de la propuesta realizada en el referido informe puesto que de su lectura parece desprenderse que para la Conselleria de Cultura, Educación y Deportes, el Plan Parcial Playa de San Juan Norte (sector 1) está todavía en trámite de aprobación, cuando su situación real es que el planeamiento está definitivamente aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 18 de Noviembre de 1999, la reparcelación fue aprobada con fecha 19 de Mayo de 2003 y ya está inscrita en el Registro de la Propiedad y que, en la actualidad, las obras de urbanización están prácticamente concluidas. Por tanto, en el presente informe se parte de esta situación real, considerando que las parcelas escolares son las existentes física y jurídicamente, con su morfología, superficie y situación concreta.

Por ello, contaremos para cubrir la demanda total con las tres parcelas de suelo dotacional público destinados a uso docente existentes en el Sector 1 y que ya son propiedad municipal, cuya superficie es la siguiente:

1. Parcela A: 28.946´72 m^2
2. Parcela B: 18.675´32 m^2
3. Parcela C: 17.555´46 m^2

B. Cálculo de las necesidades escolares conjuntas de los Sectores 1 y 2.

Aunque por las disposición de la LUV el parámetro correspondiente a la máxima densidad de viviendas ya no se considera limitativo de la intensidad de uso, a los efectos de poder realizar los cálculos de población potencial utilizaremos como datos de partida las cifras incluidas en los cuadros de síntesis estadística de ambos planes y como metodología de cálculo y asignación de superficies, las que figuran en la Instrucción nº 2/2005 de la Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura, Educación y Deportes sobre directrices para posibilitar la emisión de informes requeridos por la legislación urbanística valenciana en materia educativa

1. Número de viviendas (sector 1+ sector 2) 4.855 viviendas.
2. Número de habitantes potenciales (4.885 viv. x 3´2 hab/viv.) 15.632 habitantes
3. Población escolar estimada:
   a) 3-12 años (9% s/ 15.632) : 1.407 alumnos.
   b) 12-18 años (6% s/ 15.632): 938 alumnos.

Con los módulos más comunes previstos en la referida instrucción tendríamos:

- Colegios necesarios de Educación Infantil-Primaria: Con dos centros de 3 líneas (9 I + 18 P) se cubrirían un total de 1.350 plazas escolares; es decir, 57 menos que la estricta población escolar calculada.
  Para la construcción de estos 2 centros se requieren sendas parcelas dotacionales públicas entre 12.000 y 13.500 m^2 de superficie cada una, lo que representa una superficie total de suelo para este destino concreto entre 24.000 y 27.000 m^2.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

- Institutos de Educación Secundaria: Para una población escolar como la prevista en este tramo, se podría optar por el centro más grande de los establecidos en la referida instrucción, capaz para 24 unidades de Secundaria Obligatoria y 10 unidades de bachillerato. Con ello se cubre un total de 1.070 puestos escolares lo que supone un exceso de 132 alumnos sobre la población potencial calculada.
  Para la construcción de este centro se requiere una parcela situada entre 18.000 y 19.000 m^2 de superfcie.

C. Justificación de la suficiencia de suelo con destino escolar.

Las necesidades descritas anteriormente quedan cubiertas con las reservas existentes en el sector 1, pudiendo realizarse la siguiente adscripción orientativa:

- Parcela A, suficiente para su destino a la construcción de los 2 centros de enseñanza infantil y primaria, puesto que la superficie de la misma, 28.946´72 m^2, exceda en 1.946´72 m^2 la reserva máxima necesaria descrita en el apartado anterior.
- Parcela B, adecuada para la construcción del Instituto de Enseñanza Secundaria puesto que su superficie de 18.675´32 m^2 se sitúa entre la mínima y la óptima que figura en la referida instrucción 2.

Quedaría todavía sin utilizar la tercera parcela (parcela C) con una superficie total de 17.555´46 m^2, suficiente para acoger, si resultara necesario, un centro de infantil y primaria de 1 línea (de 5.500 a 8.000 m^2 de suelo) cuya capacidad de puestos escolares (225 pp.ee) supera de forma considerable el defecto de 57 alumnos citado anteriormente.

D. Posibles excesos derivados de la consideración de Alicante como municipio con un alto porcentaje de segunda residencia.

En el primero de los informes de la Conselleria de Educación, de fecha 22 de marzo de 2004, se aplicaba a los cálculos de población escolar un coeficiente reductor de 0´65 atendiendo a la relación de viviendas principales sobre las viviendas totales que para el municipio de Alicante establecía la publicación *"Previsiones de población y vivienda para el planeamiento de la Comunidad Valenciana"*. Todo ello en atención a lo que determina el artículo 2 de la Orden de 8 de marzo de 1999 sobre observación en la redacción de planes

GENERALITAT VALENCIANA · SECRETARIA · COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME · CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

urbanísticos o territoriales de determinados cartografías temáticas y estudios integrantes del sistema de Información Territorial.

Los cálculos anteriores han sido realizados mediante la aplicación directa de los criterios contenidos en la mencionada Instrucción 2/2005, sin aplicar este índice corrector, por lo que, caso que se considerara de aplicación, la reducción de las necesidades sería la siguiente:

a) Población 3-12 años: 0´65 x 1.407 pp.ee. = 915 pp.ee.
b) Población 12-18 años: 0´65 x 938 pp.ee. = 610 pp.ee.

Con lo que las necesidades de suelo se deberían corregir de la siguiente manera:

- Infantil-Primaria:

1 centro de 2 líneas (6 I+ 12 P) para	450 pp.ee.	(9.500 – 11.000 m^2)
1 centro de 3 líneas (9 I+ 18 P) para	675 pp.ee.	(12.000 – 13.500 m^2)
TOTAL	1.125 pp.ee.	(21.500 – 24.500 m^2)

La parcela A supera en 4.496´72 m^2 las necesidades máximas de suelo para este tramo de población escolar.

- Secundaria Obligatoria:

1 centro de 16 SO+ 6 B, para 690 pp.ee. (13.500 – 14.500 m^2)

La parcela B supera en 4.275´32 m^2 las necesidades máximas de suelo.

Además, quedaría sin utilizar la parcela C completa.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'HABITATGE, OBRES PÚBLIQUES I VERTEBRACIÓ DEL TERRITORI

3. CONCLUSIONES.

Por todo lo anteriormente expuesto, se entiende justificada la suficiencia de suelo dotacional público con destino a equipamiento docente en el sector 1, con una superficie global e individualizada por parcelas suficiente como para cubrir las demandas derivadas del estudio de necesidades conjuntas de los sector 1 y 2, tal como solicitaba la Consellería de Cultura, Educación y Deporte mediante informe de la Dirección General de Régimen Económico de 31 de enero de 2005.

Todo ello con la matización ya expuesta en el presente informe de que el Plan Parcial del sector 1 está prácticamente urbanizado y, por tanto, las parcelas dotacionales públicas ocupan la posición que en su día se deteminó en el Plan Parcial aprobado definitivamente. Se adjunta a efectos informativos copia del plano de calificación de suelo conjunto de los sectores 1 y 2, estando definitivamente aprobado el sector 1 y con la aprobación municipal provisional el sector 2.

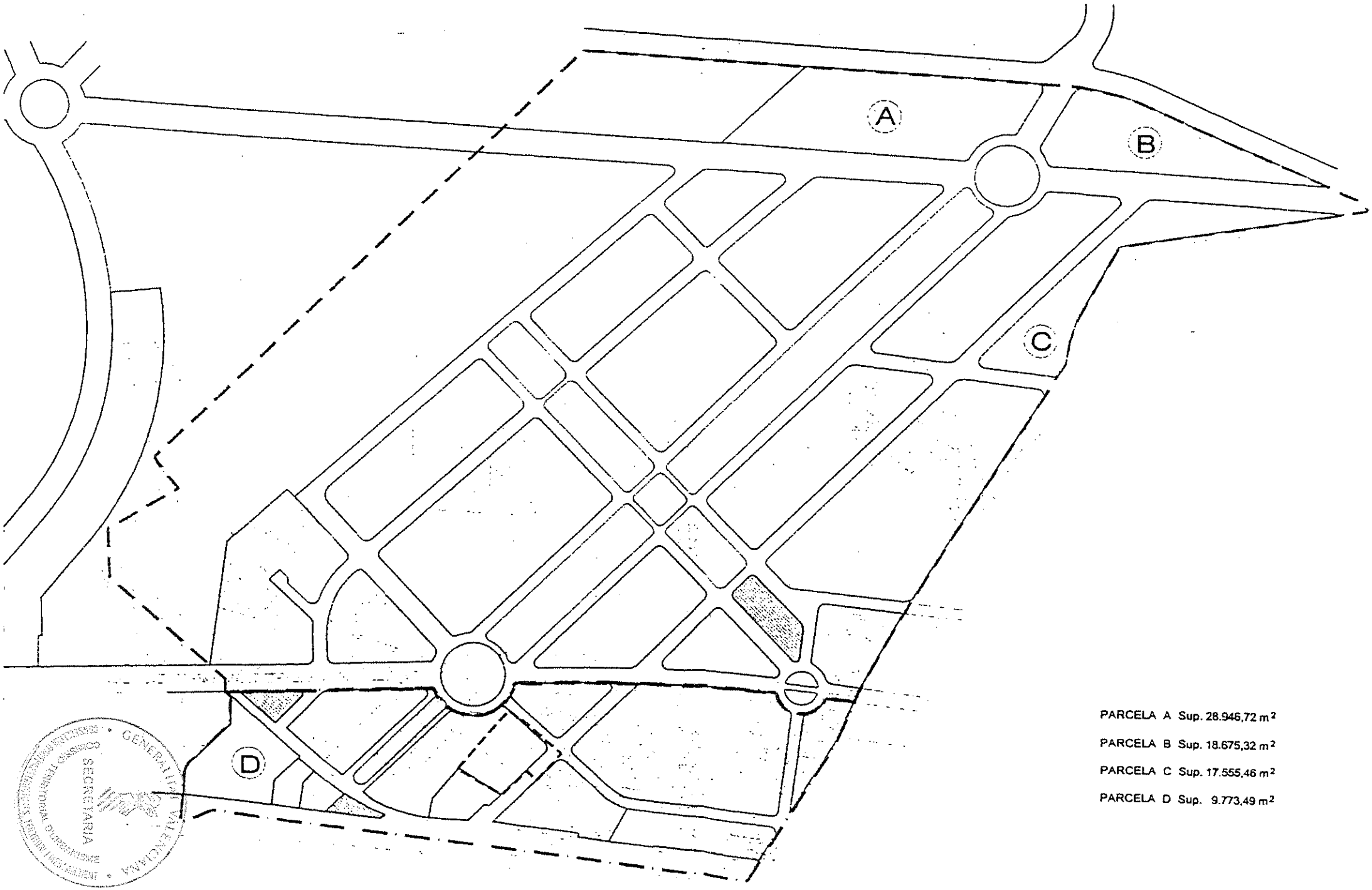
Alicante, 8 de Junio de 2006

EL ARQUITECTO MUNICIPAL JEFE DEL
D.T. DE PLANEAMIENTO

GENERALITAT VALENCIANA · SECRETARIA · COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE · GERENCIA DE URBANISMO

José Manuel Beltrá Martínez



PARCELA A Sup. 28.946,72 m²

PARCELA B Sup. 18.675,32 m²

PARCELA C Sup. 17.555,46 m²

PARCELA D Sup. 9.773,49 m²

GENERALITAT VALENCIANA

CONSELLERIA DE CULTURA, EDUCACIÓ I ESPORT

DIRECCIÓ GENERAL DE RÈGIM ECONÒMIC
ÀREA D'INFRAESTRUCTURES
SERVICI DE PROJECTES I CONSTRUCCIONS EDUCATIVES

Av. Campanar, 32 - 46015 VALÈNCIA
Tel. 963 86 65 00 - Fax 963 49 05 75

PLAN -

REGISTRE GENERAL D'EIXIDA
DATA: 11 OCT. 2006
NÚM.: 39157

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO
REGISTRO
E2006014083
ENTRADA
18/10/2006 12:15:15

AYUNTAMIENTO DE ALACANT
C/ Teniente Coronel Chápuli nº 2-2º
03001 ALACANT

Asunto: Remisión informe sobre HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL ZONA NORTE PLAYA SAN JUAN SECTOR 2 (PAU-5) DEL PGOU DE ALICANTE

Nº Expdte.: 4/03/03/171

En relación con la solicitud de informe sobre **HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL ZONA NORTE PLAYA SAN JUAN SECTOR 2 (PAU-5) DEL PGOU DE ALICANTE**, adjunto se remite para su conocimiento y efectos oportunos, **Informe Favorable** de fecha 4 de agosto de 2006, elaborado por el Servicio de Proyectos y Construcciones Educativas de esta Dirección General.

Con esta misma fecha se remite dicho informe a la Dirección Territorial de Territorio y Vivienda, Servicio de Planificación y Ordenación Territorial de ALICANTE.

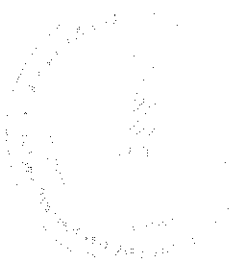
Valencia, a 5 de Octubre de 2006

EL DIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN ECONÓMICO

Fdo.: Alejandro Bañares Vázquez

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE CULTURA, EDUCACIÓ I ESPORT

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT



GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE CULTURA, EDUCACIÓ I ESPORT

DIRECCIÓ GENERAL
DE RÈGIM ECONÒMIC

Avinguda Campanar, 32 - 46015 VALÈNCIA
Tel.: 963 86 65 21 - Fax: 963 86 65 34

ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS
SERVICIO DE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES EDUCATIVAS
SECCIÓN III

ASUNTO:	SOLICITUD DE INFORME SOBRE HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL ZONA NORTE PLAYA SAN JUAN SECTOR 2 (PAU-5) DEL PGOU DE ALICANTE DE ALACANT (ALICANTE)
FECHA:	4 de Agosto de 2006
INTERESADO:	AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
N/ EXPTE.	4/03/03/171 S/ EXPTE. :

ANTECEDENTES.-

- Visto el informe desfavorable de la HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL ZONA NORTE PLAYA SAN JUAN SECTOR 2 (PAU-5) DEL PGOU DE ALICANTE, emitido por esta Consellería, el 31 de enero de 2005 y remitidas copias del mismo a dicho ayuntamiento y a la Dirección Territorial de Territorio y Vivienda de ALICANTE, adjuntas a los correspondientes escritos del Director General de Régimen Económico fechados a 23 de febrero de 2005, (R.S. 7838 y 7836 respectivamente, de fecha 28 de febrero de 2005)

- Vista la documentación remitida por el ayuntamiento de ALICANTE (R.S. S2006007191 de 05-07-06 y R.E. 61357 de fecha 11-07-06) compuesta por:
  - Informe del Arquitecto municipal Jefe del D.T. de Planeamiento sobre "Justificación de la suficiencia de Suelo Escolar en el Plan Parcial Playa de San Juan Norte, Sector1, para atender la demanda escolar de los Sectores 1 y 2", contenida en 6 hojas y adjuntando a efectos informativos:
  - Plano sin diligenciar 0.1. Ordenación/Zonificación del Plan Parcial Playa de San Juan Norte (Sectores 1 y 2), escala 1/4.000.

Se emite el siguiente

INFORME Nº 3

CONSIDERACIONES.-

1. El anterior informe desfavorable de 20 de octubre de 2004 decía que:

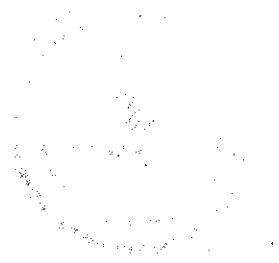
- La situación de la parcela no se considera adecuada para el centro escolar de infantil-primaria por estar separada prácticamente de la totalidad de la edificación residencial por el trazado del ferrocarril en un extremo del sector y por el acceso de los escolares al centro cruzando la vía.

  Los centros de una línea (3I+6P) con una superficie mínima de construcción de 2.797 m^2, de los cuales necesitan ubicarse en planta baja 1.630 m^2, requieren como reserva una parcela que oscilase entre los 5.500 m^2 de superficie mínima y los 8.000 m^2 de superficie óptima, superficie esta última que permite prever futuras ampliaciones y al estar afectada la parcela por la Servidumbre de Protección Marítimo-Terrestre y del Trazado del Ferrocarril, para construir o reedificar en la misma es necesaria las autorizaciones previas de los organismos competentes, las cuales estarán sujetas a la normativa que en su momento sea de aplicación, por lo que no puede garantizase que se permita las obras necesarias de adecuación del centro.

- Así pues, se propone:

  Que se estudie el Sector2 junto con el Plan Parcial San Juan Norte (Sector 1) en trámite de aprobación y con el resto de sectores del PAU-5, si los hubiere, para cuantificar las necesidades escolares que comporta el conjunto de la ordenación y determinar las reservas de Equipamiento Educativo necesarias, ubicándolas de manera que sea accesible por la población escolar.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIO TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT



GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE CULTURA, EDUCACIÓ I ESPORT

DIRECCIÓ GENERAL
DE RÈGIM ECONÒMIC

Avinguda Campanar, 32 - 46015 VALÈNCIA
Tel.: 963 86 65 21 - Fax: 963 86 65 34

2. **La nueva documentación** remitida por el ayuntamiento de Alicante de Justificación de la suficiencia de Suelo escolar, el informe del Arquitecto municipal analiza la capacidad de las reservas dotacionales existentes en el sector 1 para la demanda de los dos sectores 1 y 2.

- En primer lugar matiza que el Plan Parcial Playa de San Juan Norte (Sector 1) está definitivamente aprobado por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 18 de noviembre de 1.999, la reparcelación aprobada con fecha 19 de mayo de 2003 y en la actualidad las obras de urbanización están prácticamente concluidas.
- Las tres parcelas de suelo dotacional público destinadas a uso docente existentes en el Sector 1 y que ya son de propiedad municipal, de superficies:
  - 1. Parcela A: 28.946,72 m2
  - 2. Parcela B: 18.675,32 m2
  - 3. Parcela C: 17.555,46 m2
- Calcula las necesidades escolares conjuntas de los sectores 1 y 2 considerando las 4.855 viviendas de ambos, siguiendo las determinaciones de la Instrucción nº 2/2005 de esta Dirección General y aplicando el coeficiente reductor de 65% de relación de viviendas principales sobre viviendas totales, en tanto en cuanto el Sector forma parte de una zona destinada a segunda residencia, de acuerdo el informe desfavorable de esta Conselleria de 22/03/05

3. **RESERVAS DE PARCELAS EDUCATIVAS EN EL SUELO DE NUEVO DESARROLLO**

- Se comprueba a continuación la correcta previsión de suelo dotacional calificado como equipamiento de uso Educativo, a partir de la demanda de puestos escolares que se atribuye a la ejecución de los Sectores 1 y 2 de la Zona Norte de Playa San Juan.

  ➢ El número de viviendas edificables en el ámbito de planeamiento (Sector 1+ Sector 2) es de 4.855 viv., según consta en el informe del Arquitecto Municipal de 8/07/06.

  ➢ Nº máx. de habitantes, a razón de 3,2 hab/viv: 15.536 habitantes
  Población entre los 3 y los 12 años (E. infantil y primaria): 9% de los habitantes, es decir, 1.398 pp.ee.
  Población entre los 12 y los 18 años (E. secundaria): 6% de los habitantes, es decir, 932 pp.ee.

  ➢ Habida cuenta que la publicación de "*Previsiones de población y vivienda para el Planeamiento en la Comunidad Valenciana*" prevé para ALICANTE una relación de viviendas principales sobre viviendas totales entre el 60% y el 70%, adoptaremos a estos efectos un 0,65 como relación de minoración, en tanto en cuanto el Sector 1 y el Sector 2 forman parte de una zona destinada a segunda residencia:
  Educación infantil y primaria: 65% de 1.398 = **909 pp.ee.**
  Educación secundaria: 65% de 932 = **606 pp.ee.**

- **Consultado el Servicio de Planificación Educativa**, sobre el perfil apropiado para los centros que deberán atender las necesidades educativas de esta población escolar, se determina lo siguiente:

  Reservas de suelo para centros de Educación Infantil y Primaria. Para atender la demanda de 909 pp.ee. de Infantil y Primaria sería necesario implantar 4 líneas completas. Se resolvería con 2 centros de perfil 6I+12P, que requerirán como reserva dos parcelas, calificadas como EQUIPAMIENTO de uso EDUCATIVO, que oscilase, cada una, entre los 9.500 m^2 de superficie mínima y los 11.000 m^2 de superficie óptima.

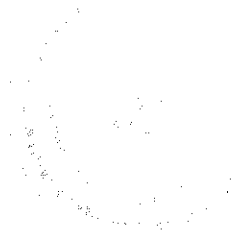
  Reservas de suelo para centros de Educación Secundaria. Los 606 alumnos de secundaria, sobrevenidos por el desarrollo del Sector 1 y del Sector 2, hacen necesario disponer de 4 líneas destinadas a este tramo educativo, que podría resolverse con la creación de un Instituto de perfil 16SO + 6B, reservando para ello una parcela, calificada como EQUIPAMIENTO de uso EDUCATIVO, de 14.500 m^2 de superficie óptima.

- El Plan Parcial Playa de San Juan Norte, Sector 1 no ha sido informado por esta Conselleria, no constando expediente del mismo en este Servicio. Las parcelas de Equipamiento Educativo A, B y C están situadas en el extremo Noroeste del sector 1 y en el extremo este del mismo se encuentra el Sector 2.
  Al sector 1 le atraviesa o cruza de norte a sur un vial, del que no se especifica su categoría, deja las parcelas A y B y una zona verde al oeste separadas del resto del sector.

  - La parcela A de 28.946,72 m2 permitiría acoger los 2 centros de perfil 6I+12P o también permitiría albergar el centro de perfil 6I+12P y el IES de perfil 16SO + 6B.
  - La parcela B de 18.675,32 m2, aunque con una zona de forma triangular, permitiría acoger el IES de perfil 16SO + 6B.

  Estas dos parcelas serían suficientes para atender la demanda de los dos sectores, no obstante la situación de la parcela C la hacen más idónea para albergar uno de los centros de infantil y primaria para atender a los escolares del Sector 2.

GENERALITAT VALENCIANA · SECRETARIA · COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME · CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT



GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE CULTURA, EDUCACIÓ I ESPORT

DIRECCIÓ GENERAL
DE RÈGIM ECONÒMIC

Avinguda Campanar, 32 - 46015 VALÈNCIA
Tel.: 963 86 65 21 - Fax: 963 86 65 34

- La parcela C de 17.555,46 m2, de forma irregular en ángulo, muy alargada y estrecha, limita con el término de Campello. Para poder determinar si en parte de la misma (recayente a la prolongación de c/ Calafats de Campello) permite la construcción del centro, sería necesario conocer la clasificación del suelo con el que limita de Campello y disponer de un plano acotado de la parcela y superficie de dicha parte.

  El equipo redactor del planeamiento remite por email de 3/08/07 plano de ordenación de El Campello y por email de 4/08/03 plano de PAU 5 que comprende la parcela escolar en dwg.

  El Ayuntamiento de Alicante remite por fax de 4/08/06 informe complementario y de ampliación de la documentación indicando que el vial existente al este de las dos parcelas de uso docente (A y B) es la Via Parque (perteneciente a la ordenación estructural), que la diferencia en la ubicación de línea de termino municipal entre Alicante y Campello se tendrá que resolver en su momento mediante el correspondiente deslinde y que la porción de parcela C (de 17.555 m2) entre el estrechamiento que se produce hacia su mitad y la prolongación de la calle Calafats tiene una superficie de 9.444 m2.

  La parcela C permitiría al menos un centro 3I+6P para atender a los escolares del Sector 2 y si se regularizara la superficie de la misma con el deslinde de línea de termino municipal entre Alicante y Campello podría albergar un centro de dos líneas y los otros centros en las otras parcelas.

CONCLUSIÓN

Por todo lo cual, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** por esta Consellería, en cuanto a sus competencias en materia educativa **HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL ZONA NORTE PLAYA SAN JUAN SECTOR 2 (PAU-5) DEL PGOU DE ALICANTE (ALICANTE).**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS: los parámetros urbanísticos que el planeamiento municipal establezca para la parcela escolar, no deben estar en contradicción con lo establecido por esta administración. Las limitaciones edificatorias no serán más desfavorables que las siguientes:

-Coeficiente de edificabilidad => 1,00 m2/m2
-Coeficiente de ocupación de parcela =>50%
-Distancias a lindes o fachadas, sin limitación alguna
- Número de plantas => 3
-Altura de cornisa => 12 m
-Formas de los edificios y sus cubiertas, sin limitación
-Nº plazas de aparcamiento = Nº de unidades docentes

Téngase en cuenta que en caso de no respetarse estos parámetros, la superficie de la parcela deberá incrementarse adecuadamente.

Todo ello, a los efectos de su aprobación por la Comisión Territorial de Territorio y Vivienda de ALICANTE

Valencia, 4 de Agosto de 2006

EL JEFE DE SECCION DE GESTION Y SUPERVISION DE PROYECTOS III

Fdo.: PILAR ROVIRA PEÑA

Vº Bº
EL JEFE DE SERVICIO DE PLANIFICACIÓN EDUCATIVA

Fdo.: ANTONIO MARTÍN CALVO

Vº Bº
EL ARQUITECTO JEFE DEL SERVICIO DE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES EDUCATIVAS

Fdo.: ARMANDO FLOREZ ARIÑO

GENERALITAT VALENCIANA SECRETARIA

GENERALITAT VALENCIANA

CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

DIRECCIÓ TERRITORIAL

Av. Aguilera, 1 - 03007 ALICANTE
Tel. 965 93 40 00 - Fax 965 93 67 77

PLAN

CON ACUSE DE RECIBO V.O.

Nª Rfª: EVP/ea PL-03/2225

ASUNTO:
Comunicando deficiencias.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
Direcció Territorial ALACANT
Registro General
Data 30 OCT. 2006
EIXIDA 49.865

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO
REGISTRO
DEFAYUNT
E2006015152
ENTRADA
08:24:24

Sr. Alcalde-Presidente
Ayuntamiento de
03002 ALICANTE

REFª. EXPTE. 2003/2225. ALICANTE. HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 DEL PAU 5.

Recibida en el Servicio Territorial de Planificación y Ordenación Territorial documentación correspondiente al expediente arriba referenciado, debemos comunicarle que, una vez examinada, se aprecian las siguientes deficiencias:

1.- Se ha recibido informe de fecha 5 de octubre de 2006 de la Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte. Según se desprende de la lectura del mismo, el Ayuntamiento ha presentado nueva propuesta que afecta a la parcela de equipamiento educativo inicialmente prevista. Deberá aportar la documentación técnica rectificada en tal sentido.

2.- Consta en el expediente informe desfavorable de fecha 5 de marzo de 2004 de la Dirección General de Transportes de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes. Deberán introducir las rectificaciones necesarias en la propuesta, y recabar informe favorable de dicho Organismo.

3.- Consta en el expediente informe desfavorable de fecha 2 de febrero de 2004 de la Dirección General de Puertos y Costas de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes. Deberán introducir las rectificaciones necesarias en la propuesta, y recabar informe favorable de dicho Organismo.

4.- Consta que en fecha 2 de marzo de 2004, notificado en fecha 9 de marzo del mismo año, desde el Servicio Territorial de Planificación y Ordenación Territorial se notificó al Ayuntamiento la necesidad de subsanar determinadas deficiencias, cuya subsanación no consta a fecha de hoy.

5.- Deberán, asimismo, cumplirse las previsiones establecidas en los artículos 36.1.i) y 37.1.h) y en la Disposición Adicional Sexta de la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana – en relación con las previsiones de viviendas sometidas a régimen de protección pública- conforme a lo ordenado en la Disposición Transitoria Primera, apartado 3, de la misma ley.

En consecuencia con lo expuesto, deberán aportar documento técnico que recoja las cuestiones anteriormente mencionadas, así como los informes a los que se ha hecho referencia en los puntos anteriores. Todo ello sin perjuicio de las exigencias que de conformidad con la legislación vigente puedan resultar de aplicación.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

Rogamos pues las subsanen con la mayor brevedad posible, significándoles que mientras no se complete el expediente, no habrá lugar al inicio del cómputo del tiempo que para la aplicación del silencio administrativo establece la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Alicante, 27 de octubre de 2006

EL DIRECTOR TERRITORIAL
DE LA CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA

Fdº: Ramón Rizo Aldeguer

46/05

GMU

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

ASUNTO: **ESTADO DE TRAMITACION DEL EXPENDIENTE DE HOMOLOGACION Y PLAN PARCIAL DEL PAU/5, SECTOR 2.**

INFORME:

1. En relación con los diferentes informes de las administraciones sectoriales con diversas observaciones a los documentos de referencia, y de los que se ha ido dando traslado al urbanizador para que los tuviera en cuenta, el equipo redactor de los mismos ha puesto en conocimiento del arquitecto que suscribe que las referidas observaciones pueden ser atendidas sin grandes modificaciones sobre la ordenación aprobada y manteniendo los criterios generales de la misma.

No obstante, permanecen a la espera de ver qué sucede con un tema fundamental por la incidencia tan significativa que tendría en la ordenación aprobada por el Ayuntamiento: la aceptación o no por parte de la Consellería de Educación de la parcela escolar prevista en el plan parcial, que está situada en el interior de la zona de servidumbre de Costas (banda de 100 m. desde la línea Marítimo Terrestre)

En este tema concreto hubo un primer informe desfavorable de la Consellería de Educación de 22 de marzo de 2004, fundamentalmente al estar la parcela afectada por la citada servidumbre de protección de la Zona Marítimo Terretre.

Ante ello, la Concejalía de Urbanismo se dirigió a la Dirección General de Puertos y Costas de la Generalitat, organismo competente para autorizar obras en esta zona de servidumbre, solicitando su pronunciamiento sobre la posibilidad de construcción de un centro docente público en dicha parcela. El Director General emitió informe favorable a dicha pretensión el pasado 23 de Agosto de 2004. Dicho informe se ha remitido a la Consellería de Educación solicitando la emisión de nuevo un informe favorable, a tenor de las posibilidades reales de construcción de este tipo de equipamientos en la parcela de referencia. Hasta el momento no hay noticias sobre el sentido que tendrá dicho informe. Por tanto, mientras no se tenga la certeza de un informe favorable, el urbanizador no puede presentar las modificaciones que tiene redactadas para atender el resto de observaciones citadas anteriormente, ya que si el informe de Educación siguiera siendo desfavorable, el plan aprobado tendría que ser revisado en profundidad, con modificaciones sustanciales que posiblemente imposibiliten la materialización de los aprovechamientos lucrativos previstos.

COMUNITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

b) En el informe de este Departamento Técnico de Planeamiento de fecha 28 de Febrero de 2001 al mencionado Plan Parcial, previo a su segunda aprobación provisional, se citaba expresamente esta circunstancia, advirtiendo la necesidad de solicitar formalmente dicha exención al Conseller competente en materia de urbanismo.

Alicante, 24 de Febrero de 2005

EL ARQUITECTO MUNICIPAL JEFE DEL
D.T. DE PLANEAMIENTO

Fdo.: Manuel Beltrá Martínez

RECIBÍ EL ORIGINAL
Alicante, 24 de Febrero de 2005

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

Informes sectoriales y municipales referentes al Texto Refundido de noviembre de 2007, subsanado conforme a informe técnico departamento de planeamiento de 20 de diciembre de 2007

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

PEREZ SEGURA & ASOCIADOS
Fernando Pérez Segura
Juan Luis Candela Díaz
ARQUITECTOS - ALICANTE

GMU

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

ASUNTO: **NUEVA DOCUMENTACION CORREGIDA DEL EXPEDIENTE DE HOMOLOGACION Y PLAN PARCIAL PLAYA DE SAN JUAN NORTE, SECTOR 2 (PAU/5, SECTOR 2) DEL PGMO.**

INFORME:

En relación con la nueva documentación presentada por la mercantil "Litoral Mediterráneo 2, S.A.", agente urbanizador provisional del PAI correspondiente al sector de referencia, con el fin de atender las observaciones contenidas en el informe emitido por el técnico que suscribe de fecha 20 de diciembre de 2007, que fue notificado a la referida mercantil mediante Decreto de la Concejala de Urbanismo de 28 de enero de 2008, se informa lo siguiente:

1. En el propio escrito de presentación de la documentación, el representante de la mercantil adjudicataria indica que se han atendido las diversas correcciones solicitadas en el mencionado informe municipal a excepción de la previsión de fijar un porcentaje mínimo de edificación con destino a la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, tal como establece la Disposición Transitoria Primera, apartado 3, de la LUV. Argumenta dicha decisión en la circunstancia de que el Ayuntamiento tiene ya contratada la redacción del preceptivo Estudio de Demanda de Viviendas para todo el municipio y que éste podría eximir al sector de dicha obligación. Por ello propone que, durante este periodo de elaboración del mencionado estudio, el Ayuntamiento solicite informe a las administraciones sectoriales que se pronunciaron desfavorablemente, con el fin de comprobar el ajuste de las correcciones realizadas a las observaciones formuladas por las mismas. Por tanto, en este aspecto concreto, y dada la evidencia de dicha omisión, el arquitecto que suscribe simplemente deja constancia de la misma así como de las razones expuestas por la adjudicataria, no encontrando inconveniente técnico en que se puedan recabar los informes sectoriales indicados respecto al resto de documentación ya que, en todo caso, la inclusión de un porcentaje de reserva no tendría incidencia en el resto de determinaciones del Plan.

2. Respecto a las demás correcciones solicitadas tanto en el Expediente de Homologación Sectorial como en el propio Plan Parcial, se consideran atendidas en la documentación presentada.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

3. En cualquier caso, los redactores han mantenido como documentación integrante del Plan Parcial el Anexo a la Memoria en el que se argumentaba la innecesariedad de la reserva para vivienda protegida. Sin embargo, en opinión del técnico informante, y cualesquiera que sean las conclusiones del Estudio de Demanda de Viviendas, sus determinaciones tendrán que aplicarse al sector de referencia, por lo que dicho Anexo no formará parte en ningún caso del Plan. Es por ello que el referido Anexo debería ser excluido de la documentación definitiva.

Alicante, 13 de Mayo de 20008

EL ARQUITECTO MUNICIPAL JEFE
DEL D.T. DE PLANEAMIENTO

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

Fdo. Manuel Beltrá Martínez

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE

GENERALITAT VALENCIANA
Registre General - 111
Data 25 JUN. 2008
EIXIDA 24025

GENERALITAT VALENCIANA
Direcció General de l'Aigua

Francisco Cubells, 7 - 46011 VALÈNCIA
Tel. 012 Fax 963 866 404

03/22

Data - 2 JUL 2008

ENTRADA 82146

D. Ramón Rizo Aldeguer
Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda
Dirección Territorial de Alicante
Avda. Aguilera, 1
03007 Alicante

ASUNTO: HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 DEL PAU 5 DE ALICANTE

Refª Expte. 2003/2225
Su Rfª: EVP/ea PL-03/2225

En Valencia, a 23 de junio de 2008.

Se ha recibido en esta Dirección General del Agua escrito del Servicio Territorial de Ordenación del Territorio, de fecha 3 de junio, en el que se solicita informe respecto al expediente de referencia.

Entre la documentación que se adjunta al escrito se incluye un Informe en relación a la posible afección del PATRICOVA a la Homologación Modificativa del ámbito del sector 2 del Programa de Actuación Urbanística 5, en el que se indica que dicho Plan recoge una actuación estructural para solucionar los problemas de inundabilidad de la zona (actuación EAC29, Mejora de la red de drenaje de la Playa de San Juan). Las obras correspondientes a dicha actuación consistirían en la construcción de una nueva red de colectores y drenaje al mar del núcleo urbano de la Playa de San Juan.

En el PATRICOVA se indica que las obras de dicha red de colectores se encuentran "en curso de ejecución" por lo que el Informe prevé que a fecha de hoy dichas obras ya estén terminadas.

La Dirección General de Obras Públicas de la anterior Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes incluyó, dentro de las obras de emergencia previstas tras las inundaciones ocurridas en Alicante el año 1997, la ejecución de varios colectores en determinadas zonas de la Playa de San Juan.

Ante la aparente coincidencia espacial de las actuaciones se requiere Informe de finalización de las obras de emergencia por parte de esta Dirección General, pues en caso afirmativo, no haría falta realizar el estudio de inundabilidad para la concreción del riesgo, al entender que éste habría sido eliminado.

Una vez revisada toda la documentación debe indicarse que las obras ejecutadas por la, por entonces, Conselleria de Obras Públicas no coinciden espacialmente con la situación del sector 2 del PAU 5 (tal y como se observa en el plano adjunto) y que aquéllas únicamente resuelven el problema de aguas pluviales de la zona urbanizada al sur del citado PAU. Consiguientemente deberá realizarse el pertinente estudio de inundabilidad de la zona de actuación y someterlo a dictamen del Organismo de Cuenca.

El Técnico del Servicio de Planificación
Salvador Casanoves Huesca

El Jefe del Servicio de Planificación

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISIÓN TERRITORIAL D'URBANISME

GENERALITAT VALENCIANA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE

DIRECCIÓ TERRITORIAL D'ALACANT
Avda. Aguilera, 1
03007 - ALACANT
Teléfono 012
Fax 965 936 779

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO
REGISTRO
E2008010826
ENTRADA
21/07/2008 12:00:00

ALICANTE
2008-2009
PUERTO DE SALIDA DE LA VUELTA AL MUNDO A VELA

Nª. Rfª: EVP/ea PL-03/2225
ASUNTO: Informe

GENERALITAT VALENCIANA
Direcció Territorial d'Alacant

Data - 8 JUL 2008

EIXIDA 39.424

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
Plaza de San Cristóbal, 1
03002 ALICANTE

REFª. EXPTE. 2003/2225. ALICANTE. HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 DEL PAU 5.

Estando en trámite en el Servicio Territorial de Ordenación del Territorio el expediente de referencia, en fecha 28/05/2008 se presentó en el registro del citado Servicio por el Ayuntamiento de Alicante documentación dirigida a esta Conselleria ("PATRICOVA"), a fin de que se emitiera informe.

Significando que constan en el expediente los siguientes antecedentes: que en fecha 30 de marzo de 2004 se emitió informe acerca de la posible afección del Plan de Acción Territorial de Prevención del Riesgo de Inundaciones por el Servicio de Ordenación Territorial indicando que, a fin de valorar la necesidad de elaborar estudio de inundabilidad, la División de Recursos Hidráulicos debía pronunciarse acerca de la finalización de las obras de emergencia para la mejora de la red de drenaje de la Playa de san Juan.

En cumplimiento de la citada consideración, desde el Servicio Territorial de Ordenación del Territorio se solicitó informe a la División de Recursos Hidráulicos en fecha 10 de mayo de 2004, petición que fue reiterada en fecha 25 de febrero de 2005, sin que hasta la fecha conste contestación.

En fecha 3 de junio de 2008 se solicitó nuevo informe al Servicio de Planificación de la Dirección General de Agua de esta Conselleria, que lo ha emitido con fecha 23 de junio de 2008 y que concluye que "(...) Consiguientemente deberá realizarse el pertinente estudio de inundabilidad de la zona de actuación (...)".

Se adjunta copia del mencionado informe, a fin de que se elabore el pertinente estudio de inundabilidad, que deberá presentarse en el Servicio Territorial de Ordenación del Territorio por triplicado ejemplar, suscrito por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente, a fin de recabar informe al órgano competente de la Dirección General de Ordenación del Territorio de esta Conselleria.

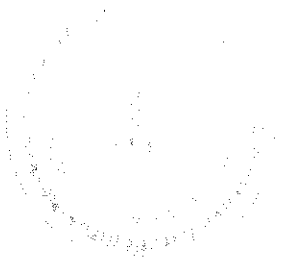
Alicante, 3 de julio de 2008

EL DIRECTOR TERRITORIAL DE LA CONSELLERIA
DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA

GENERALITAT VALENCIANA · CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE

GENERALITAT VALENCIANA · SECRETARIA · COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME · CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

Fdº: Ramón Rizo Aldeguer



GENERALITAT VALENCIANA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT
AIGUA, URBANISME I HABITATGE
DIRECCIÓ GENERAL
D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI
Francesc Cubells, 7
46011 VALÈNCIA
Telèfon 96 197 35 00

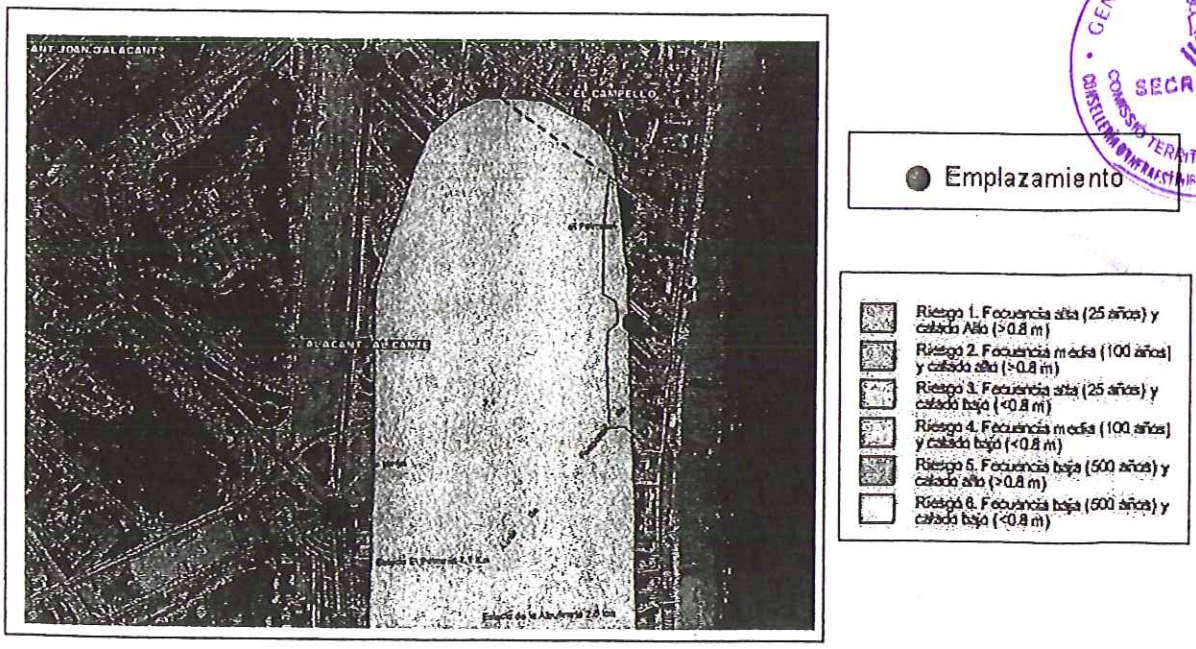
ALICANTE
2008-2009
PUERTO DE SALIDA DE LA
VUELTA AL MUNDO A VELA

MA/ac
Expte.: IR 2008/148

SEGUNDO INFORME DE RIESGO DE INUNDACIÓN EN RELACIÓN CON LA HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA NÚMERO 5 (PAU/5) DEL MUNICIPIO DE ALICANTE, PROMOVIDO POR LITORAL MEDITERRÁN 2, S.A.

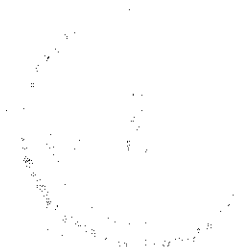
Vista la documentación remitida, a 28 de octubre de 2008, por el Servicio Territorial de Ordenación del Territorio de Alicante relativa a la Homologación y Plan Parcial del Sector 2 del Programa de Actuación Urbanística nº 5 (PAU/5) del municipio de Alicante, se informa de lo siguiente:

a) Respecto a la posible afección del PATRICOVA, el ámbito del Plan Parcial **SE ENCUENTRA PARCIALMENTE AFECTADO CON RIESGO DE INUNDACIÓN DE NIVEL 4** (Frecuencia media (100 años) y calado bajo (<0,8 m)), correspondiente a la zona inundable **"AC29 Marjal de San Juan"**, conforme a la Cartografía de Riesgos del Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).



Fuente: Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda. Cartografía del PATRICOVA

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME



GENERALITAT VALENCIANA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT
AIGUA, URBANISME I HABITATGE
DIRECCIÓ GENERAL
D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI
Francesc Cubells, 7
46011 VALÈNCIA
Telèfon 96 197 35 00

ALICANTE
2008-2009
PUERTO DE SALIDA DE LA
VUELTA AL MUNDO A VELA

b) El ámbito del Plan Parcial abarca una superficie total de 128.292 m^2 **clasificados** por el vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Alicante **como suelo urbanizable no programado de uso residencial**.

c) Consultada la cartografía obrante en el presente servicio, del orden del 30% de la superficie del ámbito del Plan Parcial **se encuentra afectada por riesgo de inundación de nivel 4**.

d) En este sentido, el PATRICOVA establece que *"el suelo urbanizable clasificado por el planeamiento vigente que esté afectado por riesgo de inundación y no cuente con un programa para el desarrollo de las actuaciones integradas aprobado definitivamente, deberá ser **objeto de un estudio de inundabilidad específico con carácter previo a su programación**" (art.23 de la normativa).*

- El preceptivo Estudio de Inundabilidad concluirá sobre la procedencia de:

  A.- Desclasificar todo o parte del citado suelo.
  B.- Establecer condiciones a la ordenación pormenorizada para evitar la localización de los usos más vulnerables en las zonas de mayor peligrosidad del sector.
  C.- Realizar obras de defensa que, en todo caso, deberán incluirse en las obras de urbanización de la actuación.
  D.- Imponer condiciones a la forma y disposición de las edificaciones a materializar dentro del sector.

- La programación y posterior desarrollo del suelo urbanizable afectado por riesgo de inundación, no podrá comportar un incremento del riesgo en los suelos urbanos o urbanizables ya programados colindantes

e) El Estudio de Inundabilidad **concretará el riesgo de inundación a una escala mayor que la del PATRICOVA** (1:50000) con el fin de verificar con mayor precisión la incidencia del riesgo en el ámbito del Plan Parcial, se realizará de acuerdo a lo establecido en la Normativa del Plan (art. 17 de la normativa), y deberá aportarse por triplicado, firmado por Técnico Competente y visado por Colegio Oficial.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN

GENERALITAT VALENCIANA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT
AIGUA, URBANISME I HABITATGE
DIRECCIÓ GENERAL
D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI
Francesc Cubells, 7
46011 VALÈNCIA
Telèfon 96 197 35 00

ALICANTE
2008-2009
PUERTO DE SALIDA DE LA
VUELTA AL MUNDO A VELA

f) Por último, el presente informe ratifica lo expuesto en nuestro anterior informe de riesgo de inundación relativo al sector 2 del PAU/ 5 de Alicante, de fecha 30 de marzo de 2004, así como el informe emitido por la Dirección General del Agua de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de fecha 23 de junio de 2008, al **haberse comprobado que las "obras[1] de mejora de la red de drenaje de la Playa de San Juan"**, ejecutadas por la entonces Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (COPUT) e incluidas dentro de las obras de emergencia previstas tras las inundaciones acaecidas en Alicante en el año 1997, **únicamente resuelven el problema de aguas pluviales de la zona urbana ubicada al sur del ámbito de actuación del PAU/5 de Alicante, manteniendo el ámbito del Plan Parcial su condición de inundable.**

Lo que ponemos en su conocimiento a los efectos oportunos.

Valencia, 27 de noviembre de 2008

Vº Bº EL JEFE DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y EL LITORAL

Vicent Domènech Gregori

EL JEFE DEL SERVICIO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

Luis J. Juaristi Martínez de Sarría

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA

[1] Las "Obras de Mejora de la Red de Drenaje de la Playa de San Juan", ejecutadas por la antigua COPUT, consistieron en la construcción de una nueva red de colectores y drenaje al mar en el <u>núcleo urbano de la Playa de San Juan</u>.

GMU

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO
REGISTRO

S2009001733

SALIDA

24/02/2009 11:49:49

Fecha: 24 de febrero de 2009.
Servicio Jurídico Administrativo. Departamento de Planeamiento.
Su Rª. PL-03/2225 N/Rª. MB/JR
Asunto: PAU/5, Sector 2"
Destinatario.: Litoral Mediterráneo 2, S.A. Plaza San Cristobal, 2-2° 03002.-Alicante.

Adjunto le remito copia del escrito presentado por la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Territorio, el 19 de febrero de 2009, registro de entrada número "E2009004169", relativo al Programa de Actuación Integrada del Plan Parcial de la Playa de San Juan Norte, Sector 2 (PAU-5) del P.G.O.U. de Alicante.

Se lo comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

El Jefe del Departamento

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE · GERENCIA DE URBANISMO ·

Fdo.: Manuel Baltar Fitera.

GENERALITAT VALENCIANA · SECRETARIA · COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

GENERALITAT VALENCIANA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE

DIRECCIÓ TERRITORIAL D'ALACANT
Avda. Aguilera, 1
03007 - ALACANT
Teléfono 012
Fax 965 936 779

ALICANTE
2008-2009
PUERTO DE SALIDA DE LA VUELTA AL MUNDO A VELA

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO
REGISTRO
E2009004169
ENTRADA
19/02/2009 09.43.43

CON ACUSE DE RECIBO

Nª. Rfª: EVP/ea PL-03/2225
ASUNTO: Comunicación

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
Direcció Territorial ALACANT
Registre General
Data 11 FEB 2009
EIXIDA 8510

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
Plaza de San Cristóbal, 1
03002 ALICANTE

REFª. EXPTE. 2003/2225. ALICANTE. HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 DEL PAU 5.

Estando en trámite en el Servicio Territorial de Ordenación del Territorio el expediente de referencia, en fecha 05/02/2009 se ha presentó en el registro del citado Servicio por el Ayuntamiento de Alicante documentación dirigida a esta Conselleria.

Significando que consta en el expediente que en fecha 27 de noviembre de 2008 el Servicio de Ordenación Territorial emitió informe en el que en síntesis se indicaba la necesidad de elaborar un estudio de inundabilidad específico, al estar el ámbito parcialmente afectado con riesgo de inundación de nivel 4 según el PATRICOVA.

Le comunico que con esta misma fecha se procede a dar traslado de una copia de la documentación presentada en fecha 5 de febrero de 2009 por ese Ayuntamiento al Servicio de Ordenación Territorial de esta Conselleria, a fin de que se emita informe acerca de las materias de su competencia.

Alicante, 10 de febrero de 2009

EL DIRECTOR TERRITORIAL DE LA CONSELLERIA
DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA

GENERALITAT VALENCIANA · CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE

Fdº: Ramón Rizo Aldeguer

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
CONSELL TERRITORIAL D'URBANISME

GENERALITAT VALENCIANA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE

Plan -

DIRECCIÓ TERRITORIAL D'ALACANT
Avda. Aguilera, 1
03007 - ALACANT
Teléfono 012
Fax 965 936 779

ALICANTE
2008-2009
PUERTO DE SALIDA DE LA VUELTA AL MUNDO A VELA

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO
REGISTRO
E2009005527
ENTRADA
17/03/2009 12:46:46

CON ACUSE DE RECIBO

Ntra. Ref.: EVP/ea PL-03/2225
Asunto:
Traslado Inf. Inundabilidad

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
Direcció Territorial ALACANT
Registre General

Data 10 MAR 2009

EIXIDA 14.850

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Plaza de San Cristóbal, nº 1
03002 ALICANTE

REFª. EXPTE. 2003/2225. ALICANTE. HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 DEL PAU 5.

Estando en trámite en el Servicio Territorial de Ordenación del Territorio el expediente de referencia, adjunto remito copia del tercer informe elaborado por el Área de Planificación del Territorio y el Litoral, de la Dirección General de Territorio y Paisaje de fecha 26 de febrero de 2009, sobre reiteración de Estudio de Inundabilidad solicitado en el informe de la Dirección General de Territorio y Paisaje de 27 de noviembre de 2008, y remitido desde este Servicio Territorial al Ayuntamiento en fecha de 18 de diciembre de 2008.

Rogamos pues lo subsanen a la mayor brevedad, significándoles que en tanto no se complete el expediente no habrá lugar al inicio del cómputo de los plazos previstos en la legislación vigente.

Alicante, 6 de marzo de 2009

EL DIRECTOR TERRITORIAL DE LA CONSELLERIA
DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE

Fdo.: Ramón Rizo Aldeguer

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT
AIGUA, URBANISME I HABITATGE

DIRECCIÓ GENERAL DE
TERRITORI I PAISATGE
Francesc Cubells, 7
46011 VALÈNCIA
Telèfon 96 197 35 00

ALICANTE
2008-2009
PUERTO DE SALIDA DE LA
VUELTA AL MUNDO A VELA

MA/mll
Expte.: IR 2008/148

ASUNTO: TERCER INFORME DE RIESGO DE INUNDACIÓN EN RELACIÓN CON LA HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA NÚMERO 5 (PAU/5) DEL MUNICIPIO DE ALICANTE, PROMOVIDO POR LITORAL MEDITERRÁNEO 2, S.A.

Visto el escrito del Director Territorial de la C.M.A.A.V. de 10 de febrero de 2009, por el que se da traslado de la documentación presentada en fecha 5 de febrero de 2009 por el Ayuntamiento de Alicante, consistente en copia del oficio de remisión del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante, al que acompaña el informe emitido por el departamento técnico de urbanización, relativo al Segundo Informe sobre el riesgo de inundación en relación con la Homologación y Plan Parcial del sector 2 del Programa de Actuación Urbanística número 5 (PAU/5) emitido por esta Dirección General, así como copia de un plano de planta en el que se grafían las redes de aguas pluviales correspondientes a dicho programa.

Visto el Segundo Informe realizado por este Servicio de Ordenación Territorial y tras la oportuna consulta aclarativa evacuada en reunión mantenida con el Ingeniero de Caminos Municipal, y representante del agente urbanizador y a la vista de la documentación e fecha 25 de febrero de 2009, se emite el siguiente

INFORME

A la vista de la documentación aportada, se comprueba que la zona inundable AC 29 Marjal de San Juan, se encuentra urbanizada en gran parte, habiendo sufrido una transformación en sus características geomorfológicas, lo cual puede dar como consecuencia una redefinición del ámbito sujeto a riesgo de inundación, así como una modificación del propio riesgo. Esta circunstancia ha sido puesta en conocimiento de los representantes del agente urbanizador y del representante del Ayuntamiento de Alicante

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT
AIGUA, URBANISME I HABITATGE

DIRECCIÓ GENERAL DE
TERRITORI I PAISATGE
Francesc Cubells, 7
46011 VALÈNCIA
Telèfon 96 197 35 00

ALICANTE
2008-2009
PUERTO DE SALIDA DE LA
VUELTA AL MUNDO A VELA

Estas precisiones son las mismas que se solicitaron en nuestro Informe de 27 de noviembre de 2008, en cuyo contenido nos ratificamos en todos su términos.

Se requiere por tanto, un Estudio de Inundabilidad.

Lo que ponemos en su conocimiento a los efectos oportunos.

Valencia, 26 de febrero de 2009

Vº Bº EL JEFE DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y EL LITORAL

Vicent Domènech Gregori

EL JEFE DEL SERVICIO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT
AIGUA, URBANISME I HABITATGE

Luis J. Juaristi Martínez de Sarría

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
DIRECCIÓ TERRITORIAL D'ALACANT
Avda. Aguilera, 1
03007 - ALACANT
Teléfono 012
Fax 965 938 779

ALICANTE 2008-2009 PUERTO DE SALIDA DE LA VUELTA AL MUNDO A VELA

Plan -

CON ACUSE DE RECIBO

Ntra. Ref.: EVP/ea PL-03/2225
Asunto:
Traslado Inf. Inundabilidad

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO
REGISTRO
E2009005527
ENTRADA
17/03/2009 12:46:46

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
Direcció Territorial ALACANT
Registre General
Data 10 MAR 2009
EIXIDA 14.850

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Plaza de San Cristóbal, nº 1
03002 ALICANTE

REFª. EXPTE. 2003/2225. ALICANTE. HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 DEL PAU 5.

Estando en trámite en el Servicio Territorial de Ordenación del Territorio el expediente de referencia, adjunto remito copia del tercer informe elaborado por el Área de Planificación del Territorio y el Litoral, de la Dirección General de Territorio y Paisaje de fecha 26 de febrero de 2009, sobre reiteración de Estudio de Inundabilidad solicitado en el informe de la Dirección General de Territorio y Paisaje de 27 de noviembre de 2008, y remitido desde este Servicio Territorial al Ayuntamiento en fecha de 18 de diciembre de 2008.

Rogamos pues lo subsanen a la mayor brevedad, significándoles que en tanto no se complete el expediente no habrá lugar al inicio del cómputo de los plazos previstos en la legislación vigente.

Alicante, 6 de marzo de 2009

EL DIRECTOR TERRITORIAL DE LA CONSELLERIA
DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA

Fdo.: Ramón Rizo Aldeguer

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT AIGUA, URBANISME I HABITATGE

DIRECCIÓ GENERAL DE TERRITORI I PAISATGE
Francesc Cubells, 7
46011 VALÈNCIA
Telèfon 96 197 35 00

ALICANTE 2008-2009
PUERTO DE SALIDA DE LA VUELTA AL MUNDO A VELA

MA/mll
Expte.: IR 2008/148

ASUNTO: TERCER INFORME DE RIESGO DE INUNDACIÓN EN RELACIÓN CON LA HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA NÚMERO 5 (PAU/5) DEL MUNICIPIO DE ALICANTE, PROMOVIDO POR LITORAL MEDITERRÁNEO 2, S.A.

Visto el escrito del Director Territorial de la C.M.A.A.V. de 10 de febrero de 2009, por el que se da traslado de la documentación presentada en fecha 5 de febrero de 2009 por el Ayuntamiento de Alicante, consistente en copia del oficio de remisión del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante, al que acompaña el informe emitido por el departamento técnico de urbanización, relativo al Segundo Informe sobre el riesgo de inundación en relación con la Homologación y Plan Parcial del sector 2 del Programa de Actuación Urbanística número 5 (PAU/5) emitido por esta Dirección General, así como copia de un plano de planta en el que se grafían las redes de aguas pluviales correspondientes a dicho programa.

Visto el Segundo Informe realizado por este Servicio de Ordenación Territorial y tras la oportuna consulta aclarativa evacuada en reunión mantenida con el Ingeniero de Caminos Municipal, y representante del agente urbanizador y a la vista de la documentación e fecha 25 de febrero de 2009, se emite el siguiente

GENERALITAT VALENCIANA SECRETARIA COMISIÓ TERRITORIAL D'URBANISME CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT AIGUA, URBANISME I HABITATGE

INFORME

A la vista de la documentación aportada, se comprueba que la zona inundable AC 29 Marjal de San Juan, se encuentra urbanizada en gran parte, habiendo sufrido una transformación en sus características geomorfológicas, lo cual puede dar como consecuencia una redefinición del ámbito sujeto a riesgo de inundación, así como una modificación del propio riesgo. Esta circunstancia ha sido puesta en conocimiento de los representantes del agente urbanizador y del representante del Ayuntamiento de Alicante

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT AIGUA, URBANISME I HABITATGE

DIRECCIÓ GENERAL DE TERRITORI I PAISATGE
Francesc Cubells, 7
46011 VALÈNCIA
Telèfon 96 197 35 00

ALICANTE 2008-2009
PUERTO DE SALIDA DE LA VUELTA AL MUNDO A VELA

Estas precisiones son las mismas que se solicitaron en nuestro Informe de 27 de noviembre de 2008, en cuyo contenido nos ratificamos en todos su términos.

Se requiere por tanto, un Estudio de Inundabilidad.

Lo que ponemos en su conocimiento a los efectos oportunos.

Valencia, 26 de febrero de 2009

Vº Bº EL JEFE DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y EL LITORAL

Vicent Domènech Gregori

EL JEFE DEL SERVICIO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

GENERALITAT VALENCIANA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT AIGUA, URBANISME I HABITATGE

Luis J. Juaristi Martínez de Sarría

GENERALITAT VALENCIANA SECRETARIA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT AIGUA, URBANISME I HABITATGE

Expte:IR 2008/148

GENERALITAT VALENCIANA
C/. Francesc Cubells, 7 - VALÈNCIA
Registre General
Fecha - 8 JUL. 2009
ENTRADA

ILMO SR.

JOSE MARIA MARCO VAILLO, mayor de edad, con N.I.F. nº 21.397.433-G, con domicilio a efectos de notificaciones en Alicante, Avenida de la Estación Nº 5, entresuelo izquierda, en mi calidad de apoderado de la mercantil "LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.", con C.I.F: A- 03961752., con el mismo domicilio a estos efectos, en su condición de Agente Urbanizador del Plan Parcial Playa de San Juan Norte (Sectores 1 y 2) PAU 5 del P.G.M.O.U. de Alicante, ante V.I. comparezco y, como mejor proceda.

EXPONE

I.- Que en cumplimiento de la necesidad puesta de manifiesto por la Dirección General de Territorio y Paisaje en el *"Tercer informe de riesgo de inundación en relación con la Homologación y Plan Parcial del Sector 2 del Programa de Actuación Urbanística número 5 (PAU/5) del municipio de Alicante"* relativo a la necesidad de aportar ESTUDIO DE INUNDABILIDAD del ámbito del sector 2 del Plan Parcial Playa de San Juan Norte (PAU 5) del P.G.M.O.U. de Alicante, por medio del presente escrito acompaño tres copias del citado estudio de inundabilidad para su consideración.

En virtud de lo expuesto,

SOLICITO A V.I. que, teniendo por presentado este escrito con la documentación que se acompaña, se sirva admitirlo y, con base en

GENERALITAT VALENCIANA SECRETARIA

sus consideraciones, tenga por presentadas tres copias del Estudio de Inundabilidad del Plan Parcial Playa de San Juan Norte (Sector 2) PAU-5 y por cumplimentado y subsanado lo solicitado por la Dirección General de Territorio y Paisaje en el *"Tercer informe de riesgo de inundación en relación con la Homologación y Plan Parcial del Sector 2 del Programa de Actuación Urbanística número 5 (PAU/5) del municipio de Alicante"* y, previos los trámites oportunos, proceda a emitir informe favorable en relación a la documentación del expediente de Homologación Modificativa y Plan Parcial del ámbito del sector 2 del Plan Parcial Playa de San Juan Norte del P.G.M.O.U. de Alicante (PAU 5)

En Alicante, a 7 de julio de 2.009.

JOSE MARIA MARCO VAILLO
LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT

DIRECCIÓN GENERAL DE TERRITORIO Y PAISAJE
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGUA URBANISMO Y VIVIENDA

Francesc Cubells 7
46011 Valencia

PLAN...

EMARASA
EMPRESA MIXTA DE AGUAS RESIDUALES DE ALICANTE S.A.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO
REGISTRO
E2009005137
ENTRADA
10/03/2009 09:24:24

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISNO
A/A D. Enrique Sanus i Tormo
AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Alicante, 9 de marzo de 2009

En relación con su escrito de 4 de febrero pasado (registro de salida S2009001194) por el que se reiteraba la solicitud de emisión de informe relativo a la suficiencia de la red de saneamiento, con motivo de las nuevas demandas que se producirán con el desarrollo urbano del Plan Parcial Playa de San Juan Norte, Sector 2 (PAU/5), les adjuntamos copia del escrito remitido a esa Gerencia el 26 de marzo de 2004, en el que se les indicaba que las únicas afecciones que se producirían a las instalaciones gestionadas por esta empresa consistirían en la derivación de parte de las aguas que circulan por el colector Campello-Playa de San Juan y su incorporación a la red de saneamiento del PAU/5 (fuera del ámbito de esta empresa) así como las debidas al incremento de caudal que se registraría en la EB La Condomina, la cual dispone de capacidad suficiente para su elevación.

Atentamente

Fdo.: Rafael Ruiz Zapata
Subdirector

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

Alona, 31
03007 ALICANTE

Tel. 96 510 63 52
Fax 96 510 69 55

Emarasa: Inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, Tomo 1267, Folio 10, Hoja A-4917. CIF: A-03-018-710

EMARASA

MAR 2004

38

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISNO
Servicio de Planeamiento y Gestión
A/A D. José Luis Candela Díaz
AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

En relación con sus escritos de 23 de febrero y 12 de marzo pasados (Rf IC/JR) en el que se solicita la emisión de sendos informes sobre la suficiencia de la capacidad de depuración en relación con las demandas que se producirán con el desarrollo del Plan Parcial del Sector PAU/3 de Alicante por una parte, y sobre la capacidad de la red de saneamiento en el caso del Plan Parcial San Juan Norte del Sector 2 del PAU/5 por otra, adjunto tengo el gusto de remitirle informe relativo a la capacidad de depuración en el caso del desarrollo del PAU/3.

Con respecto al segundo informe solicitado, el correspondiente a la capacidad de la red de saneamiento en el caso del Sector 2 del PAU/5, les comunicamos que, a la vista de la información que nos ha sido remitida, la única afección a la red de saneamiento del ámbito de gestión de esta empresa (colector Campello-Playa de San Juan) consiste en la conexión y derivación de las aguas que circulan por el citado colector a un nuevo colector de diámetro 800 mm y su incorporación a la red de saneamiento del citado Sector 2.

Dado que, finalmente, las aguas residuales confluirán en la estación de bombeo de Condomina, instalación ésta que vuelve a ser competencia de esta empresa, la ejecución del Plan Parcial incrementará los caudales recibidos en una cantidad perfectamente asumible por la citada estación de bombeo. No obstante, en lo referente a la capacidad de depuración y aunque no sea objeto del informe solicitado, será de aplicación lo argumentado en el documento relativo al Plan Parcial del Sector PAU/3.

Atentamente

Fdo.: Rafael Ruiz Zapata
Subdirector

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISIÓN TERRITORIAL URBANÍSTICA

Alicante, 26 de Marzo de 2004
Excmo. Ayuntamiento de Alicante
(Att. D. Juan Luis Candela Díaz)
Gerencia Municipal de Urbanismo
Rambla Méndez Núñez, 40-2º
ALICANTE

Ref M1060304JCM/gh/ns

Muy Señor mío:

En contestación a su escrito nº de registro de salida S2004002637 de la Gerencia de Urbanismo del 15 de marzo de 2004 del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, referente a la "La suficiencia de la capacidad de la Red de Suministro de Agua Potable" del Plan Parcial Playa de San Juan Norte, Sector 2 (PAU/5), debemos comunicarle que la Red de Suministro de la ciudad tiene capacidad suficiente para atender las demandas previstas en el mencionado Plan Parcial.

Sin otro motivo, le saluda atentamente,

Fdo. José Antonio Gómez Fernández-Cuesta
Director Área de Planificación

DUPLICADO

GMU

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO
REGISTRO
S2009002233
SALIDA
16/03/2009 13:36:36

Fecha: 12 de marzo de 2009.
Servicio Jurídico Administrativo. Departamento de Planeamiento.
Su Rfª. N/Rfª. MB/JR
Asunto: Solicitud Informe Plan Parcial Playa de San Juan Norte (PAU/5) Sector 2.
Destinatario.: Aguas Municipalizadas de Alicante, S.A. D. José Antonio Gómez, C/ Alona, 31 03007.-Alicante.

En relación con la tramitación del expediente de Homologación y Plan Parcial Playa de San Juan Norte, Sector 2 (PAU/5) del P.G.O.U. de Alicante, que se tramita en esta Gerencia, se presentó escrito número "E2009004479" de fecha 25 de febrero de 2009, por la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, en el cual, se nos requiere de la emisión de un informe nuevo, sobre la justificación de recursos hídricos disponibles para el abastecimiento del citado Sector.

Por tal motivo, solicito, la emisión del preceptivo informe, sobre la suficiencia de la capacidad de la Red de Suministro de Agua Potable, en relación con las nuevas demandas que se producirán con el desarrollo del mencionado sector.

Se adjunta fotocopia de la solicitud de la Conselleria, así como, documentación del proyecto de urbanización del Plan Parcial Playa de San Juan Norte, Sector 2 (PAU/5), en la que constan los datos más significativos previstos para su desarrollo.

El Gerente,

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE GERENCIA DE URBANISMO

Fdo.: Enrique Sanus Cormen

RECIBI EL ORIGINAL
Alicante, de de

Aguas Municipalizadas de Alicante EMPRESA MIXTA
23/03/09

GENERALITAT VALENCIANA SECRETARIA COMISIÓN TERRITORIAL D'ORDENACIÓ

GENERALITAT VALENCIANA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE

DIRECCIÓ TERRITORIAL D'ALACANT
Avda. Aguilera, 1
03007 - ALACANT
Teléfono 012
Fax 965 936 779

5-3-09

ALICANTE
2008-2009
PUERTO DE SALIDA DE LA VUELTA AL MUNDO A VELA

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO
REGISTRO
E2009004479
ENTRADA

CON ACUSE RECIBO

Nª. Rfª: EVP/ea PL-03/2225
ASUNTO: Requerimiento

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
Direcció Territorial ALACANT
Registre General
Data 20 FEB 2009
SORTIDA 11.086

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
Plaza de San Cristóbal, 1
03002 ALICANTE

REFª. EXPTE. 2003/2225. ALICANTE. HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 DEL PAU 5.

Estando en trámite en el Servicio Territorial de Ordenación del Territorio el expediente de referencia, en fecha 28/05/2008 se presentó en el registro del citado Servicio por el Ayuntamiento de Alicante informe de la entidad Aguas Municipalizadas de Alicante de fecha 26 de marzo de 2004.

Analizado el contenido del citado informe, se advierte que el mismo se pronuncia acerca de la disponibilidad de las infraestructuras necesarias para el abastecimiento de agua, pero no sobre la disponibilidad de los recursos hídricos necesarios para abastecer las demandas de la actuación que se proyecta.

En consecuencia, y a efectos de justificar la existencia de recursos hídricos disponibles para el abastecimiento de las demandas generadas por la actuación que se proyecta, deberá aportarse nuevo informe de la entidad colaboradora autorizada para el suministro de agua en la localidad, en el que deberán incluir necesariamente los siguientes extremos:

a) Identificación de los caudales de agua disponibles.

b). Indicación, en su caso, de los siguiente datos de los pozos:

1º. Titularidad.
2º. Disponibilidad presente o futura del agua de los mismos.
3º. Aforo.
4º. Calidad del agua de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, desarrollado por la Orden SCO/1 591/2005, de 30 de mayo, sobre el Sistema de Información Nacional de Agua de Consumo y el Plan de Autocontrol aprobado por las autoridades sanitarias, así como por el Decreto 58/2006, de 5 de mayo del Consell, por el que se desarrolla, en el ámbito de la Comunitat Valenciana, el Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
5º. Necesidad o no de su tratamiento.
6º. Necesidad o no de realizar obras de infraestructuras.

GENERALITAT VALENCIANA SECRETARIA COMISIÓN TERRITORIAL D'URBANISME CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE

GENERALITAT VALENCIANA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE

DIRECCIÓ TERRITORIAL D´ALACANT
Avda. Aguilera, 1
03007 - ALACANT
Teléfono 012
Fax 965 936 779

ALICANTE
2008-2009
PUERTO DE SALIDA DE LA VUELTA AL MUNDO A VELA

c) Caudales comprometidos para el abastecimiento de las demandas actualmente existentes, concluyendo acerca de la disponibilidad de caudales para satisfacer las demandas generadas por la actuación que se proyecta.

Rogamos las subsanen con la mayor brevedad posible, significándoles que mientras no se complete el expediente, no habrá lugar al inicio del cómputo del tiempo que para la aplicación del silencio administrativo establece la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Alicante, 17 de febrero de 2009

EL DIRECTOR TERRITORIAL DE LA CONSELLERIA
DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA

Fdº: Ramón Rizo Aldeguer

GENERALITAT VALENCIANA · SECRETARIA · COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME · CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE

GMU

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO
REGISTRO
S2009001960
SALIDA
04/03/2009 10:10:10

Fecha: 4 de marzo de 2009.
Servicio Jurídico Administrativo. Departamento de Planeamiento.
Su Rª. N/Rª. MB/JR
Asunto: PAU/5, Sector 2"
Destinatario.: Litoral Mediterráneo 2, S.A. Plaza San Cristobal, 2-2° 03002.-Alicante.

Adjunto le remito copia del escrito presentado por la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de fecha 25 de febrero de 2009, registro de entrada número "E2009004479", relativo al documento de Homologación del Programa de Actuación Integrada del Plan Parcial Playa de San Juan Norte, Sector 2 (PAU-5) del P.G.O.U. de Alicante.

Se lo comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

El Jefe del Departamento,

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE · GERENCIA DE URBANISMO ·

Fdo.: Manuel Baltar Fitera.

GENERALITAT VALENCIANA · SECRETARIA · COMISSIO TERRITORIAL D'URBANISME · CONSELLERIA D'HABITATGE, OBRES PUBLIQUES I TERRITORI

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

ALICANTE 2008-2009 VUELTA AL MUNDO A VELA

DUPLICADO

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Fecha: 1 de abril de 2009.
Servicio Jurídico Administrativo. Departamento de Planeamiento.
Su Rfª. PL-03/2225/014 N/Rfª. MB/JR
Asunto: PAU/5, Sector 2"
Destinatario.: Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda Avda. de Aguilera, 1, 5ª planta 03007.-Alicante.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO
REGISTRO
S2009002772
SALIDA
07/04/2009 13:08:08

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
Direcció Territorial ALACANT
Registro General
Data 14 ABR 2009
ENTRADA

En relación con el Programa de Actuación Integrada del Plan Parcial de la Playa de San Juan Norte, Sector 2 (PAU-5) del P.G.O.U. de Alicante, aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento y, al objeto de que emita el informe correspondiente, adjunto le remito la siguiente documentación:

- Informe de Aguas de Alicante, sobre la suficiencia de recursos hídricos para el sector a urbanizar, de fecha 23 de marzo de 2009.
- Informe de la sociedad EMARASA, sobre los aportes que se producirán a la red de saneamiento.

Se lo comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

El Gerente,

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE GERENCIA DE URBANISMO

Fdo.: Enrique Sanus Tormo

RECIBI EL ORIGINAL
Alicante, de de

GENERALITAT VALENCIANA SECRETARIA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME CONSELLERIA D'HABITATGE, MEDI AMBIENT I AIGUA

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT
AIGUA, URBANISME I HABITATGE

DIRECCIÓ TERRITORIAL

Avda, Aguilera 1, 5ª planta - 03007 ALICANTE
Tlf.: 965936751 / Fax: 965936777

CON ACUSE DE RECIBO

Nª. Rfª: EVP/ea PL-03/2225

ASUNTO:
Traslado
Informe CHJ

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
Direcció Territorial ALACANT
Registre General
Data 30 JUL 2009
EIXIDA 44.331

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO
REGISTRO
E2009012055
13/08/2009 10:33:20

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
Plaza San Cristóbal, 1
03002 ALICANTE

REFª. EXPTE. 2003/2225. ALICANTE. HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 DEL PAU 5.

Estando en trámite en el Servicio Territorial de Ordenación del Territorio el expediente de referencia, adjunto remito copia del requerimiento de documentación emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar en fecha 23 de julio de 2009, que ha tenido entrada en el citado Servicio Territorial en fecha 28 de julio de 2009; para que aporten la documentación requerida reflejada en el citado informe y para su conocimiento y efectos oportunos.

Alicante, 29 de julio de 2009

EL DIRECTOR TERRITORIAL DE LA CONSELLERIA
DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA

Fdº: Ramón Rizo Aldeguer

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIO TERRITORIAL D'ORDENACIÓ
CONSELLERIA D'HABITATGE, AIGUA, URBANISME I MEDI AMBIENT

03/2225

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE,
Y MEDIO RURAL Y MARINO

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL JÚCAR

Valencia, a 16 de julio de 2009

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA
DEL JÚCAR
REGISTRO DE SALIDA
NUM.: 26421 VALENCIA
FECHA: 23/07/2009

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA,
URBANISME I HABITATGE
DIRECCIÓ TERRITORIAL
Avda. Aguilera, 1, 5ª planta
03007 Alicante

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
Direcció Territorial ALACANT
Registro General
Data 28 JUL 2009
ENTRADA 32.749

N./R.: 2009-AM-0211

S./R.: 2003/2225

ASUNTO: INFORME SOBRE LA HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 DEL PAU 5

T.M: ALICANTE (ALICANTE)

ANTECEDENTES

Con fecha 29 de abril de 2009 se recibe en esta Confederación escrito en el que la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge solicita informe a este Organismo relativo a *la Homologación y Parcial del sector 2 del Programa de Actuación Urbanística 5*, adjuntando texto refundido en soporte digital y copia del informe de la concesionaria del servicio municipal de agua potable. Examinada la documentación aportada se comprueba que ésta no define con suficiente detalle los aspectos que son objeto de informe de este Organismo por los siguientes motivos:

En relación con la disponibilidad de recursos hídricos se comprueba que en la documentación presentada se ha estimado el volumen del incremento de demanda previsto, el cual asciende a 134.594 m3/año.

El origen del agua, según la documentación presentada es la red de abastecimiento de Alicante, gestionada por la empresa AGUAS MUNICIPALIZADAS DE ALICANTE.

De los datos obrantes de este Organismo se ha comprobado que, según se comunicó a AGUAS MUNICIPALIZADAS DE ALICANTE en oficio de fecha 14 de enero de 2009 én el expediente de referencia 1995CP0074, los derechos teóricos de que dispone el Ayuntamiento de Alicante, del conjunto de concesiones de las que dispone, ascienden a 34.410.034 m^3/año.

Por lo tanto, para poder comprobar la disponibilidad de recursos para abastecer el incremento de demanda generado por la actuación objeto de informe es necesario presentar un estudio de demandas en el que

Por todo lo expuesto esta Confederación Hidrográfica del Júcar ha resuelto requerir a la CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE para que presente un estudio de demandas en el que se justifiquen los consumos actuales para los distintos usos y se estimen las demandas de los sectores en ejecución o en tramitación así como los que cuentan con ordenación pormenorizada en el plan general, de forma que se pueda comprobar la disponibilidad de los recursos teniendo en cuenta que los derechos al uso privativo de las aguas de los que dispone el Ayuntamiento de Alicante ascienden a 34.410.034 m^3/año.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
CONSEJO TERRITORIAL DE OBRAS PÚBLICAS

CORREO ELECTRÓNICO:
oficial@chj.mma.es

AV.BLASCO IBÁÑEZ, 48
46010 VALENCIA
TEL: 96 393 88 00
FAX: 96 393 88 01

A título informativo se comunica que un requerimiento similar a este se ha realizado con fecha del presente escrito al AYUNTAMIENTO DE ALICANTE, dentro del expediente en el que se somete a informe de este Organismo el Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, incoado a petición de dicho Ayuntamiento.

EL COMISARIO DE AGUAS

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE, Y MEDIO RURAL Y MARINO
Comisaría de Aguas
CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR

Manuel Alcalde Sánchez

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

AV.BLASCO IBÁÑEZ, 48
46010 VALENCIA
TEL: 96 393 88 00
FAX: 96 393 88 01

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO
REGISTRO
E2009014147
ENTRADA
29/09/2009 12:54:

EXCMA SRA.

ROSA BELEN ROCAMORA CAÑIZARES, mayor de edad, con N.I.F. nº 21.21.494.171.-G, con domicilio a efectos de notificaciones en Alicante, Plaza de San Cristóbal, nº 2, puertas 4 y 5, en nombre y representación de la mercantil "LITORAL MEDITERRANEO, 2, S.A.", con C.I.F. Nº A-03961752, con el mismo domicilio a estos efectos, **en su condición de adjudicataria del Programa de Actuación Integrada del Plan Parcial Playa de San Juan Norte (Sector 2), del P.G.O.U. de Alicante**, ante usted comparezco y, como mejor proceda,

DIGO:

1.- Que he recibido del Excmo. Ayuntamiento oficio por el que se nos da traslado del requerimiento efectuado por la Confederación Hidrográfica del Júcar a la Dirección Territorial de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda para que presente un estudio de demandas en el que se justifiquen los consumos actuales para los distintos usos y se estimen las demandas de los sectores en ejecución o en tramitación y los que cuentas con ordenación pormenorizada, de forma que se pueda comprobar la disponibilidad de los recursos.

2.- Que hemos tenido conocimiento de que la empresa AGUAS MUNICIPALIZADAS DE ALICANTE, E.M. ha realizado, con motivo de la tramitación del documento de Revisión del Plan General de Alicante, un **estudio de suficiencia de los recursos hídricos** que forman parte de AGUAS MUNICIPALIZADAS DE ALICANTE, E.M., que contiene **un estudio específico de los recursos y suministros para hacer frente a las necesidades del Plan General de Alicante,** en revisión.

3.- Que, teniendo en cuenta que el sector que nos ocupa ya estaba previsto en la ordenación del Plan General Vigente –para cuyos sectores previstos ya se acreditó la suficiencia de recursos durante su tramitación- y que, además, el citado estudio puede contener los datos necesarios para justificar la disponibilidad de los recursos con los que cuenta la empresa suministradora, tal y como requiere la CHJ, por medio del presente escrito solicito del Excmo. Ayuntamiento de Alicante que, en relación con el requerimiento efectuado, remita, tanto a la Dirección Territorial como a la CHJ, el citado estudio y cuantos documentos y datos fueren, en su caso, necesarios para cumplimentar el citado requerimiento.

En virtud de lo expuesto,

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

SOLICITO A V.I. que, teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y, sobre la base de sus consideraciones acuerde, en cumplimiento del requerimiento efectuado por la CHJ a la Dirección Territorial de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, remitir, tanto a la Dirección Territorial como a la CHJ, el estudio de suficiencia de los recursos hídricos que forman parte de AGUAS MUNICIPALIZADAS DE ALICANTE, E.M., que contiene un estudio específico de los recursos y suministros para hacer frente a las necesidades del Plan General de Alicante, en revisión, y remita, en su caso, cuantos documentos y datos fueren, en su caso, necesarios para cumplimentar el citado requerimiento, con el ruego de que la remisión de la citada documentación se realice a la mayor brevedad posible, en atención a la larguísima tramitación que por diversas circunstancias está sufriendo este expediente.

En Alicante, a 9 de septiembre de 2009.

Fdo. Rosa Rocamora Cañizares
En representación de **Litoral Mediterráneo 2, S.A.**

EXCMA. SRA. ALCALDESA-PRESIDENTA DEL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GMU
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

ALICANTE
2008-2009

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO
REGISTRO
S2009006657
SALIDA
10/09/2009 13:52:52

Fecha: 8 de septiembre de 2009
SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO Dpto. Planeamiento
S/ Ref. N/ Ref.
ASUNTO: Traslado informes
Destinatario: **Litoral Mediterraneo 2, S.A:** Avda. de la Estacion 5, entlo. Izda 03003 Alicante

Adjunto le remito para su conocimiento y efectos oportunos, el informe emitido por la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda con fecha de entrada 4 de septiembre y nº de registro E2009013922, referente a la Homologación y Plan Parcial del Sector 2 del PAU 5.

El Gerente,

Fdo.: Enrique Sanus Tormo.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

GENERALITAT VALENCIANA

ALICANTE
2008-2009
PUERTO DE SALIDA DE LA VUELTA AL MUNDO A VELA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT,
AIGUA, URBANISME I HABITATGE

DIRECCIÓ TERRITORIAL D'ALACANT
Avda. Aguilera, 1
03007 - ALACANT
Teléfono 012
Fax 965 936 779

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO
REGISTRO
DEFAYUNT
E2099013972
ENTRADA

CON ACUSE DE RECIBO
Nª Rfª: EVP/ea PL-03/2225
ASUNTO:
Advertencia caducidad

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
Direcció Territorial ALACANT
Registre General
Data 24 AGO 2009
SIXIDA 47.223

Sr. Alcalde-Presidente
Ayuntamiento de
03002 ALICANTE

REFª. EXPTE. 2003/2225. ALICANTE. HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 DEL PAU 5.

Estando en tramitación en el Servicio Territorial de Ordenación del Territorio el expediente arriba referenciado, consta que en fecha 30 de octubre de 2006, desde el citado Servicio Territorial, se remitió al Ayuntamiento requerimiento a fin de que subsanaran las siguientes deficiencias:

"1.- Se ha recibido informe de fecha 5 de octubre de 2006 de la Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte. Según se desprende de la lectura del mismo, el Ayuntamiento ha presentado nueva propuesta que afecta a la parcela de equipamiento educativo inicialmente prevista. Deberá aportar la documentación técnica rectificada en tal sentido.

2.- Consta en el expediente informe desfavorable de fecha 5 de marzo de 2004 de la Dirección General de Transportes de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes. Deberán introducir las rectificaciones necesarias en la propuesta, y recabar informe favorable de dicho Organismo.

3.- Consta en el expediente informe desfavorable de fecha 2 de febrero de 2004 de la Dirección General de Puertos y Costas de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes. Deberán introducir las rectificaciones necesarias en la propuesta, y recabar informe favorable de dicho Organismo.

4.- Consta que en fecha 2 de marzo de 2004, notificado en fecha 9 de marzo del mismo año, desde el Servicio Territorial de Planificación y Ordenación Territorial se notificó al Ayuntamiento la necesidad de subsanar determinadas deficiencias, cuya subsanación no consta a fecha de hoy.

5.- Deberán, asimismo, cumplirse las previsiones establecidas en los artículos 36.1.i) y 37.1.h) y en la Disposición Adicional Sexta de la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana – en relación con las previsiones de viviendas sometidas a régimen de protección pública- conforme a lo ordenado en la Disposición Transitoria Primera, apartado 3, de la misma ley."

Con posterioridad, consta que en fecha 10 de marzo de 2009 desde el Servicio Territorial de Ordenación del Territorio se dio traslado al Ayuntamiento de informe emitido

GENERALITAT VALENCIANA SECRETARIA COMISIÓN TERRITORIAL D'URBANISME CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

GENERALITAT VALENCIANA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE

DIRECCIÓ TERRITORIAL D'ALACANT
Avda. Aguilera, 1
03007 - ALACANT
Teléfono 012
Fax 965 936 779

ALICANTE
2008-2009
PUERTO DE SALIDA DE LA VUELTA AL MUNDO A VELA

por el Área de Planificación del Territorio y el Litoral de la Dirección General de Territorio y Paisaje de esta Conselleria, a fin de que se aportara la documentación en él requerida.

Igualmente consta que en fecha 30 de julio de 2009 desde el Servicio Territorial de Ordenación del Territorio se dio traslado al Ayuntamiento de informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar de requerimiento de documentación emitido por ese organismo, a fin de que se aportara la documentación en él requerida.

Hasta la fecha, no consta que el Ayuntamiento haya remitido la documentación requerida, encontrándose el expediente paralizado por tal causa.

Por todo lo expuesto se les advierte que, en tanto no se complete la documentación en los términos señalados, el expediente va a seguir paralizado, por lo que de conformidad con lo establecido en el artículo 92 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se le advierte que transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del expediente, con el archivo de las actuaciones.

Alicante, 17 de agosto de 2009

EL DIRECTOR TERRITORIAL DE LA CONSELLERIA
DE MEDIO AMBUIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA

Fdº: Ramón Rizo Aldeguer

GENERALITAT VALENCIANA · CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO
CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO
REGISTRO

E2009015189
ENTRADA
05/10/2009 11:33:03

ILMO SR.

ROSA BELEN ROCAMORA CAÑIZARES, mayor de edad, con N.I.F. nº 21.21.494.171.-G, con domicilio a efectos de notificaciones en Alicante, Plaza de San Cristóbal, nº 2, puertas 4 y 5, en nombre y representación de la mercantil "LITORAL MEDITERRANEO, 2, S.A.", con C.I.F. Nº A-03961752, con el mismo domicilio a estos efectos, **en su condición de adjudicataria del Programa de Actuación Integrada del Plan Parcial Playa de San Juan Norte (Sector 2), del P.G.O.U. de Alicante**, ante usted comparezco y, como mejor proceda,

DIGO:

Que he recibido del Excmo. Ayuntamiento oficio por el que se nos da traslado del requerimiento efectuado por el Director Territorial de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por el que se requiere al Ayuntamiento la documentación que consta tanto en el informe de 10 de marzo de 2009 emitido por el Área de Planificación del Territorio y el Litoral de la Dirección General de Territorio y Paisaje, como en el informe de Confederación Hidrográfica del Júcar remitido al Ayuntamiento 30 de julio de 2009 por la Dirección Territorial, en los que se establece, respectivamente, la necesidad de presentar un Estudio de Inundabilidad, y la necesidad de que se presente un estudio de demandas en el que se justifiquen los consumos actuales para los distintos usos y se estimen las demandas de los sectores en ejecución o en tramitación y los que cuentas con ordenación pormenorizada, de forma que se pueda comprobar la disponibilidad de los recursos.

Que en relación con el citado requerimiento por medio del presente escrito venimos a realizar las siguientes:

MANIFESTACIONES

Primera.- En relación con el Estudio de Inundabilidad.

La mercantil adjudicataria del Programa, tras la presentación de varios escritos referentes a la innecesariedad de realizar dicho estudio y los diversos informes que de esos escritos se derivaron, **procedió a presentar el referido estudio el 8 de julio de 2009 ante la Dirección General de Territorio y Paisaje de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda**, tal y como consta en la copia de la instancia de presentación que como **documento nº 1** se acompaña a este escrito.

Hasta la fecha esta parte no tiene conocimiento de que el citado estudio haya sido objeto de informe por parte de la Dirección General citada, por tanto y habiéndose cumplido por nuestra parte la obligación de presentar la documentación a la que venimos haciendo referencia, entendemos que no procede iniciar cómputo de plazo para acordar la caducidad del expediente, toda vez que la presunta paralización del mismo no es imputable a la inactividad de esta parte o de la administración local.

SECRETARIA
COMISIÓN TERRITORIAL D'URBANISME

Segunda.- En relación con estudio de demandas en el que se justifiquen los consumos, requerido por la Confederación Hidrográfica del Jucar.

En relación con dicho requerimiento, del que la adjudicataria tuvo conocimiento el 27 de agosto de 2009, la mercantil LITORAL MEDITERRÁNEO 2, S.A., solicitó al Ayuntamiento en escrito presentado el 09 de septiembre de 2009 **(documento nº 2)** lo siguiente:

> *"2.- Que hemos tenido conocimiento de que la empresa AGUAS MUNICIPALIZADAS DE ALICANTE, E.M. ha realizado, con motivo de la tramitación del documento de Revisión del Plan General de Alicante, un* ***estudio de suficiencia de los recursos hídricos*** *que forman parte de AGUAS MUNICIPALIZADAS DE ALICANTE, E.M., que contiene* ***un estudio específico de los recursos y suministros para hacer frente a las necesidades del Plan General de Alicante,*** *en revisión.*
>
> *3.- Que, teniendo en cuenta que el sector que nos ocupa ya estaba previsto en la ordenación del Plan General Vigente –para cuyos sectores previstos ya se acreditó la suficiencia de recursos durante su tramitación- y que, además, el citado estudio puede contener los datos necesarios para justificar la disponibilidad de los recursos con los que cuenta la empresa suministradora, tal y como requiere la CHJ, por medio del presente escrito solicito del Excmo. Ayuntamiento de Alicante que, en relación con el requerimiento efectuado, remita, tanto a la Dirección Territorial como a la CHJ, el citado estudio y cuantos documentos y datos fueren, en su caso, necesarios para cumplimentar el citado requerimiento."*

Desconocemos si el Ayuntamiento, en el relativamente breve tiempo que ha transcurrido desde la presentación del citado escrito, ha realizado alguna gestión tendente a completar la documentación requerida, pero teniendo en cuenta la existencia del **estudio de suficiencia de los recursos hídricos** que forman parte de AGUAS MUNICIPALIZADAS DE ALICANTE, E.M., que contiene **un estudio específico de los recursos y suministros para hacer frente a las necesidades del Plan General de Alicante,** en revisión, (documento del cual suponemos que tanto la Dirección Territorial de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, como la Confederación Hidrográfica del Jucar, tienen copia), suponemos que la información solicitada obra en poder de las administraciones que la están requiriendo.

Entiende esta parte que en tanto no nos sea contestado el citado escrito no procede iniciar el cómputo de plazo alguno de caducidad, pues no existe inactividad alguna por parte del interesado.

No obstante lo anterior, si se entiende que el citado documento requiere de alguna documentación adicional, entendemos que debería concederse al Ayuntamiento un plazo superior para recabarla, pues en el improbable supuesto de que se considerara necesario realizar un nuevo estudio, habrá de tenerse en cuenta que dicho trabajo depende de varias administraciones y de AGUAS MUNICIPALIZADAS DE ALICANTE, E.M, por lo que el plazo que se otorga en el requerimiento parece un poco apurado.

Tras la expuesto queda acreditado que por parte del Urbanizador se ha aportado toda la documentación y se han cumplimentado todos los trámites que están en su mano para que el expediente obtenga la aprobación definitiva.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

Tercera.- En relación con otros trámites relativos al Sector 2.

Con independencia de lo anterior, quisiéramos aprovechar esta intervención para señalar que en relación con la documentación refundida del Sector 2, esta parte presentó el 22 de enero de 2009 el "ANEXO JUSTIFICATIVO DE LA ADAPTACIÓN DEL EXPEDIENTE DE PLAN PARCIAL Y HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR 2 DEL PAU Nº 5 DEL PGMOU DE ALICANTE A LA NORMATIVA EN MATERIA DE PREVISIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO", para su informe por el Excmo. Ayuntamiento, con el fin de que fuera remitido al Servicio Territorial de Vivienda, junto a la documentación refundida del Plan Parcial, para que se acordara eximir al sector de la obligación de reserva de suelo para la promoción de vivienda protegida.

En relación con el citado Anexo se emitió informe por el Arquitecto Jefe del Departamento de Planeamiento en el que, en síntesis, se obtienen las siguientes conclusiones:

- Que la larguísima tramitación del expediente (aprobado provisionalmente el febrero 2000) ha dado lugar a la aparición de diversos preceptos normativos que establecen la obligatoriedad de la reserva de porcentajes mínimos de viviendas protegidas que, al no estar considerados en la propuesta inicial, modifica los resultados económicos de la proposición jurídico-económica aprobada.

- Que los cálculos realizados en el Anexo pueden ser considerados válidos (con pequeñas correcciones), si bien hay que observar que en el momento de emitirse el informe el Plan Parcial Lagunas de Rabassa no había obtenido la aprobación definitiva. Sin embargo en la actualidad el citado Plan Parcial ya ha obtenido la citada aprobación definitiva mediante resolución del Honorable Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de fecha 5 de mayo de 2009, publicada junto a las Normas Urbanísticas, en el BOP el 16 de junio de 2009. Además, el documento de revisión del Plan General de Alicante fue aprobado provisionalmente el 17 de abril de 2009, sin que se prevea reserva de vivienda protegida para el Sector 2.

- Que si estuviera aprobado definitivamente el Plan Parcial de Rabassa podría considerarse que es posible reducir la reserva de viviendas protegidas en el Sector 2 del PAU 5, debiendo mantenerse la reserva de viviendas protegidas correspondientes al excedente de aprovechamiento del Ayuntamiento, ya que con la reserva realizada en el Sector Rabassa estaría cubierta la demanda de viviendas protegidas en el municipio, siendo este Sector más apto que el Sector 2 del PAU 5 para este tipo de viviendas.

- Concluye el informe que "*debería consultarse a la Dirección Territorial de Alicante de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Viviendas sobre si en estas circunstancias podría permitirse la exención solicitada*".

A la vista de estos antecedentes, esta parte entiende que procede elevar la citada consulta a la Dirección Territorial, máxime teniendo en cuenta la existencia de precedentes (como el supuesto del Plan Parcial El Fabraquer de El Campello), en el que previo el informe del Servicio Territorial de Vivienda, la Dirección Territorial ha acordado eximir de la reserva de suelo a sectores sitos en municipios cuyo documento de Plan General en tramitación contiene previsión suficiente para cubrir la demanda de vivienda protegida y localiza dicha reserva en sectores concretos.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'HABITATGE, OBRES PÚBLIQUES I VERTEBRACIÓ DEL TERRITORI

En virtud de lo expuesto

SOLICITO A V.I. que teniendo por presentado este escrito se sirva admitirlo y sobre la base de sus consideraciones entienda que, a la vista de la actividad del adjudicatario no procede que se inicie el cómputo de plazo alguno para considerar la caducidad del expediente y que

a) por una parte, considere cumplimentado el trámite de la presentación del estudio de inundabilidad requerido, que hoy se halla pendiente de informe por la Administración correspondiente.

b) por la otra, aporte (si no se ha hecho ya) a la Confederación Hidrográfica del Júcar copia del **estudio de suficiencia de los recursos hídricos** que forman parte de AGUAS MUNICIPALIZADAS DE ALICANTE, E.M., que contiene **un estudio específico de los recursos y suministros para hacer frente a las necesidades del Plan General de Alicante,** en revisión.

c) Por último, acuerde elevar consulta a la Dirección Territorial de Alicante de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda acerca de si, en las circunstancias expresadas, podría permitirse la exención de la obligación de establecer reserva de suelo para vivienda protegida

En Alicante, a 5 de octubre de 2009

Fdo. Rosa Rocamora Cañizares
LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.

EXCMA. SRA. ALCALDESA DEL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

DOC 4

Expte:IR 2008/148

GENERALITAT VALENCIANA
C/. Francesc Cubells, 7 - VALENCIA
Registre General
Fecha - 8 JUL. 2009
ENTRADA

ILMO SR.

JOSE MARIA MARCO VAILLO, mayor de edad, con N.I.F. nº 21.397.433-G, con domicilio a efectos de notificaciones en Alicante, Avenida de la Estación Nº 5, entresuelo izquierda, en mi calidad de apoderado de la mercantil "LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.", con C.I.F: A- 03961752., con el mismo domicilio a estos efectos, en su condición de Agente Urbanizador del Plan Parcial Playa de San Juan Norte (Sectores 1 y 2) PAU 5 del P.G.M.O.U. de Alicante, ante V.I. comparezco y, como mejor proceda.

EXPONE

I.- Que en cumplimiento de la necesidad puesta de manifiesto por la Dirección General de Territorio y Paisaje en el *"Tercer informe de riesgo de inundación en relación con la Homologación y Plan Parcial del Sector 2 del Programa de Actuación Urbanística número 5 (PAU/5) del municipio de Alicante"* relativo a la necesidad de aportar ESTUDIO DE INUNDABILIDAD del ámbito del sector 2 del Plan Parcial Playa de San Juan Norte (PAU 5) del P.G.M.O.U. de Alicante, por medio del presente escrito acompaño tres copias del citado estudio de inundabilidad para su consideración.

En virtud de lo expuesto,

SOLICITO A V.I. que, teniendo por presentado este escrito con la documentación que se acompaña, se sirva admitirlo y, con base en

GENERALITAT VALENCIANA SECRETARIA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

sus consideraciones, tenga por presentadas tres copias del Estudio de Inundabilidad del Plan Parcial Playa de San Juan Norte (Sector 2) PAU-5 y por cumplimentado y subsanado lo solicitado por la Dirección General de Territorio y Paisaje en el *"Tercer informe de riesgo de inundación en relación con la Homologación y Plan Parcial del Sector 2 del Programa de Actuación Urbanística número 5 (PAU/5) del municipio de Alicante"* y, previos los trámites oportunos, proceda a emitir informe favorable en relación a la documentación del expediente de Homologación Modificativa y Plan Parcial del ámbito del sector 2 del Plan Parcial Playa de San Juan Norte del P.G.M.O.U. de Alicante (PAU 5)

En Alicante, a 7 de julio de 2.009.

JOSE MARIA MARCO VAILLO
LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.

DIRECCIÓN GENERAL DE TERRITORIO Y PAISAJE
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGUA URBANISMO Y VIVIENDA

Francesc Cubells 7
46011 Valencia

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA

DOC. 2

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO
REGISTRO
E2009014147
ENTRADA
22/09/2009

EXCMA SRA.

ROSA BELEN ROCAMORA CAÑIZARES, mayor de edad, con N.I.F. nº 21.21.494.171.-G, con domicilio a efectos de notificaciones en Alicante, Plaza de San Cristóbal, nº 2, puertas 4 y 5, en nombre y representación de la mercantil "LITORAL MEDITERRANEO, 2, S.A.", con C.I.F. Nº A-03961752, con el mismo domicilio a estos efectos, **en su condición de adjudicataria del Programa de Actuación Integrada del Plan Parcial Playa de San Juan Norte (Sector 2), del P.G.O.U. de Alicante**, ante usted comparezco y, como mejor proceda,

DIGO:

1.- Que he recibido del Excmo. Ayuntamiento oficio por el que se nos da traslado del requerimiento efectuado por la Confederación Hidrográfica del Júcar a la Dirección Territorial de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda para que presente un estudio de demandas en el que se justifiquen los consumos actuales para los distintos usos y se estimen las demandas de los sectores en ejecución o en tramitación y los que cuentas con ordenación pormenorizada, de forma que se pueda comprobar la disponibilidad de los recursos.

2.- Que hemos tenido conocimiento de que la empresa AGUAS MUNICIPALIZADAS DE ALICANTE, E.M. ha realizado, con motivo de la tramitación del documento de Revisión del Plan General de Alicante, un **estudio de suficiencia de los recursos hídricos** que forman parte de AGUAS MUNICIPALIZADAS DE ALICANTE, E.M., que contiene **un estudio específico de los recursos y suministros para hacer frente a las necesidades del Plan General de Alicante,** en revisión.

3.- Que, teniendo en cuenta que el sector que nos ocupa ya estaba previsto en la ordenación del Plan General Vigente –para cuyos sectores previstos ya se acreditó la suficiencia de recursos durante su tramitación- y que, además, el citado estudio puede contener los datos necesarios para justificar la disponibilidad de los recursos con los que cuenta la empresa suministradora, tal y como requiere la CHJ, por medio del presente escrito solicito del Excmo. Ayuntamiento de Alicante que, en relación con el requerimiento efectuado, remita, tanto a la Dirección Territorial como a la CHJ, el citado estudio y cuantos documentos y datos fueren, en su caso, necesarios para cumplimentar el citado requerimiento.

En virtud de lo expuesto,

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'ORDENACIÓ

SOLICITO A V.I. que, teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y, sobre la base de sus consideraciones acuerde, en cumplimiento del requerimiento efectuado por la CHJ a la Dirección Territorial de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, remitir, tanto a la Dirección Territorial como a la CHJ, el estudio de suficiencia de los recursos hídricos que forman parte de AGUAS MUNICIPALIZADAS DE ALICANTE, E.M., que contiene un estudio específico de los recursos y suministros para hacer frente a las necesidades del Plan General de Alicante, en revisión, y remita, en su caso, cuantos documentos y datos fueren, en su caso, necesarios para cumplimentar el citado requerimiento, con el ruego de que la remisión de la citada documentación se realice a la mayor brevedad posible, en atención a la larguísima tramitación que por diversas circunstancias está sufriendo este expediente.

En Alicante, a 9 de septiembre de 2009.

Fdo. Rosa Rocamora Cañizares
En representación de **Litoral Mediterráneo 2, S.A.**

EXCMA. SRA. ALCALDESA-PRESIDENTA DEL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA
Dirección Territorial de ALICANT
Registro General
Data 02 OCT 2009
ENTRADA

ILMO SR.

ROSA BELEN ROCAMORA CAÑIZARES, mayor de edad, con N.I.F. nº 21.21.494.171.-G, con domicilio a efectos de notificaciones en Alicante, Plaza de San Cristóbal, nº 2, puertas 4 y 5, en nombre y representación de la mercantil "LITORAL MEDITERRANEO, 2, S.A.", con C.I.F. Nº A-03961752, con el mismo domicilio a estos efectos, **en su condición de adjudicataria del Programa de Actuación Integrada del Plan Parcial Playa de San Juan Norte (Sector 2), del P.G.O.U. de Alicante**, ante usted comparezco y, como mejor proceda,

DIGO:

Que he recibido del Excmo. Ayuntamiento oficio por el que se nos da traslado del requerimiento efectuado por el Director Territorial de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por el que se requiere al Ayuntamiento, la documentación que consta tanto en el informe de 10 de marzo de 2009 emitido por el Área de Planificación del Territorio y el Litoral de la Dirección General de Territorio y Paisaje, como en el informe de Confederación Hidrográfica del Júcar remitido al Ayuntamiento 30 de julio de 2009 por la Dirección Territorial, en los que se establece, respectivamente, la necesidad de presentar un Estudio de Inundabilidad, y la necesidad de que se presente un estudio de demandas en el que se justifiquen los consumos actuales para los distintos usos y se estimen las demandas de los sectores en ejecución o en tramitación y los que cuentas con ordenación pormenorizada, de forma que se pueda comprobar la disponibilidad de los recursos.

Que en relación con el citado requerimiento por medio del presente escrito venimos a realizar las siguientes:

MANIFESTACIONES

Primera.- En relación con el Estudio de Inundabilidad.

La mercantil adjudicataria del Programa, tras la presentación de varios escritos referentes a la innecesariedad de realizar dicho estudio y los diversos informes que de esos escritos se derivaron, **procedió a presentar el referido estudio el 8 de julio de 2009 ante la Dirección General de Territorio y Paisaje de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda**, tal y como consta en la copia de la instancia de presentación que como **documento nº 1** se acompaña a este escrito.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA

Hasta la fecha esta parte no tiene conocimiento de que el citado estudio haya sido objeto de informe por parte de la Dirección General citada, por tanto y habiéndose cumplido por nuestra parte la obligación de presentar la documentación a la que venimos haciendo referencia, entendemos que no procede iniciar cómputo de plazo para acordar la caducidad del expediente, toda vez que la presunta paralización del mismo no es imputable a la inactividad de esta parte o de la administración local.

Segunda.- En relación con estudio de demandas en el que se justifiquen los consumos, requerido por la Confederación Hidrográfica del Jucar.

En relación con dicho requerimiento, del que la adjudicataria tuvo conocimiento el 27 de agosto de 2009, la mercantil LITORAL MEDITERRÁNEO 2, S.A., solicitó al Ayuntamiento en escrito presentado el 09 de septiembre de 2009 **(documento nº 2)** lo siguiente:

> *"2.- Que hemos tenido conocimiento de que la empresa AGUAS MUNICIPALIZADAS DE ALICANTE, E.M. ha realizado, con motivo de la tramitación del documento de Revisión del Plan General de Alicante, un* ***estudio de suficiencia de los recursos hídricos*** *que forman parte de AGUAS MUNICIPALIZADAS DE ALICANTE, E.M., que contiene* ***un estudio específico de los recursos y suministros para hacer frente a las necesidades del Plan General de Alicante,*** *en revisión.*
>
> *3.- Que, teniendo en cuenta que el sector que nos ocupa ya estaba previsto en la ordenación del Plan General Vigente –para cuyos sectores previstos ya se acreditó la suficiencia de recursos durante su tramitación- y que, además, el citado estudio puede contener los datos necesarios para justificar la disponibilidad de los recursos con los que cuenta la empresa suministradora, tal y como requiere la CHJ, por medio del presente escrito solicito del Excmo. Ayuntamiento de Alicante que, en relación con el requerimiento efectuado, remita, tanto a la Dirección Territorial como a la CHJ, el citado estudio y cuantos documentos y datos fueren, en su caso, necesarios para cumplimentar el citado requerimiento."*

Desconocemos si el Ayuntamiento, en el relativamente breve tiempo que ha transcurrido desde la presentación del citado escrito, ha realizado alguna gestión tendente a completar la documentación requerida, pero teniendo en cuenta la existencia del **estudio de suficiencia de los recursos hídricos** que forman parte de AGUAS MUNICIPALIZADAS DE ALICANTE, E.M., que contiene **un estudio específico de los recursos y suministros para hacer frente a las necesidades del Plan General de Alicante,** en revisión, (documento del cual suponemos que tanto la Dirección Territorial de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, como la Confederación Hidrográfica del Jucar, tienen copia), suponemos que la información solicitada obra en poder de las administraciones que la están requiriendo.

Entiende esta parte que en tanto no nos sea contestado el citado escrito no procede iniciar el cómputo de plazo alguno de caducidad, pues no existe inactividad alguna por parte del interesado.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

No obstante lo anterior, si se entiende que el citado documento requiere de alguna documentación adicional, solicitamos que se conceda al Ayuntamiento un plazo superior para recabarla, pues en el eventual caso de que se considerara necesario realizar un nuevo estudio, habrá de tenerse en cuenta que dicho trabajo depende de varias administraciones y de AGUAS MUNICIPALIZADAS DE ALICANTE, E.M, por lo que el plazo que se otorga en el requerimiento parece un poco apurado.

En virtud de lo expuesto

SOLICITO A V.I. que teniendo por presentado este escrito se sirva admitirlo y sobre la base de sus consideraciones entienda que, a la vista de la actividad del adjudicatario no procede que se inicie el cómputo de plazo alguno para considerar la caducidad del expediente y que

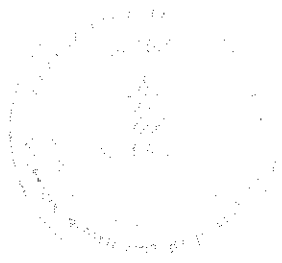
a) por una parte, considere cumplimentado el trámite de la presentación del estudio de inundabilidad requerido, que hoy se halla pendiente de informe por la Administración correspondiente.

b) por la otra, aporte a la Confederación Hidrográfica del Júcar copia del **estudio de suficiencia de los recursos hídricos** que forman parte de AGUAS MUNICIPALIZADAS DE ALICANTE, E.M., que contiene **un estudio específico de los recursos y suministros para hacer frente a las necesidades del Plan General de Alicante,** en revisión, en el supuesto de que la Dirección Territorial de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, tenga copia del mismo y, en caso contrario, requiera a Aguas Municipalizadas o al Ayuntamiento de Alicante para su presentación.

En Alicante, a 1 de octubre de 2009

Fdo. Rosa Rocamora Cañizares
LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.

ILMO. SR. DIRECTOR TERRITORIAL DE LA CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA.



DOC. 1

Expte:IR 2008/148

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
C/. Francesc Cubells, 7 - VALÈNCIA
Registre General
Fecha - 8 JUL. 2009
ENTRADA

ILMO SR.

JOSE MARIA MARCO VAILLO, mayor de edad, con N.I.F. nº 21.397.433-G, con domicilio a efectos de notificaciones en Alicante, Avenida de la Estación Nº 5, entresuelo izquierda, en mi calidad de apoderado de la mercantil "LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.", con C.I.F: A- 03961752., con el mismo domicilio a estos efectos, en su condición de Agente Urbanizador del Plan Parcial Playa de San Juan Norte (Sectores 1 y 2) PAU 5 del P.G.M.O.U. de Alicante, ante V.I. comparezco y, como mejor proceda.

EXPONE

I.- Que en cumplimiento de la necesidad puesta de manifiesto por la Dirección General de Territorio y Paisaje en el *"Tercer informe de riesgo de inundación en relación con la Homologación y Plan Parcial del Sector 2 del Programa de Actuación Urbanística número 5 (PAU/5) del municipio de Alicante"* relativo a la necesidad de aportar ESTUDIO DE INUNDABILIDAD del ámbito del sector 2 del Plan Parcial Playa de San Juan Norte (PAU 5) del P.G.M.O.U. de Alicante, por medio del presente escrito acompaño tres copias del citado estudio de inundabilidad para su consideración.

En virtud de lo expuesto,

SOLICITO A V.I. que, teniendo por presentado este escrito con la documentación que se acompaña, se sirva admitirlo y, con base en

GENERALITAT VALENCIANA SECRETARIA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME CONSELLERIA D'HABITATGE I MEDI AMBIENT

sus consideraciones, tenga por presentadas tres copias del Estudio de Inundabilidad del Plan Parcial Playa de San Juan Norte (Sector 2) PAU-5 y por cumplimentado y subsanado lo solicitado por la Dirección General de Territorio y Paisaje en el *"Tercer informe de riesgo de inundación en relación con la Homologación y Plan Parcial del Sector 2 del Programa de Actuación Urbanística número 5 (PAU/5) del municipio de Alicante"* y, previos los trámites oportunos, proceda a emitir informe favorable en relación a la documentación del expediente de Homologación Modificativa y Plan Parcial del ámbito del sector 2 del Plan Parcial Playa de San Juan Norte del P.G.M.O.U. de Alicante (PAU 5)

En Alicante, a 7 de julio de 2.009.

JOSE MARIA MARCO VAILLO
LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.

DIRECCIÓN GENERAL DE TERRITORIO Y PAISAJE
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGUA URBANISMO Y VIVIENDA

Francesc Cubells 7
46011 Valencia

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'HABITATGE I MEDI AMBIENT

DOC. 2

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO
REGISTRO
E2009014147
ENTRADA
29/09/2009 21:54:51

EXCMA SRA.

ROSA BELEN ROCAMORA CAÑIZARES, mayor de edad, con N.I.F. nº 21.21.494.171.-G, con domicilio a efectos de notificaciones en Alicante, Plaza de San Cristóbal, nº 2, puertas 4 y 5, en nombre y representación de la mercantil "LITORAL MEDITERRANEO, 2, S.A.", con C.I.F. Nº A-03961752, con el mismo domicilio a estos efectos, **en su condición de adjudicataria del Programa de Actuación Integrada del Plan Parcial Playa de San Juan Norte (Sector 2), del P.G.O.U. de Alicante**, ante usted comparezco y, como mejor proceda,

DIGO:

1.- Que he recibido del Excmo. Ayuntamiento oficio por el que se nos da traslado del requerimiento efectuado por la Confederación Hidrográfica del Júcar a la Dirección Territorial de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda para que presente un estudio de demandas en el que se justifiquen los consumos actuales para los distintos usos y se estimen las demandas de los sectores en ejecución o en tramitación y los que cuentas con ordenación pormenorizada, de forma que se pueda comprobar la disponibilidad de los recursos.

2.- Que hemos tenido conocimiento de que la empresa AGUAS MUNICIPALIZADAS DE ALICANTE, E.M. ha realizado, con motivo de la tramitación del documento de Revisión del Plan General de Alicante, un **estudio de suficiencia de los recursos hídricos** que forman parte de AGUAS MUNICIPALIZADAS DE ALICANTE, E.M., que contiene **un estudio específico de los recursos y suministros para hacer frente a las necesidades del Plan General de Alicante,** en revisión.

3.- Que, teniendo en cuenta que el sector que nos ocupa ya estaba previsto en la ordenación del Plan General Vigente –para cuyos sectores previstos ya se acreditó la suficiencia de recursos durante su tramitación- y que, además, el citado estudio puede contener los datos necesarios para justificar la disponibilidad de los recursos con los que cuenta la empresa suministradora, tal y como requiere la CHJ, por medio del presente escrito solicito del Excmo. Ayuntamiento de Alicante que, en relación con el requerimiento efectuado, remita, tanto a la Dirección Territorial como a la CHJ, el citado estudio y cuantos documentos y datos fueren, en su caso, necesarios para cumplimentar el citado requerimiento.

En virtud de lo expuesto,

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIO TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'HABITATGE, OBRES PUBLIQUES I VERTEBRACIO DEL TERRITORI

SOLICITO A V.I. que, teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y, sobre la base de sus consideraciones acuerde, en cumplimiento del requerimiento efectuado por la CHJ a la Dirección Territorial de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, remitir, tanto a la Dirección Territorial como a la CHJ, el estudio de suficiencia de los recursos hídricos que forman parte de AGUAS MUNICIPALIZADAS DE ALICANTE, E.M., que contiene un estudio específico de los recursos y suministros para hacer frente a las necesidades del Plan General de Alicante, en revisión, y remita, en su caso, cuantos documentos y datos fueren, en su caso, necesarios para cumplimentar el citado requerimiento, con el ruego de que la remisión de la citada documentación se realice a la mayor brevedad posible, en atención a la larguísima tramitación que por diversas circunstancias está sufriendo este expediente.

En Alicante, a 9 de septiembre de 2009.

Fdo. Rosa Rocamora Cañizares
En representación de **Litoral Mediterráneo 2, S.A.**

EXCMA. SRA. ALCALDESA-PRESIDENTA DEL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES TERRITORI I MEDI AMBIENT

Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana

Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana
16 JUL 2008
REGISTRO GENERAL
Eixida nº 03329

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Gerencia Municipal de Urbanismo
Dña. Sonia Gaspar Ramos. Concejala de Urbanismo
Plaza del Ayuntamiento, 1
03002 ALICANTE

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
REGISTRO
E2008010661
ENTRADA
17/07/2008 10:58:58

Asunto: Plan Parcial y Homologación Sectorial Modificativa de la Playa de San Juan Norte, Sector 2 (PAU-5)

Estimada Sra:

Con fecha 30-05-08 se ha recibido en Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana (F.G.V.) escrito de esa Gerencia Municipal de Urbanismo del Exmo. Ayuntamiento de Alicante, mediante el que nos solicita la emisión de informe sobre el texto refundido de "Plan Parcial y Homologación de los terrenos comprendidos en la Zona Norte de la playa de San Juan de Alicante, Sector 2 (PAU-5)" presentado por PÉREZ SEGURA & ASOCIADOS.

Comprobada la documentación puesta a nuestra disposición, esta entidad de F.G.V.

INFORMA

1.- A través del Sector 2 del Plan Parcial de la Playa de San Juan Norte, discurre el tranvía de F.G.V. Tram Alicante-Benidorm.

2.- Se observa en los planos de Ordenación e Información del Plan Parcial de San Juan Norte y los de Homologación Sectorial Modificativa (Sector 2) que se han delimitado las zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección en los terrenos inmediatos al ferrocarril según define el Reglamento de la Ley 16/1987 de 30 de julio de Ordenación de los Transportes Terrestres, aprobado por R.D. 1211/1990 de 28 de septiembre.

En base a lo expuesto, F.G.V. emite **Informe Favorable** al texto refundido de "Plan Parcial y Homologación de los terrenos comprendidos en la Zona Norte de la playa de San Juan de Alicante, Sector 2 (PAU-5)" presentado por PÉREZ SEGURA & ASOCIADOS, ya que cumple con la legislación vigente en relación a las delimitaciones y limitaciones de uso de los terrenos inmediatos al ferrocarril.

Sin otro particular, atentamente le saluda

Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana
patrimonio

Enrique Miranda Mor
Jefe de Patrimonio de F.G.V.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES I TRANSPORT

GMU
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

ALICANTE
2008-2009
VUELTA AL MUNDO A VELA

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO
REGISTRO
S2008009193
SALIDA
05/09/2008 10:24:24

Fecha: 3 de septiembre de 2008
Servicio de Planeamiento y Gestión. Dpto Jurídico- Administrativo de Planeamiento
Su Rfª. N/Rfª.IC/Ch
Asunto: PAU 5 Sector 2
Destinatario.: "Perez Segura Asociados" Plaza San Cristóbal 2- 2º 03002 Alicante

Adjunto le remito para su conocimiento y efectos oportunos, copia de los informes emitidos por la Conselleria de Infraestructuras y Transporte de fecha 4 de agosto de 2008, nº de registro E2008011605 y por la Conselleria de Educación, de fecha 7 de agosto de 2008 y nº de registro E2008011816, referente al expediente de Homologación y Plan Parcial del Sector 2 del PAU 5.

La Jefa del Departamento

Fdo.: Isabel Campos García.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIO TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES I TRANSPORT

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES I TRANSPORT

Direcció General de Transports i Logística

Av. Blasco Ibáñez, 50 - 46010 VALÈNCIA
Tel. 012 - Fax 963 86 64 09

PLAN -

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES I TRANSPORT
Data 25 JUL. 2008
EIXIDA N.º 25011
REGISTRE GENERAL

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO
REGISTRO
Ayuntamiento de Alicante
Plaza del Ayuntamiento, 1
C.P. 03002
Alicante
E2008011605
ENTRADA
04/08/2008 13:24:24

ASUNTO: **SEGUNDO INFORME SOBRE LA HOMOLOGACIÓN Y EL PLAN PARCIAL DE LA PLAYA DE SAN JUAN NORTE, SECTOR 2 (PAU-5) DE ALICANTE.**
Expte: **2003.2225**

Se ha recibido del Ayuntamiento de Alicante petición de informe relativo a la Homologación y Plan parcial de la Playa de San Juan Norte, sector 2 de Alicante.

Analizada la documentación que figura en el expediente y desde el punto de vista de las competencias en materia de transportes de la Dirección General de Transportes y Logística, no se encuentra inconveniente para la aprobación del expediente en trámite.

Lo que se informa para su conocimiento y a los efectos oportunos.

Valencia, 16 de julio de 2008

MAR MARTÍNEZ APARICIO
JEFA DE LA DIVISIÓN DE
LOGÍSTICA Y PLANIFICACIÓN.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'ORDENACIÓ
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES I TRANSPORT

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES I TRANSPORT

Direcció General de Transports i Logística

Av. Blasco Ibáñez, 50 - 46010 VALÈNCIA
Tel. 012 - Fax 963 86 64 09

PLAN -

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES I TRANSPORT
Data 25 JUL. 2008
EIXIDA Nº 25011
REGISTRE GENERAL

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO
REGISTRO
E200801160
ENTRADA
04/08/2008 13:24:24

Ayuntamiento de Alicante
Plaza del Ayuntamiento, 1
C.P. 03002
Alicante

ASUNTO: **SEGUNDO INFORME SOBRE LA HOMOLOGACIÓN Y EL PLAN PARCIAL DE LA PLAYA DE SAN JUAN NORTE, SECTOR 2 (PAU-5) DE ALICANTE.**
Expte: **2003.2225**

Se ha recibido del Ayuntamiento de Alicante petición de informe relativo a la Homologación y Plan parcial de la Playa de San Juan Norte, sector 2 de Alicante.

Analizada la documentación que figura en el expediente y desde el punto de vista de las competencias en materia de transportes de la Dirección General de Transportes y Logística, no se encuentra inconveniente para la aprobación del expediente en trámite.

Lo que se informa para su conocimiento y a los efectos oportunos.

Valencia, 16 de julio de 2008

MAR MARTÍNEZ APARICIO
JEFA DE LA DIVISIÓN DE
LOGÍSTICA Y PLANIFICACIÓN.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

GENERALITAT VALENCIANA

CONSELLERIA D'EDUCACIÓ

Av. Campanar, 32 - 46015 VALÈNCIA - Tel.: 012, Fax: 963 49 05 75
Tel.: 963 86 60 00 (telefonades des de fora de la Comunitat Valenciana)
(llamadas desde fuera de la Comunidad Valenciana)

DIRECCIÓ GENERAL DE RÈGIM ECONÒMIC
ÀREA D'INFRAESTRUCTURES
SERVICI DE PROJECTES I CONSTRUCCIONS EDUCATIVES

PLAN

REGISTRE GENERAL D'EIXIDA
DATA: 31 JUL. 2008
NÚM.: 22384

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO
REGISTRO
E2008011816
ENTRADA
07/08/2008 12:04:04

AYUNTAMIENTO DE ALICANT
Plaza del Ayuntamiento, 1.
03002 ALACANT

Asunto: Remisión informe sobre HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL ZONA NORTE PLAYA SAN JUAN SECTOR 2 (PAU-5) DEL PGOU DE ALICANTE

Nº Expdte.: 4/03/03/171

En relación con la solicitud de informe sobre **HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL ZONA NORTE PLAYA SAN JUAN SECTOR 2 (PAU-5) DEL PGOU DE ALICANTE**, adjunto se remite para su conocimiento y efectos oportunos, **Informe Favorable** de fecha 7 de julio de 2008, elaborado por el Servicio de Proyectos y Construcciones Educativas del Área de Infraestructuras, de esta Dirección General.

Con esta misma fecha se remite dicho informe a la Dirección Territorial de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, Servicio de Planificación y Ordenación Territorial de ALICANTE.

Valencia, a 28 de Julio de 2008

EL DIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN ECONÓMICO

Fdo.: Alejandro Bañares Vázquez

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES I TRANSPORT

ALICANTE
2008-2009
PUERTO DE SALIDA DE LA VUELTA AL MUNDO A VELA

GENERALITAT VALENCIANA

CONSELLERIA D'EDUCACIÓ

Av. Campanar, 32 - 46015 VALÈNCIA - Tel.: 012, Fax: 963 49 05 75
Tel.: 963 86 60 00 (telefonades des de fora de la Comunitat Valenciana)
(llamadas desde fuera de la Comunidad Valenciana)

ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS
SERVICIO DE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES EDUCATIVAS
SECCIÓN III

ASUNTO:	SOLICITUD DE INFORME SOBRE HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL ZONA NORTE PLAYA SAN JUAN SECTOR 2 (PAU-5) DEL PGOU DE ALICANTE DE ALACANT (ALICANTE)
FECHA:	7 de Julio de 2008
INTERESADO:	AYUNTAMIENTO
N/ EXPTE.:	4/03/03/171 S/ EXPTE.:

ANTECEDENTES

- Vista la documentación presentada por el ayuntamiento de ALACANT (R.E. 40325 de 29 de mayo de 2008), por el que de conformidad con el art. 83 de la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre de 2005 de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana, se solicita el preceptivo informe en materia educativa de esta Conselleria, referente a HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL ZONA NORTE PLAYA SAN JUAN SECTOR 2 (PAU-5) DEL PGOU DE ALICANTE,
- Vistos los Informes emitidos por esta Conselleria, en cuanto a sus competencias en materia educativa: Informe desfavorable de fecha 22 de marzo de 2004, Informe nº 2 desfavorable de fecha 31 de enero de 2005, Informe nº 3 Favorable de fecha 4 de agosto de 2006

se emite el siguiente

INFORME 4

CONSIDERACIONES.-

El anterior informe favorable de 4 de agosto de 2006, recogiendo las consideraciones de los anteriores informes, decía:

- Previsión de suelo dotacional calificado como equipamiento de uso Educativo, a partir de la demanda de puestos escolares que se atribuye a la ejecución de los Sectores 1 y 2 de la Zona Norte de Playa San Juan:
  - El número de viviendas edificables en el ámbito de planeamiento (Sector 1+ Sector 2) es de 4.855 viv, según consta en el informe del Arquitecto Municipal de 8/07/06, de las cuales se prevén 825 viv en el Sector 2.
  - Considerando el número de habitantes a razón de 3,2 habitantes por vivienda, se determina el número de puestos escolares, 9% en educación infantil y primaria y 6% en educación secundaria, y se adopta a estos efectos un 0,65 como relación de minoración, en tanto en cuanto el Sector 1 y el Sector 2 forman parte de una zona destinada a segunda residencia

- Consultado el Servicio de Planificación Educativa, sobre el perfil apropiado para los centros que deberán atender las necesidades educativas de esta población escolar, se determina lo siguiente:

  Reservas de suelo para centros de Educación Infantil y Primaria. Para atender la demanda de 909 pp.ee. de Infantil y Primaria sería necesario 2 centros de perfil 6I+12P, que requerirán como reserva dos parcelas, calificadas como EQUIPAMIENTO de uso EDUCATIVO, que oscilase, cada una, entre los 9.500 m^2 de superficie mínima y los 11.000 m^2 de superficie óptima.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISIÓN TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'EDUCACIÓ

VALENCIA
32 AMERICAS
CUE

Av. Campanar, 32 - 46015 VALÈNCIA - Tel.: 012, Fax: 963 49 05 75
Tel.: 963 86 60 00 (telefonades des de fora de la Comunitat Valenciana)
(llamadas desde fuera de la Comunidad Valenciana)

Reservas de suelo para centros de Educación Secundaria. Los 606 alumnos de secundaria, hacen necesario la creación de un Instituto de perfil 16SO + 6B, reservando para ello una parcela, calificada como EQUIPAMIENTO de uso EDUCATIVO, de 14.500 m^2 de superficie óptima.

- Las tres parcelas de Equipamiento Educativo A, B y C del Plan Parcial Playa de San Juan Norte, Sector 1, tienen 28.946,72 m2, 18.675,32 m2 y 17.555,46 m2 de superficie.
  - La parcela A de 28.946,72 m2 permitiría acoger los 2 centros de perfil 6I+12P o también permitiría albergar el centro de perfil 6I+12P y el IES de perfil 16SO + 6B.
  - La parcela B de 18.675,32 m2, aunque con una zona de forma triangular, permitiría acoger el IES de perfil 16SO + 6B.

  Estas dos parcelas serían suficientes para atender la demanda de los dos sectores, no obstante la situación de la parcela C la hacen más idónea para albergar uno de los centros de infantil y primaria para atender a los escolares del Sector 2.

  La parcela C permitiría al menos un centro 3I+6P para atender a los escolares del Sector 2 y si se regularizara la superficie de la misma con el deslinde de línea de termino municipal entre Alicante y Campello podría albergar un centro de dos líneas y los otros centros en las otras parcelas.

La nueva documentación remitida por el ayuntamiento de ALACANT (R.S. S2008006039) prevé 818 viviendas en el Sector 2 y no modifica las consideraciones de los informes anteriores:

CONCLUSIÓN.-

Por todo lo cual, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** por esta Consellería, en cuanto a sus competencias en materia educativa el **HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL ZONA NORTE PLAYA SAN JUAN SECTOR 2 (PAU-5) DEL PGOU DE ALICANTE DE ALACANT (ALICANTE).**

Todo ello, a los efectos de su aprobación por la Comisión Territorial de Territorio y Vivienda de ALICANTE.

Valencia, 7 de Julio de 2008

EL JEFE DE SECCION DE GESTION Y SUPERVISION DE PROYECTOS III

Fdo.: Pilar Rovira Peña

Vº Bº
EL JEFE DE SERVICIO DE PLANIFICACIÓN EDUCATIVA

Fdo.: Jesús García Gil (por ausencia)

Vº Bº
EL ARQUITECTO JEFE DEL SERVICIO DE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES EDUCATIVAS

Fdo.: Armando Florez Ariño

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'HABITATGE
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I HABITATGE

VALENCIA 32ª AMERICA'S CUP

ASUNTO: **Anexo justificativo de la adaptación del Plan Parcial y Homologación del Sector 2 del PAU/5 ala normativa en materia de previsión de viviendas protegidas en los instrumentos de planeamiento.**

INFORME:

Dña. Rosa Belén Rocamora Cañizares, en representación de la mercantil Litoral Mediterráneo 2, S.A., presenta un escrito con el Anexo de referencia en el que se solicita que se emita informe en el que se establezca la exención de reserva de vivienda protegida al Sector 2 del PAU/5 (Plan Parcial Playa de San Juan Norte, Sector 2) del Plan General de Alicante.

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. En esta misma sesión plenaria se aprueba el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Unica del referido Plan Parcial y la ejecución del mismo se adjudica provisionalmente, hasta la aprobación definitiva del Expediente de Homologación y del Plan Parcial, a la mercantil Litoral Mediterráneo 2, S.A.

Tras diversas correcciones y modificaciones, que en los momentos presentes resultan innecesarias relacionar, el 18 de marzo de 2008 se presentó ante el Ayuntamiento de Alicante la documentación refundida del expediente de Homologación y Plan Parcial del Sector 2 PAU/5 de Alicante, que contenía las correcciones puestas de manifiesto en el informe, de 20 de diciembre de 2007, del Arquitecto Jefe del Departamento Técnico de Planeamiento, excepto la previsión de fijar el porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública y la identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales o criterios para concretarlas en la Reparcelación, en los términos en que se ponía de manifiesto en el informe de la Dirección Territorial de la Conselleria de Territorio y Vivienda de 27 de octubre de 2006.

Esta documentación refundida se acompañaba de un *Anexo al Texto Refundido del Plan Parcial del PAU/5 Sector 2 (Playa de San Juan Norte),* relativo a la exigencia del cumplimiento de los artículos 36.1.i) y 37.1.h) y Disposición Adicional Sexta de la Ley 16/2005, en relación con las previsiones de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, conforme a lo ordenado en la Disposición Transitoria Primera, apartado

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

3. Este Anexo concluye poniendo de manifiesto la inconveniencia e innecesariedad de previsión de viviendas protegidas en el ámbito del Sector 2, considerando que debería admitirse la excepción de reserva de vivienda protegida, en ausencia de un Estudio de Necesidades de Vivienda Protegida con carácter global.

El nuevo documento refundido fue informado por el Jefe del Departamento Técnico de Planeamiento, en fecha 13 de mayo de 2008, en el sentido de que se consideraba 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. No obstante, no encontraba inconveniente en solicitar informes a las administraciones sectoriales que se pronunciaron desfavorablemente, con el fin de comprobar el ajuste de las correcciones realizadas a las observaciones formuladas por las mismas, tal y como propone el agente urbanizador provisional del PAI.

Posteriormente a la presentación de este Anexo y a la emisión del citado informe, se ha iniciado la tramitación del Plan General de Alicante –octubre de 2008- y ha entrado en vigor el Decreto Ley 1/2008, que modifica, entre otros determinados preceptos de la LUV, la Disposición Adicional Sexta, alterando el sistema de previsión de vivienda protegida y dejando sin efecto la necesidad de redactar Estudios de Necesidades de Vivienda por cada municipio, pasando a establecer que la demanda de vivienda protegida se efectuará, mediante la aplicación del sistema de Indicadores Territoriales de Demanda (Orden del Conseller de 28 de julio de 2008).

En base a estas circunstancias, el promotor redacta un *Anexo justificativo de la adaptación del expediente del Plan Parcial y Homologación del Sector 2 del PAU nº 5 del PGMOU de Alicante a la normativa en materia de previsión de viviendas protegidas en los instrumentos de planeamiento,* que presenta ante la Dirección Territorial de Alicante de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, que devuelve, junto al Plan Parcial y Homologación, a fin de que sea presentada en el Ayuntamiento y que una vez que se conocida se dé traslado al Servicio de Ordenación Territorial de Alicante.

2. Contenido del nuevo Anexo sobre la previsión de viviendas protegidas.

El Anexo se estructura en los apartados siguientes:

- Antecedentes: Normativos y Administrativos.
- Demanda de vivienda protegida: Estudio de necesidades del Plan General y Demanda conforme al Sistema de Indicadores Territoriales.

GENERALITAT VALENCIANA SECRETARIA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES TERRITORI I MEDI AMBIENT

- Conclusiones.

En los antecedentes normativos se expone que las previsiones sobre vivienda protegida estaban reguladas en la Disposición Adicional Sexta de la LUV, que establecía la necesidad de redactar un Estudio de Necesidades de Vivienda. El Decreto 36/2007 modifica el ROGTU y contempla la asignación de porcentaje específico según el tipo de municipio, mientras que no se contara con los referidos Estudios. El Decreto Ley 1/2008, de 27 de junio, modifica la LUV dejando sin efecto la necesidad de redactar los Estudios de Necesidades de Vivienda y establece que la demanda de viviendas se efectuará mediante la aplicación del Sistema de Indicadores Territoriales de Demanda, que se regula en la Orden de 28 de julio de 2008 de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

En los antecedentes administrativos se relata el proceso de tramitación del Programa de Actuación Integrada que contiene el Plan Parcial del Sector del PAU/5, que, básicamente, es similar a lo expuesto en el apartado 1 del presente informe.

El cuerpo central del Anexo es la estimación de la demanda de vivienda protegida exigible en el término municipal de Alicante.

En primer lugar se recogen los datos que figuran en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante Así, en el *Estudio de Demanda de Viviendas en el Municipio de Alicante: Necesidades de Vivienda Protegidas* se concluye que para el periodo 2008-2020 la necesidad de vivienda protegida de obra nueva es de 13.199 unidades. Por otra parte la oferta prevista en los suelos urbanizables y de nueva delimitación es de 19.766 unidades por lo que existe excedente respecto a la demanda. Se pone de manifiesto que en esta oferta no se ha contemplado ninguna reserva de vivienda protegida en el Sector 2 del PAU/5.

Posteriormente se calcula la demanda de vivienda protegida conforme a la Orden de 28 de julio de 2008 sobre el Sistema de Indicadores Territoriales de Demanda de Vivienda Protegida, tanto respecto al Plan General actual como a la Revisión del mismo. El resultado obtenido es: para el Plan General actual la demanda de vivienda protegida es de 6.786 viviendas y para la Revisión, de 11.273 viviendas, por tanto, inferior a las 19.766 viviendas contempladas en el documento que se ha expuesto al público. Se hace notar que en el caso que proceda la adaptación del Plan General vigente la previsión del Sector Rabassa es de 8.097 viviendas que unidas a la previsión de promoción del Patronato Municipal de la Vivienda y las actualmente en ejecución (848 viviendas) también resulta superior a la demanda de 6.786 viviendas.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'HABITATGE, OBRES PÚBLIQUES I VERTEBRACIÓ DEL TERRITORI

Como consecuencia con todo lo expuesto concluye que no procedería la reserva especifica de edificabilidad para vivienda protegida en el Sector 2, sin perjuicio de la posibilidad de dotar a este uso el excedente de aprovechamiento municipal (10% aprovechamiento tipo), sirviendo esta justificación de complemento a los argumentos expuestos en anteriores anexos relativos a la vocación de segunda residencia del Sector, así como al importante grado de consolidación del mismo, que hace que tenga para soportar unos costes que difícilmente puede repercutirse a viviendas de precio tasado.

3. Análisis del nuevo Anexo de previsión de viviendas protegidas.

Los cálculos realizados se basan en lo establecido en el artículo 4 de la Orden de 28 de julio de 2008, para la aplicación del Indicador Territorial de Demanda (ITD) para determinar la reserva de edificabilidad residencial de viviendas con protección pública para todo el ámbito municipal, que se realiza atendiendo a los criterios siguientes:

1. En los casos en que se proceda a la redacción de un plan general de ordenación urbana o bien a su revisión, la reserva de edificabilidad residencial R se determina por la siguiente fórmula:

$$R = ITD \times [P + 2\,Ppt]$$

Donde:

R: reserva de edificabilidad para vivienda de protección pública.
ITD: indicador territorial de demanda para vivienda de protección pública expresado en metros cuadrados de techo por habitante e indicado en el anexo.
P: población del municipio referida al último padrón actualizado.
Ppt: población total del municipio que se prevé incluyendo las previsiones del planeamiento.

2 En los casos en que se proceda a la adaptación de un plan general de ordenación urbana vigente, la reserva de edificabilidad residencial R se determina por la siguiente fórmula

1) Cuando tenga más de ocho años de vigencia:

$$R = ITD\ X\ [P + Ppt]$$

2) Cuando tenga menos de ocho años de vigencia:

$$R = ITD\ X\ [P + 2\,Ppt]$$

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

Los datos utilizados en el Anexo son los siguientes:

ITD = 0'909 m^2t para el municipio de Alicante, según Anexo de la Orden de 28 julio 2008.

P = 322.673 habitantes, según INE para el año 2006

PP_V = 369.688 habitantes. Elaboración propia en base a la capacidad de suelo pendiente de desarrollo

PP_R = 413.805 habitantes. Capacidad total de la Revisión del PGOU.

R_V = 0´909 x [322.673 + 369.688] = 626.356 m^2t.

R_R = 0´909 x [322.673 + 2 (413 805)] = 1.045.607 m^2t.

D_V = R_V / 92´75 m^2t/viv. = 6.753 viv.

D_R = R_R / 92´75 m^2t/viv. = 11.273 viv.

Sobre los datos utilizados cabría hacer las consideraciones siguientes:

a) La población referida al último Padrón actualizado (P) es la correspondiente al año 2006. En los momentos presentes está ya publicada por el INE la población del año 2008, que es de 331.750 habitantes.

b) La capacidad de vivienda del suelo no desarrollado en el PGOU vigente, según los datos que figuran en la Memoria Justificativa de la Revisión del PGOU, en mayo de 2008 era de 15.403 viviendas Si consideramos una media de 1.900 viv/año, la capacidad de viviendas actual estaría en torno a 14.000 viviendas, por lo que de mantenerse esta tendencia de construcción de viviendas, que hoy día parece optimista, el suelo vacante se acabaría en el año 2016.

c) El número de habitantes por vivienda, según el Anexo 1 de la Revisión del PGOU, *Dimensionado de la Evolución Urbana,* en la actualidad es de 2´5 hab/viv y en el año 2016 será de 2´40 hab/viv. El suelo vacante en el PGOU vigente no se agotaría antes de esta fecha, por lo que parece que el tamaño medio de hogar a utilizar debería ser de 2´40 hab/viv.

d) La capacidad total de la Revisión de PGOU utilizada, de 413.805 habitantes, es correcta.

e) Con los datos de partida que acabamos de definir, la reserva de edificabilidad residencial para la adaptación del PGOU vigente sería:

$$R_V = 0´909 (331.750 + 365.350) = 633.664\ m^2t.$$

que es ligeramente superior a la estimada en el Anexo presentado.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

f) La reserva de edificabilidad residencial para la Revisión del PGOU sería:

$$R_R = 0'909\ [331.750 + 2\ (413.805)] = 1.053.858\ m^2t.$$

que, igualmente, es un poco mayor que la estimada en el Anexo.

g) La superficie de vivienda estimada de 92'75 m^2t/viv. se considera admisible, incluso, al tratarse de superficie construida, podría ser mayor Así, la demanda del número de viviendas, manteniendo la misma superficie por vivienda, serían:

$$D_V = 6.832\ viv. \quad y \quad D_r = 11.362\ viv.$$

Por tanto, muy similares a las estimadas en el Anexo presentado.

4. Nuevos informes de las Administraciones Sectoriales.

La nueva documentación refundida, presentada por el promotor en marzo de 2008, fue remitida para nuevo informe a las administraciones sectoriales afectadas, que en su mayor parte informan favorablemente, estando pendiente de correcciones las siguientes:

- La Dirección General del Agua en relación a la posible afección al PATRICOVA, con fecha 23 de junio de 2008, concluye su informe diciendo que las obras de emergencia ejecutadas por la entonces Conselleria de Obras Públicas no coinciden con el ámbito espacial del Sector 2 del PAU/5 y que aquellas resuelvan el problema de las aguas pluviales de la zona urbanizada al sur del citado PAU. *Consiguientemente debería realizarse el pertinente estudio de inundabilidad de la zona de actuación y someterlo a dictamen del Organismo de Cuenca*. Existe un segundo informe, de fecha 27 de noviembre de 2008, que ratifica lo expuesto en el anterior.

- Dirección Territorial de Alicante de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de fecha 17 de febrero de 2009. En referencia al informe de Aguas Municipalizadas de Alicante, de fecha 26 de marzo de 2004, manifiesta que debería aportarse nuevo informe en el que se justifique la existencia de recursos hidráulicos disponibles para el abastecimiento de las demandas generadas por la actuación.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

En definitiva, se está pendiente de la contestación realizada al Segundo informe sobre el riesgo de inundación emitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio (PATRICOVA) y del nuevo informe de Agua Municipalizadas de Alicante respecto a la disponibilidad de recursos hídricos.

5. Consideraciones al nuevo Anexo de previsión de viviendas protegidas.

La tramitación del Sector 2 del PAU/5 se aprueba provisionalmente en febrero de 2000, habiéndose alargado su tramitación exageradamente en el tiempo. Esto ha dado lugar a que apareciesen nuevas legislaciones, que han obligado a la reserva de unos porcentajes mínimos de viviendas protegidas que no estaban consideradas en la propuesta inicial del promotor, lo que modifica los resultados económicos contenidos en la Proposición Jurídico-Económica aprobada en su día. Este es el principal motivo de la reiterada petición de exención de la reserva de vivienda protegida en el Sector, aunque no esté así explícitamente manifestado en las solicitudes de exención realizadas.

La justificación legal expuesta en el último escrito se basa en:

- Las excepciones contempladas en el art. 7.3 del Decreto Ley 1/2008, que, garantizando el porcentaje establecido del 30% de la edificabilidad residencial para viviendas sujeta a algún régimen de protección pública en el municipio, permite, cuando se den una serie de circunstancias, reducir el porcentaje en el Sector, ubicándolas en otros ámbitos o sectores mas aptos.
- En la realización del cálculo de la demanda de viviendas protegidas en base al Indicador Territorial de Demanda en el municipio de Alicante.

Los cálculos realizados, con pequeñas correcciones, pueden ser considerados válidos, como se ha visto en el apartado 3 de este informe, en cuanto que no se alteran las conclusiones de los mismos. Sin embargo, habría que hacer las observaciones siguientes:

- En el cálculo realizado respecto al Plan General vigente, la oferta de vivienda protegida es mayor que la demanda en base al Plan Parcial de Rabassa, que si bien ha sido aprobado provisionalmente, en los momentos presentes no ha obtenido la aprobación definitiva
- La Revisión del Plan General está en fase de tramitación, por lo que los cálculos realizados solo resultan válidos para dar una orientación respecto a la situación futura.

Por consiguiente, cuando se haya aprobado el nuevo Plan General es evidente que, al no contemplarse en la Ficha del Sector 2 del PAU/5 ningún porcentaje destinado a vivienda de protección pública, no sería obligada la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para viviendas protegidas en el Sector.

Si estuviera aprobado definitivamente el Plan Parcial de Rabassa podría considerarse que es posible reducir la reserva de viviendas protegidas en el Sector 2 del

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

PAU/5, debiendo mantenerse la reserva de viviendas protegidas correspondientes al excedente de aprovechamiento del Ayuntamiento, ya que con la reserva realizada en el Sector de Rabassa estaría cubierta la demanda de viviendas protegidas en el municipio, siendo este Sector más apto que el Sector 2 del PAU/5 para este tipo de viviendas.

Sin embargo, en la situación actual parece que se estaría en lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera apartado 3 de la LUV, que está en vigor, y que dispone que *En todo caso resultarán de aplicación los planes y programas que no hubieran sido aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, las previsiones relativas a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública contenidas en los artículos 36.1.i) y 37.1.h) y en la disposición adicional sexta de la presente ley.*

No obstante, dado que se trata de un Programa y Plan Parcial aprobado en el año 2000 y que en fechas próximas se prevé la aprobación de unos planeamientos que pudieran permitir la exención de reserva de viviendas protegidas, debería consultarse a la Dirección Territorial de Alicante de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda sobre si en estas circunstancias podría permitirse la exención solicitada.

Alicante, 20 de Marzo de 2009
EL ARQUITECTO MUNICIPAL JEFE
DEL D.T. DE PLANEAMIENTO

Fdo.: Miguel Angel Cano Crespo

GENERALITAT VALENCIANA · SECRETARIA · COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME · CONSELLERIA D'HABITATGE, OBRES PÚBLIQUES I VIVENDA

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE · GERENCIA DE URBANISMO

Conforme:

La Jefa en funciones del Servicio Técnico

Fdo: Mª Angeles de la Sierra-Llamazares M-M

GMU

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO
REGISTRO
S2009008640
SALIDA
06/11/2009 11:17:17

Fecha: 4 de noviembre de 2009.
Servicio Jurídico Administrativo. Departamento de Planeamiento.
Su Rfª. N/Rfª. MB/JR
Asunto: PAU 5, Sector 2.
Destinatario.: Litoral Mediterráneo 2, S.A. Avda. de la Estación, 5, entresuelo Izda. 03003.- Alicante.

La Alcaldía Presidencia, con esta fecha, ha dictado la siguiente resolución:

Decreto.- Denegando la solicitud instada por la mercantil "LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A., en su condición de urbanizador del Sector 2 del PAU/5, en cuanto a exención de la obligación de reserva de suelo para vivienda sometida a algún tipo de protección pública en el referido Sector.

"**1º.- 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.".

Tras diversas correcciones y modificaciones, 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 que se contemplan las correcciones puestas de manifiesto por el Servicio Técnico de esta Gerencia.

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.

La documentación refundida, fue remitida para nuevo informe a las administraciones sectoriales afectadas, que en su mayor parte informan favorablemente, estando pendiente de correcciones las siguientes:

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

- La Dirección General del Agua en relación a la posible afección al PATRICOVA, con fecha 23 de junio de 2008, concluye su informe diciendo que las obras de emergencia ejecutadas por la entonces Conselleria de Obras Públicas no coinciden con el ámbito espacial del Sector 2 del PAU/5 y que aquellas resuelvan el problema de las aguas pluviales de la zona urbanizada al sur del citado PAU. *Consiguientemente debería realizarse el pertinente estudio de inundabilidad de la zona de actuación y someterlo a dictamen del Organismo de Cuenca.* Existe un segundo informe, de fecha 27 de noviembre de 2008, que ratifica lo expuesto en el anterior.
- Dirección Territorial de Alicante de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de fecha 17 de febrero de 2009. En referencia al informe de Aguas Municipalizadas de Alicante, de fecha 26 de marzo de 2004, manifiesta que debería aportarse nuevo informe en el que se justifique la existencia de recursos hidráulicos disponibles para el abastecimiento de las demandas generadas por la actuación.
- Con fecha 12 de septiembre de 2009, la Dirección Territorial de Alicante de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, nos trasladó el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar, en el cual, solicita un estudio de las demandas para este sector.
- Mediante escrito de fecha 14 de octubre de 2009, registro de salida nº "S2009007505", la Gerencia Municipal de Urbanismo ha remitido a la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda un ejemplar del "Estudio de suficiencia de recursos hídricos del conjunto de los abastecimientos que forman parte de Aguas de Alicante E.M.".

En definitiva, se está pendiente de la contestación realizada al Segundo informe sobre el riesgo de inundación emitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio (PATRICOVA) y del nuevo informe de Agua Municipalizadas de Alicante respecto a la disponibilidad de recursos hídricos.

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. No obstante, no encontraba inconveniente en solicitar informes a las administraciones sectoriales que se pronunciaron desfavorablemente, con el fin de comprobar el ajuste de las correcciones realizadas a las observaciones formuladas por las mismas, tal y como propone el agente urbanizador provisional del PAI.

En base a estas circunstancias, el promotor redacta un *Anexo justificativo de la adaptación del expediente del Plan Parcial y Homologación del Sector 2 del PAU nº 5 del PGMOU de Alicante a la normativa en materia de previsión de viviendas protegidas en los instrumentos de planeamiento,* que presenta ante la Dirección Territorial de Alicante de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, que devuelve, junto al Plan Parcial y Homologación, mediante comunicación de fecha 8 de enero de 2009, a fin de que sea presentada en el Ayuntamiento y que una vez sea conocida se dé traslado al Servicio de Ordenación Territorial de Alicante.

A la vista de lo anterior, 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 solicitando informe en el que se establezca la exención de reserva de vivienda protegida en el referido Sector.

2º.- Legislación aplicable: La legislación aplicable al presente caso, a cuyo efecto deberemos prestar especial atención se concreta en el apartado tercero de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (LUV), que dice textualmente:

"...En todo caso resultarán de aplicación a todos los planes y programas que no hubieran sido aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, las previsiones relativas a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública contenidas en los artículos 36.1.i) y 37.1.h) y en la Disposición Adicional Sexta de la presente Ley..."

Por referencia el artículo 36.1.i) de la LUV:

"...Constituyen la ordenación estructural del planeamiento las determinaciones que sirven para dar coherencia a la ordenación urbanística del territorio en su conjunto, y, en particular, las siguientes:

i) Para sectores de suelo urbanizable de uso residencia, y, en su caso, urbanos: fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública..."

Así como también el artículo 37.1.h) de la LUV:

"...La ordenación pormenorizada incluye todas las determinaciones que, de modo preciso y detallado, completan la ordenación estructural para el ámbito territorial al que se refieren, y, en particular, las siguientes:

h) En suelo residencial, identificación de las parcelas que han de quedar afectadas a la promoción de viviendas sociales o criterios para concretarlas en la reparcelación, de conformidad con lo que determine la ordenación estructural..."

Con independencia de los anteriores artículos, el apartado tercero de la Disposición Transitoria Primera de la LUV, hace referencia a la Disposición Adicional Sexta, la que ha sido objeto de modificación por Decreto-Ley 1/2008, modificación, que a su vez, reviste especial importancia en el presente caso, ya que fruto de la misma se ha dejado sin efecto la necesidad de redactar Estudios de

GENERAL VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

Necesidades de Vivienda por cada municipio, estableciendo que la demanda de vivienda protegida se efectuará mediante la aplicación del Sistema de Indicadores Territoriales de Demanda –aprobado por Orden del Conseller de fecha 28 de julio de 2008-. Conforme a este sistema, la demanda se obtendrá de la aplicación del Indicador Territorial de Demanda a la población actual y potencial del municipio, en distinta proporción según estemos ante Planes Generales con más o menos de 8 años de antigüedad o ante supuestos de adaptación y Revisión del Plan.

Establece asimismo el apartado tercero de la referida Disposición Adicional Sexta de la LUV lo siguiente:

"...En aquellos ámbitos o sectores que por su tipología, o por no estar destinados preferentemente a primera residencia, no se consideren aptos para la construcción de la totalidad de la reserva destinada a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se podrá reducir la citada reserva de manera motivada y previa aprobación del Ayuntamiento y de la Generalitat y adopción del procedimiento señalado en el párrafo siguiente y sin que, en ningún caso, la reserva resultante sea menor que la edificabilidad correspondiente al porcentaje público de aprovechamiento que le corresponda a la administración.

Igualmente los ámbitos o sectores de suelo urbano que por su reducida edificabilidad residencial no permitan la reserva de una parcela mínima con tal vinculación quedarán eximidos del cumplimiento de tal reserva en su ámbito territorial.

La parte de vivienda sujeta a regímenes de protección pública correspondiente a los sectores a que se refiere el presente apartado podrá ubicarse en otros ámbitos o sectores del municipio, debiendo quedar garantizado el equitativo reparto de cargas y beneficios, bien mediante la técnica del aprovechamiento tipo, bien mediante la compensación económica a determinar reglamentariamente, y debiendo destinarse dicha compensación exclusivamente a la obtención de suelo para la vivienda protegida sustituida. En todo caso deberá cumplirse la reserva global de suelo establecida con esta vinculación de destino en el conjunto del municipio..."

4°.- Consideraciones Jurídicas: A la vista de los antecedentes y legislación aplicable, se debe someter 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.

Dado el largo lapso de tiempo transcurrido desde la aprobación provisional de la tramitación del Sector 2 del PAU/5, hasta la presente fecha, más de nueve años, ha ocasionado que la aparición de nueva normativa que obliga al urbanizador a destinar parte del suelo a la edificación de viviendas destinadas a algún tipo de protección, lo que sin duda, es el motivo principal para la solicitud de la exención, ello sumado a la notoria situación económica por la que atraviesa el mundo inmobiliario en este momento.

El urbanizador en su escrito pretende justificar su solicitud de exención en base a diversos motivos que se relacionan en las conclusiones de su escrito de fecha 1 de diciembre de 2008:

"...Conforme a lo expuesto, y atendido el nuevo régimen legal de previsión de demandas de viviendas protegidas, la aplicación del sistema de indicadores tanto al Plan General de Alicante vigente como al nuevo en tramitación, y teniendo en cuenta la oferta actual y potencial en el municipio de Alicante, puede concluirse que no es necesario contemplar reserva específica en el ámbito del Sector 2 del PAU/5, sirviendo esta justificación de complemento a los argumentos expuestos en anteriores anexos, relativos a la vocación de segunda residencia de la vivienda de este sector, así como al importante grado de consolidación que tiene el mismo, lo que hace que tenga que soportar unos costes de transformación urbanística difícilmente repercutibles si la vivienda tiene un precio tasado, lo que haría que el valor del suelo superara el estándar previsto para las viviendas protegidas.

En consecuencia, no procedería reservar edificabilidad para vivienda protegida en el presente Sector, sin perjuicio de la posibilidad de destinar a este uso o a otros de interés social, el excedente de aprovechamiento de cesión municipal (10% del aprovechamiento tipo), de conformidad con lo que se establezca en el Programa Municipal Plurianual de Vivienda que a tal efecto elabore y tramite el Ayuntamiento de Alicante, a los efectos del artículo 259 de la LUV, en su redacción dada por el Decreto Ley 1/2008, del Consell..."

Se deben, por tanto analizar las tres justificaciones alegadas por la urbanizadora dentro de su respectivo ámbito legal:

1°.- En cuanto a la vocación de segunda residencia de la vivienda en este sector: No consta respecto del Sector 2 del PAU/5, en el Plan General vigente, la referida calificación de segunda residencia, no siendo de aplicación, por tanto, tal consideración al presente caso.

2°.- Se alega la especial idiosincrasia que posee el Sector 2 del PAU/5, derivado ello en primer lugar de su cercanía a la costa que conlleva una servidumbre de protección de costas de 100 metros en la que se prohíben expresamente las edificaciones destinadas a residencia o habitación, en segundo lugar por el trazado tranviario con las afecciones que del mismo se derivan y en tercer lugar por la existencia en el Sector de diversas construcciones consolidadas de carácter disperso y fragmentado que suman un total de 38.323 metros cuadrados, lo que conlleva que el sector tenga que soportar unos costes de transformación urbanística difícilmente repercutibles si la vivienda tiene un precio tasado, así como que también, como consecuencia de lo anterior, se alega que el Plan Parcial tiene una superficie neta destinada a usos lucrativos de 31.185 metros cuadrados, es decir, el 24,32% de la superficie bruta del sector.

A este respecto, la unión de una serie de factores, que convergen dentro del Sector, podría conllevar la consideración de especial tipología, no obstante lo anterior, dichos factores ya eran conocidos por el urbanizador desde la aprobación

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTR... I MEDI AMBIENT

inicial de 8 de febrero de 2000, así como que el mismo no ha justificado el motivo por el que la concurrencia de dichos factores podría conllevar la consideración que el Sector 2 del PAU/5 no es apto para la construcción de la totalidad de la reserva destinada a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, ello conforme al párrafo primero del apartado tercero de la Disposición Adicional Sexta de la LUV.

3º.- Se alega por último que tanto la revisión del Plan General, ahora en tramitación, como asimismo, el Plan Parcial de Rabassa, preveen, dentro de sus respectivos proyectos, una cantidad de vivienda destinada a algún tipo de protección pública, que compensaría sobradamente la correspondiente al Sector 2 del PAU/5, entendiendo reubicada la misma y justificando de esta manera la exención de reserva en el referido Sector.

Respecto de éste extremo, que es sin duda el más importante, el cual se incardina en el tercer párrafo del apartado tercero de la Disposición Adicional Sexta de la LUV, que establece *"...la parte de vivienda sujeta a regímenes de protección pública correspondiente a los sectores a que se refiere el presente apartado podrá ubicarse en otros ámbitos o sectores del municipio...en todo caso, deberá cumplirse la reserva global de suelo establecida con esta vinculación de destino en el Conjunto del municipio..."*, no debe entenderse otra cosa que el requisito previo al efecto de estudiar cualquier exención de las solicitadas por la urbanizadora es el asegurar, mediante el sistema de reubicación, la reserva de vivienda protegida.

A mayor abundamiento, la anterior exigencia legal, es de difícil cumplimiento en el presente caso, ya que el Plan General que el urbanizador pretende asuma la reubicación de la reserva de vivienda protegida, a esta fecha, no ha sido aprobado definitivamente, lo que podría conllevar que, fruto de su tramitación, en el momento de su aprobación definitiva, en su caso, sufriera modificaciones sustanciales resultado de las cuales pudiera derivar la posibilidad de no dar cumplimiento a la reubicación de la reserva de vivienda protegida correspondiente al Sector 2 del PAU/5, lo que conlleva una falta de certeza de aplicación de la Ley, así como una imposibilidad derivada de asegurar el cumplimiento de la obligación de reserva global de suelo establecida con esta vinculación de destino en el conjunto de municipio.

Concluyendo, no es jurídicamente viable, aceptar la exención solicitada por el urbanizador, la mercantil "LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.", debido a que las causas que ha alegado el urbanizador no son correlativas a los parámetros exigidos por la Ley respecto la realidad del ámbito urbanístico del Sector 2 del PAU/5, y que el requisito previo y esencial de la reubicación de esa reserva de suelo en otro sector del municipio mediante sistemas de planeamiento urbanístico que aún no han sido objeto de aprobación definitiva, es de imposible cumplimiento, lo que resulta absolutamente incompatible con el tenor de la Ley y la necesidad de certeza jurídica que debe imperar en cualquier actuación urbanística.

Procede, por tanto, desestimar en su integridad la solicitud del urbanizador, la mercantil "LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.", en cuanto a la exención de la

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIO TERRITORIAL D'URBANISME

obligación previsión de viviendas protegidas en el ámbito del Sector 2 del PAU/5, en base a los criterios referidos en el presente informe, no procediendo, en su consecuencia, remitir solicitud de consulta dirigida a la Dirección Territorial de Alicante de la Consellería de Medio Ambiente, Agua Urbanismo y Vivienda.

El órgano competente para resolver es la Alcaldesa, por aplicación del artículo 124.4.ñ de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las bases de régimen local, en su redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre.

En virtud de lo expuesto, **resuelvo**:

Primero.- Desestimar en su integridad la solicitud de exención de reserva de suelo destinado a algún tipo de protección pública en el Sector 2 del PAU/5, interesada por el urbanizador del mismo, la mercantil "LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.".

Segundo.- Requerir a la mercantil "LITORAL MEDITERRÁNEO 2, S.L.", al efecto que, en el plazo de un mes, presente el texto refundo del Plan Parcial, con el objeto de que sean tomadas en consideración las correcciones impuestas por la Conselleria de Agua, Medio Ambiente, Territorio y Vivienda.

Tercero.- Notificar la presente resolución a la mercantil "LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.".

Se lo comunico para su conocimiento y efectos oportunos, advirtiéndole que, contra el referido acto, que pone fin a la vía administrativa, y ante el órgano que lo dictó, cabe interponer, por escrito dirigido al Excmo. Ayuntamiento, en el plazo de un mes y con carácter potestativo, el recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, o éste directamente, ante la Sala del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses, contados - ambos plazos - a partir del día siguiente a aquel en que reciba esta notificación.

El Vicesecretario,
P.D., La Jefa, en funciones, del Servicio Jurídico administrativo,

Fdo. Isabel Campos García.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIO TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT