18

ESTUDIO DETALLE EN PARCELA DECLARADA SUELO URBANO MEDIANTE SENTENCIA FIRME Nº 409 DEL TSJCV EN EL AMBITO DEL PAU/5, SECTOR 2, ENTRE C/ CAMINO DE MUCHAVISTA Y ZONA DE DOMINIO PUBLICO FERROVIARIO FRENTE AVENIDA DE NIZA.

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de - 8 MAYO 2001

EL SECRETARIO GENERAL,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.
DEPARTAMENTO TECNICO DE PLANEAMIENTO.

Sometido a exposición pública por Decreto N.º 3296 de fecha 23 NOV. 2000
EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

INDICE

1. MEMORIA.

    1. ANTECEDENTES.
    2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
    3. JUSTIFICACION DEL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
    4. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

2. PLANOS.

    5. CLASIFICACION SUELO SEGÚN PGMO APROBADO 27.III.87.
    6. SITUACION PARCELA OBJETO SENTENCIA Nº 409 DEL TSJCV.
    7. ALINEACIONES PLAN PARCIAL APROBADO PROVISIONALMENTE.
    8. AMBITO ESTUDIO DETALLE. ALINEACIONES Y RASANTES.
    9. CALIFICACION PORMENORIZADA Y ORDENACION DE VOLUMENES.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
URBANISMO

ESTUDIO DETALLE EN PARCELA DECLARADA SUELO URBANO MEDIANTE SENTENCIA FIRME Nº 409 DEL TSJCV EN EL AMBITO DEL PAU/5, SECTOR 2, ENTRE C/ CAMINO DE MUCHAVISTA Y ZONA DE DOMINIO PUBLICO FERROVIARIO FRENTE AVENIDA DE NIZA.

MEMORIA

1. ANTECEDENTES.

El vigente PGMO clasifica el suelo situado al Norte del municipio, entre la Avda. de Niza, término municipal de El Campello, y futuro trazado del ferrocarril de FGV, como Suelo Urbanizable No Programado, sector PAU/5.

Contra el acuerdo de aprobación definitiva del citado Plan General se interpuso recurso de reposición por D. Juan José Alameda Pastor, propietario de una parcela situada en el ámbito citado, con la pretensión de que se reconsiderara dicha clasificación y fuese declarado suelo urbano, resolviendo la Consellería de Obras Públicas su desestimación.

Presentado recurso contencioso-administrativo ante esta resolución, la Sala correspondiente del Tribunal superior de Justicia de la Comunidad Valenciana dictó sentencia el 3 de abril de 1993 por la que declaraba contrario a derecho la resolución desestimatoria del recurso de reposición y reconocía "el derecho de la actora a que su terreno se clasifique como urbano, edificación abierta clave EA, grado 1 ó 2".

Recurrido por el Ayuntamiento en casación ante el Tribunal Supremo, éste desestima mediante sentencia de 11 de Noviembre de 1999 dicho recurso, elevando a sentencia firme la anteriormente citada del TSJCV.

Con fecha 19 de Abril de 2000, el Conseller de Obras Públicas y Urbanismo dicta una resolución en la que ordena "que se cumpla en sus propios términos la sentencia firme nº 409 de 3 de Abril de 1993 del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana".

De manera paralela y simultánea a todo este proceso, se ha ido produciendo un desarrollo del planeamiento en el ámbito del PAU/5 que, a modo de resumen, ha sido el siguiente:

- En Mayo de 1997, la mercantil "Litoral Mediterráneo 2, S.L." presentó un Programa de Actuación Integrada con los documentos de planeamiento correspondientes (Homologación sectorial y Plan Parcial) para el desarrollo de una parte del ámbito del PAU/5 que se denominó "Sector 1".

- Tras los oportunos trámites y concurrencia de ofertas, por acuerdo plenario de 12 de Mayo de 1998 se adjudicó provisionalmente a la indicada mercantil el referido P.A.I., aprobándose también provisionalmente los documentos de planeamiento, pero con una serie de observaciones entre las que conviene destacar la obligación de la citada mercantil de presentar un nuevo Programa de Actuación Integrada para el resto del ámbito del citado PAU/5, denominándolo "Sector 2", con unas propuestas de ordenación que fueran coherentes con las establecidas para el sector 1.

- Cumplimentados dichos requisitos, el sector 1 siguió su tramitación independiente, siendo aprobado definitivamente por el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el 19 de Noviembre de 1999.

- Por lo que se refiere al "Sector 2" – ámbito en el que se encuentra la parcela objeto de la sentencia anteriormente citada – mediante acuerdo plenario de 8 de febrero de 2000 fue aprobado provisionalmente tanto el

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE URBANISMO

Expediente de Homologación como el Plan Parcial, requiriéndose al urbanizador para que introdujera también ciertas correcciones derivadas de la estimación parcial de algunas alegaciones.

- Una vez conocido el desarrollo de los procedimientos judiciales, se entablaron conversaciones posteriores entre el Ayuntamiento y la propiedad de la parcela con el objeto de consensuar una solución que viabilizara la ejecución de la referida sentencia a la vez que se mantuviera la compatibilidad con la ordenación adoptada por el Ayuntamiento y aprobada provisionalmente, ordenando el Concejal delegado de Urbanismo el pasado 5 de Septiembre de 2000 a este Departamento Técnico que se redactara el instrumento urbanístico adecuado para que la propiedad pueda materializar el derecho a la edificación reconocida por la referida sentencia judicial firme.

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Los fundamentos de derecho de la sentencia citada reconocen el derecho de que una parcela de 6.474 m^2 se clasifique como suelo urbano asignándole, además un aprovechamiento concreto que es el derivado directamente de su calificación como Edificación Abierta, grado 1 (clave EA-1), que según el artículo 141.5 de las Normas Urbanísticas del PGMO supone una edificabilidad de 1,16 m^2 útiles/m^2. Por tanto, es la propia sentencia la que determina la clasificación como suelo urbano de la parcela y le asigna además una calificación pormenorizada concreta – lo que, a su vez, implica un determinado aprovechamiento – careciendo por el momento este suelo urbano de dos elementos de ordenación concretos, alineaciones y rasantes, que resultan imprescindibles para que pueda, mediante las actuaciones urbanizadoras pertinentes, alcanzar la categoría de solar según lo dispuesto en el artículo 6 de la LRAU y, por tanto, posibilitar la materialización de los derechos edificatorios reconocidos por la referida sentencia.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE URBANISMO

Por otro lado, las normas urbanísticas del PGMO vigente establecen en su artículo 141.7 la necesidad de que en Edificación Abierta, grado 1, las obras de nueva edificación se condicionen a la sujeción a un Estudio de Detalle en el que se determine la ordenación de volúmenes, pudiéndose hacer excepción de las condiciones de retranqueos que con carácter general establece el apartado 3 del mismo artículo, para toda la edificación abierta, admitiéndose alcanzar linderos y alineación exterior.

Por todo lo anteriormente expuesto, los objetivos del presente Estudio de Detalle serán los siguientes:

a) **Ordenar volumétricamente** sobre la parcela **la edificabilidad reconocida** por la sentencia judicial firme, dando cumplimiento, además, al artículo 141.7 de las Normas Urbanísticas del PGMO vigente que obliga a redactar un Estudio de Detalle en zonas calificadas como EA-1 con este mismo fin y con las posibilidades antes descritas.

b) **Definir** en el mismo documento **las alineaciones y rasantes** en concordancia con el plan parcial ya aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento con fecha 8 de Febrero de 2000, con el objeto de posibilitar el cumplimiento de los requisitos exigidos por el artículo 6 de la LRAU - con las actuaciones urbanizadoras que procedan - no obstaculizando de esta manera la ejecución de la sentencia al propiciar la materialización de los derechos edificatorios de manera autónoma en relación con el suelo colindante que tiene distinta clasificación, e independizando, además, los procesos administrativos y de tramitación de ambos documentos.

Con todo ello se consigue, además, el objetivo fundamental de interés público al compatibilizar el desarrollo futuro de la zona con la ejecución de la sentencia, respetando básicamente la ordenación viaria aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento y manteniendo los derechos y obligaciones de terceros propietarios de parcelas de suelo urbanizable en el ámbito del sector 2 del Plan Parcial PAU/5.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE URBANISMO

3. JUSTIFICACION DEL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Tanto las propias normas urbanísticas del PGMO vigente como las disposiciones de la LRAU y del Reglamento de Planeamiento exigen que el ámbito mínimo para formular un Estudio de Detalle abarque una manzana o unidad urbana equivalente completa. En el caso que nos ocupa, concurren una serie de circunstancias que limitan enormemente las posibilidades de actuación. Así, el ámbito del Estudio de Detalle viene condicionado de manera determinante tanto por la propia sentencia judicial firme como por la necesidad de interés público de compatibilizar la ejecución de la misma con el planeamiento aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento. En efecto, se dan las circunstancias siguientes:

a) Nos encontramos ante un sector de suelo urbanizable que dispone de un plan parcial aprobado provisionalmente y en cuyo interior, en virtud de una sentencia judicial firme, se localiza una parcela de suelo urbano que no tiene definidos todos los elementos de ordenación pormenorizada para permitir materializar los derechos edificatorios reconocidos. El único ámbito posible para formular el Estudio de Detalle que nos ocupa es, lógicamente, el propio suelo urbano puesto que el suelo circundante no cuenta con una ordenación pormenorizada aprobada definitivamente, no pudiendo utilizarse sobre el mismo dicha figura de planeamiento.

b) Aunque en el plan parcial presentado se delimita una manzana a partir de una red viaria y un suelo dotacional concreto, la propia consideración como suelo urbano de la parcela que nos ocupa modifica la configuración de la manzana prevista, por lo que tampoco esta teórica manzana del plan parcial es un ámbito territorial definido que pudiera tomarse siquiera fuera como referencia para formular la ordenación volumétrica, ya que precisamente sus límites se ven alterados por la aplicación de la sentencia judicial.

Por otro lado, el ámbito escogido para el Estudio de Detalle no es totalmente coincidente con la parcela inicial objeto de la referida sentencia. La justificación de dicha modificación se basa en el siguiente argumento: Antes de la notificación formal al Ayuntamiento de la sentencia del Tribunal Supremo, se han producido una serie de actuaciones entre las que cabe destacar la aprobación provisional del plan parcial del sector

2 que prevé el trazado de un viario público por el límite norte de la citada parcela, situación que no existía cuando el TSJCV dictó la sentencia inicial. La necesidad de mantener dicho trazado viario sin minorar los derechos adquiridos en virtud de la sentencia, aconseja redelimitar el ámbito del Estudio de Detalle dejando parte de la parcela como suelo urbanizable con el objeto de que en la gestión del plan parcial el propietario pueda obtener derechos a nuevo suelo de titularidad privada en compensación por el viario proyectado. No obstante, a este suelo el plan parcial no le asignaría aprovechamiento edificatorio, ya que la totalidad de la edificabilidad reconocida judicialmente se asigna a la parcela lucrativa de suelo urbano definida en el presente Estudio de Detalle.

4. NORMATIVA DE APLICACION.

Algunas de las determinaciones vienen directamente derivadas de la sentencia judicial. En concreto las siguientes:

Clasificación	Suelo Urbano.
Calificación	Edificación Abierta, grado 1 (Clave EA-1).
Edificabilidad máxima	6.474 m2 x 1,16 m2ut/m2 = 7.509,84 m2 útiles.

En relación con las normas de edificación, el presente Estudio de Detalle se limita a ordenar volumétricamente la edificabilidad reconocida al modificar las condiciones de retranqueo de acuerdo con lo establecido en el artículo 141.7 de las referidas Normas Urbanísticas del PGMO, permitiendo que la edificación alcance tanto los linderos de la parcela como las alineaciones exteriores. Dichas condiciones se han grafiado en el plano nº del presente Estudio de Detalle, estableciendo un área en la que podrá disponerse libremente la edificación siempre que, además se cumplan las condiciones referidas en el párrafo siguiente.

Todas las determinaciones no recogidas expresamente en el presente Estudio de Detalle (altura máxima, ocupación, usos, condiciones estéticas,...) serán los contenidos en

los artículos nº 141, 142, 143 y 144 del capítulo 6º del Título IV de las Normas Urbanísticas del PGMO, referidos a la Edificación Abierta.

Por último, conviene incidir que las alineaciones y rasantes definidas en el plano nº del presente Estudio de Detalle, son coincidentes con las que se establecen en el Plan Parcial PAU/5 sector 2 que, sobre la base de un análisis global de las condiciones topográficas actuales, de objetivos urbanísticos generales e, incluso, de cumplimiento de legislación sectorial aplicable, fija unas condiciones de viario que responden a una visión territorial mucho más amplia que la del presente Estudio de Detalle.

Alicante, Octubre de 2000.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL JEFE
DEL D. T. DE PLANEAMIENTO.

Manuel Beltrá Martínez.

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de - 8 MAYO 2001

EL SECRETARIO GENERAL,

Sometido a exposición pública por Decreto N.º 3296 de fecha 27 NOV. 2000
EL SECRETARIO GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA DECLARADA SUELO URBANO MEDIANTE SENTENCIA FIRME Nº 409 DEL T.S.J.C.V. EN EL AMBITO PAU/5

1 CLASIFICACION SUELO SEGUN P.G.M.O. APROBADO 27.III.1987

ESCALA 1:5000

MANUEL BELTRA MARTINEZ, ARQUITECTO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. OCTUBRE 2000

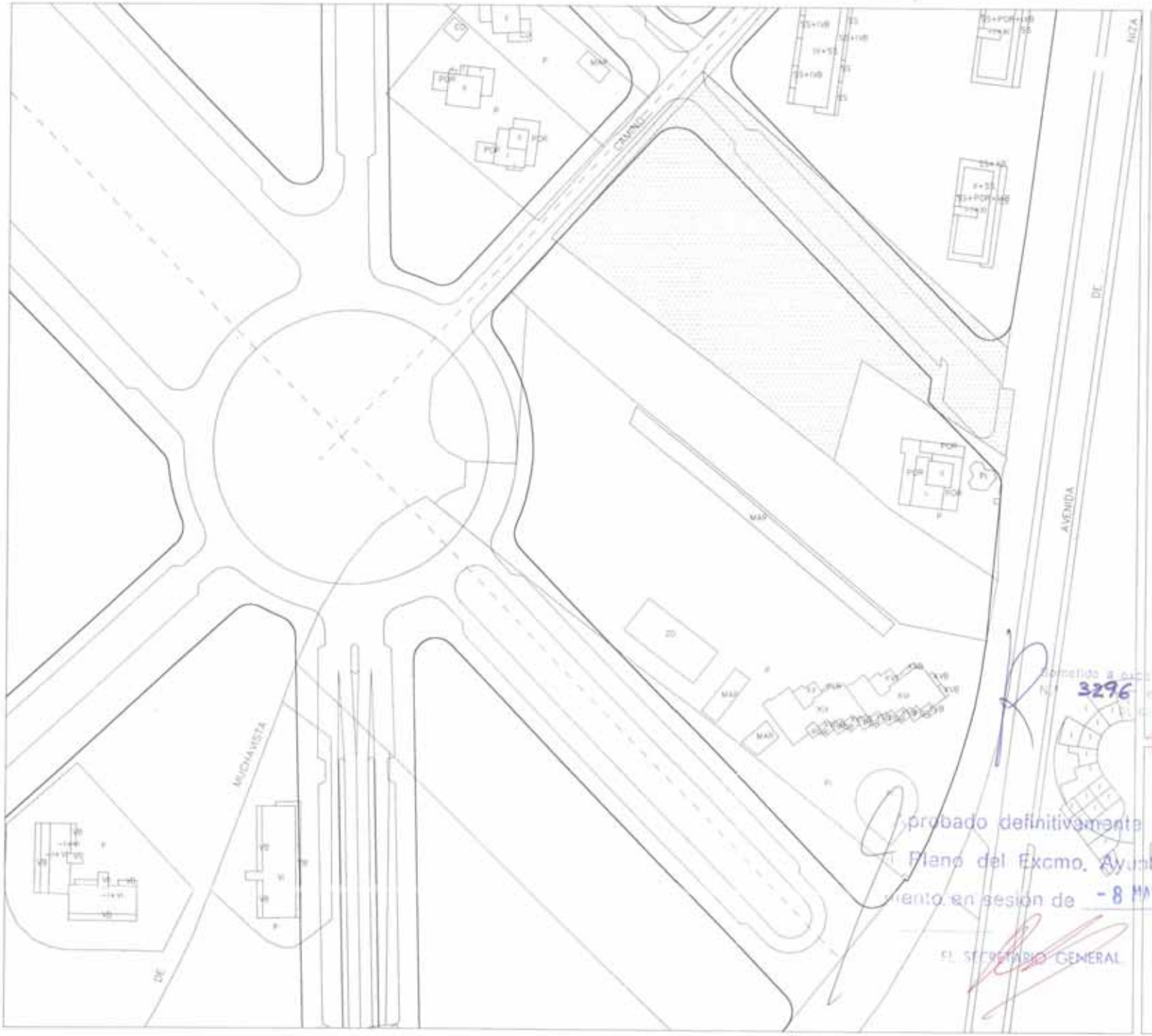
DEPARTAMENTO TECNICO DE PLANEAMIENTO

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 8 MAYO 2001

EL SECRETARIO GENERAL

Fue expuesto al público por espacio de 1 mes, 23 NOV. 2000

5296



ALINEACIONES PLAN PARCIAL
(SEGUN ACUERDO DE APROBACION PROVISIONAL DE 8 DE FEBRERO DE 2000)

PARCELA OBJETO SENTENCIA
(DECLARADA SUELO URBANO MEDIANTE SENTENCIA FIRME Nº 409 DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA)

Sometido a exposición pública por Decreto Nº 3296 de fecha 23 NOV. 2000

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de - 8 MAYO 2001

EL SECRETARIO GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA DECLARADA SUELO URBANO MEDIANTE SENTENCIA FIRME Nº 409 DEL T.S.J.C.V. EN EL AMBITO PAU/5

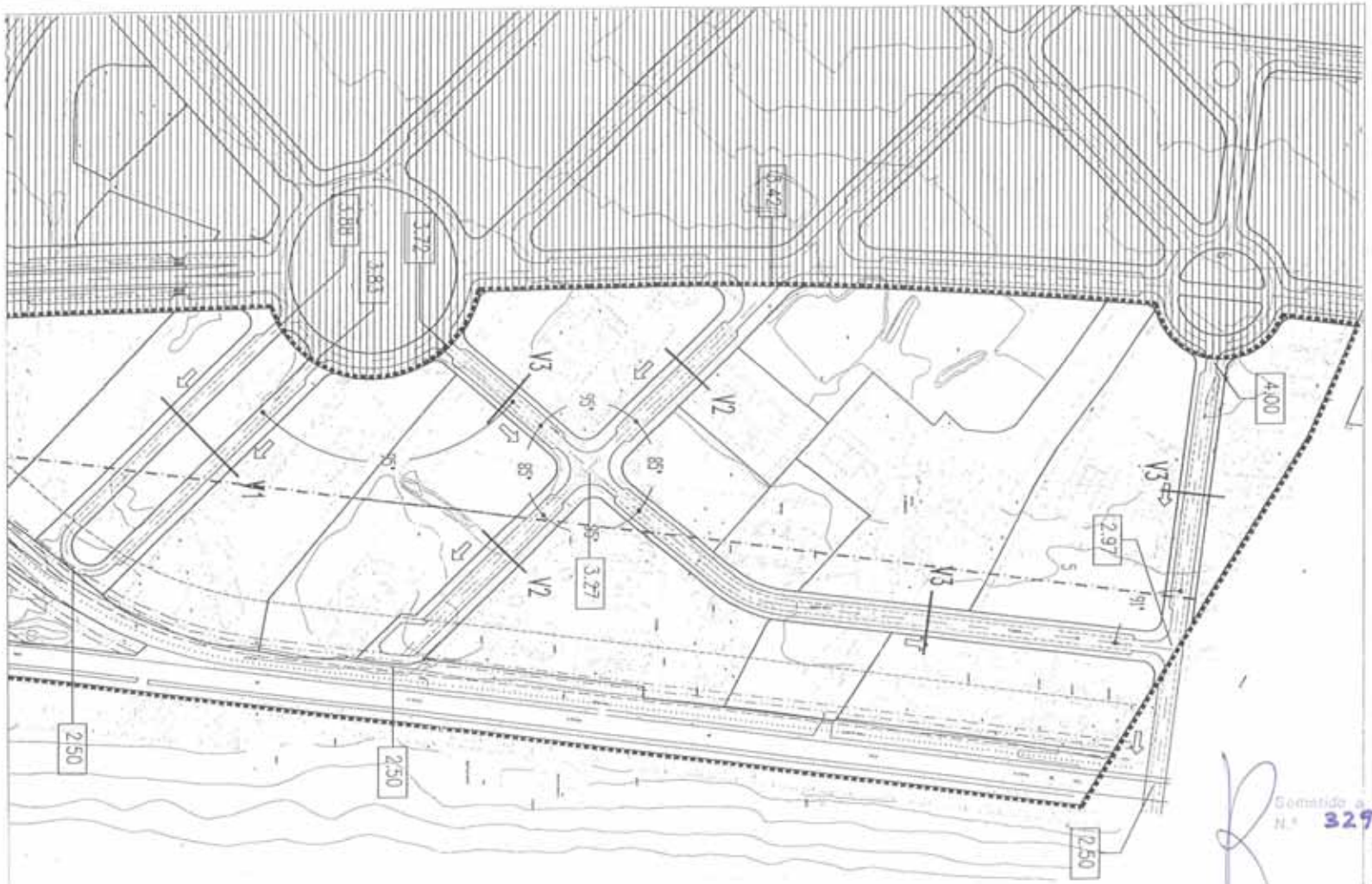
2 SITUACION PARCELA OBJETO SENTENCIA Nº 409 DEL T.S.J.C.V.

ESCALA 1:1000

MANUEL BELTRA MARTINEZ, ARQUITECTO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. OCTUBRE 2000

DEPARTAMENTO TECNICO DE PLANEAMIENTO



LIMITE ACTUACION
AFECCION Z.M.T.
EJE F.G.V.
PROPIEDAD F.G.V.
DOM. PUBLI. F.G.V.
SERVIDUMBRE F.G.V
AFECCION F.G.V.
LIM. SUELO URB.
6.00 COTA DE RASANTE
PENDIENTE

Sometido a exposición pública por Decreto
N.º 3296 de fecha 23 NOV. 2000

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de
- 8 MAYO 2001
EL SECRETARIO GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA DECLARADA SUELO URBANO MEDIANTE SENTENCIA FIRME Nº 409 DEL T.S.J.C.V. EN EL AMBITO PAU/5

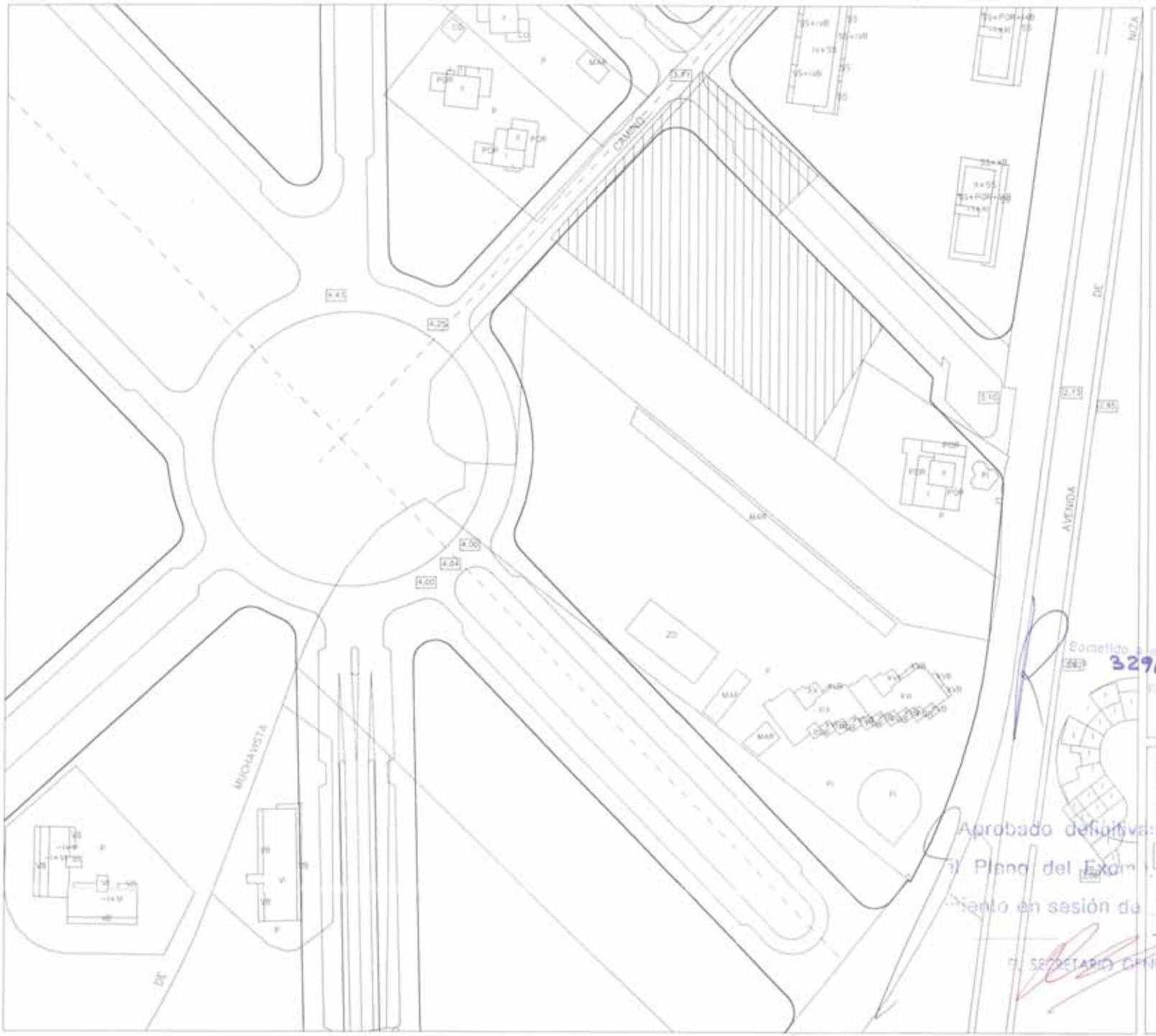
3 ALINEACIONES PLAN PARCIAL APROBADO PROVISIONALMENTE

ESCALA 1:2000

MANUEL BELTRA MARTINEZ, ARQUITECTO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. OCTUBRE 2000

DEPARTAMENTO TECNICO DE PLANEAMIENTO



Sometido a información pública por Decreto de fecha 23 NOV. 2000
3296
EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de - 8 MAYO 2001
EL SECRETARIO GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA DECLARADA SUELO URBANO MEDIANTE SENTENCIA FIRME Nº 409 DEL T.S.J.C.V. EN EL AMBITO PAU/5

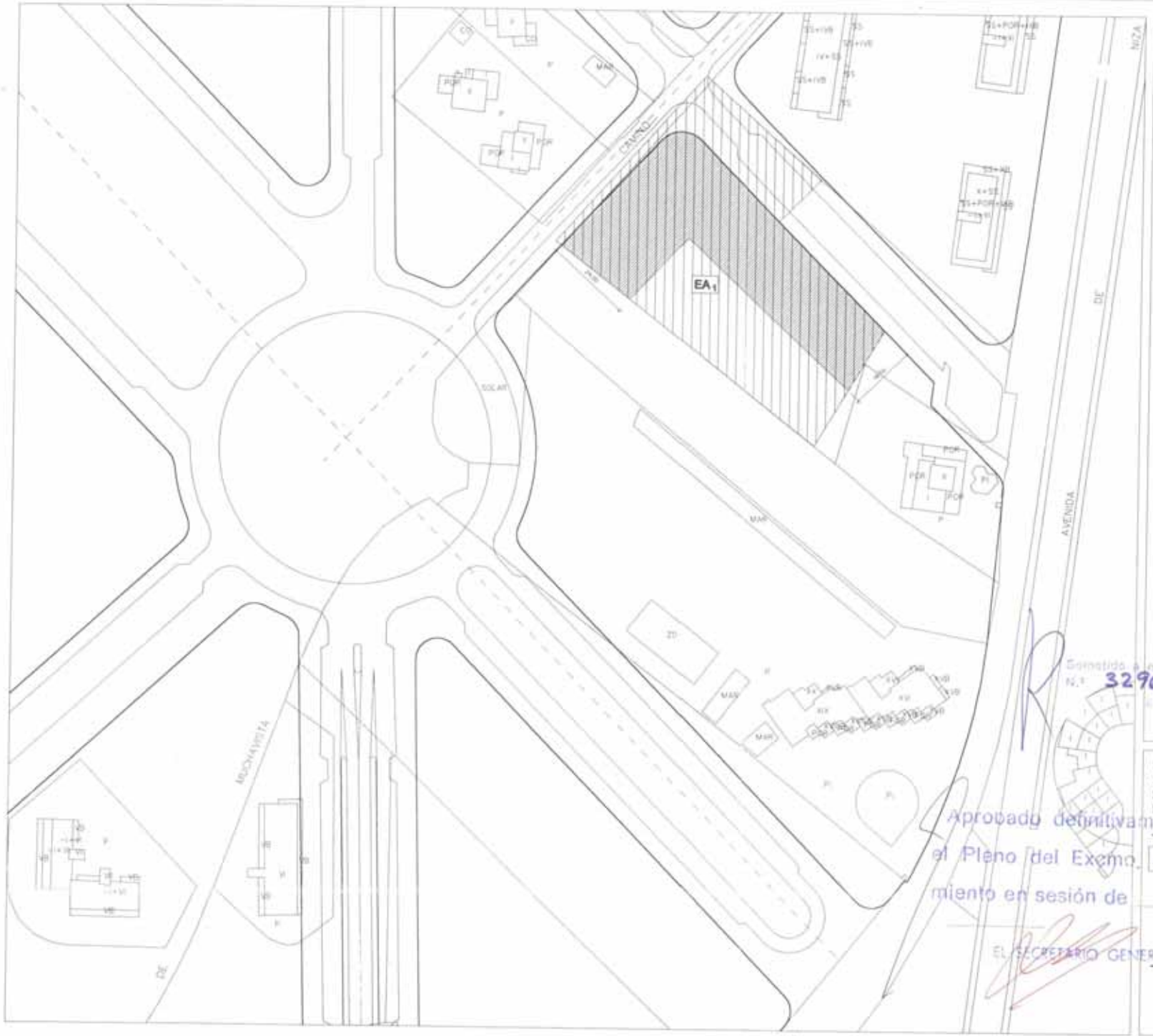
4 AMBITO ESTUDIO DETALLE ALINEACIONES Y RASANTES

ESCALA 1:1000

MANUEL BELTRA MARTINEZ, ARQUITECTO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. OCTUBRE 2000

DEPARTAMENTO TECNICO DE PLANEAMIENTO



AMBITO ESTUDIO DETALLE

ALINEACIONES PLAN PARCIAL

(SEGUN ACUERDO DE APROBACION PROVISONAL DE 8 DE FEBRERO DE 2000)

AREA SITUACION EDIFICACION

(DEBERA CUMPLIR ADEMAS EL RESTO DE CONDICIONES DE LOS ARTICULOS 141, 142, 143 Y 144 DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGMO).

EA1 CALIFICACION SUELO

(SEGUN SENTENCIA FIRME Nº 409 DEL T.S.J.C.V.)

Sometido a exposición pública por Decreto nº 3296 de fecha 23 NOV. 2000
EL SECRETARIO GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA DECLARADA SUELO URBANO MEDIANTE SENTENCIA FIRME Nº 409 DEL T.S.J.C.V. EN EL AMBITO PAU/5

5 CALIFICACION PORMENORIZADA Y ORDENACION VOLUMENES

ESCALA 1/500

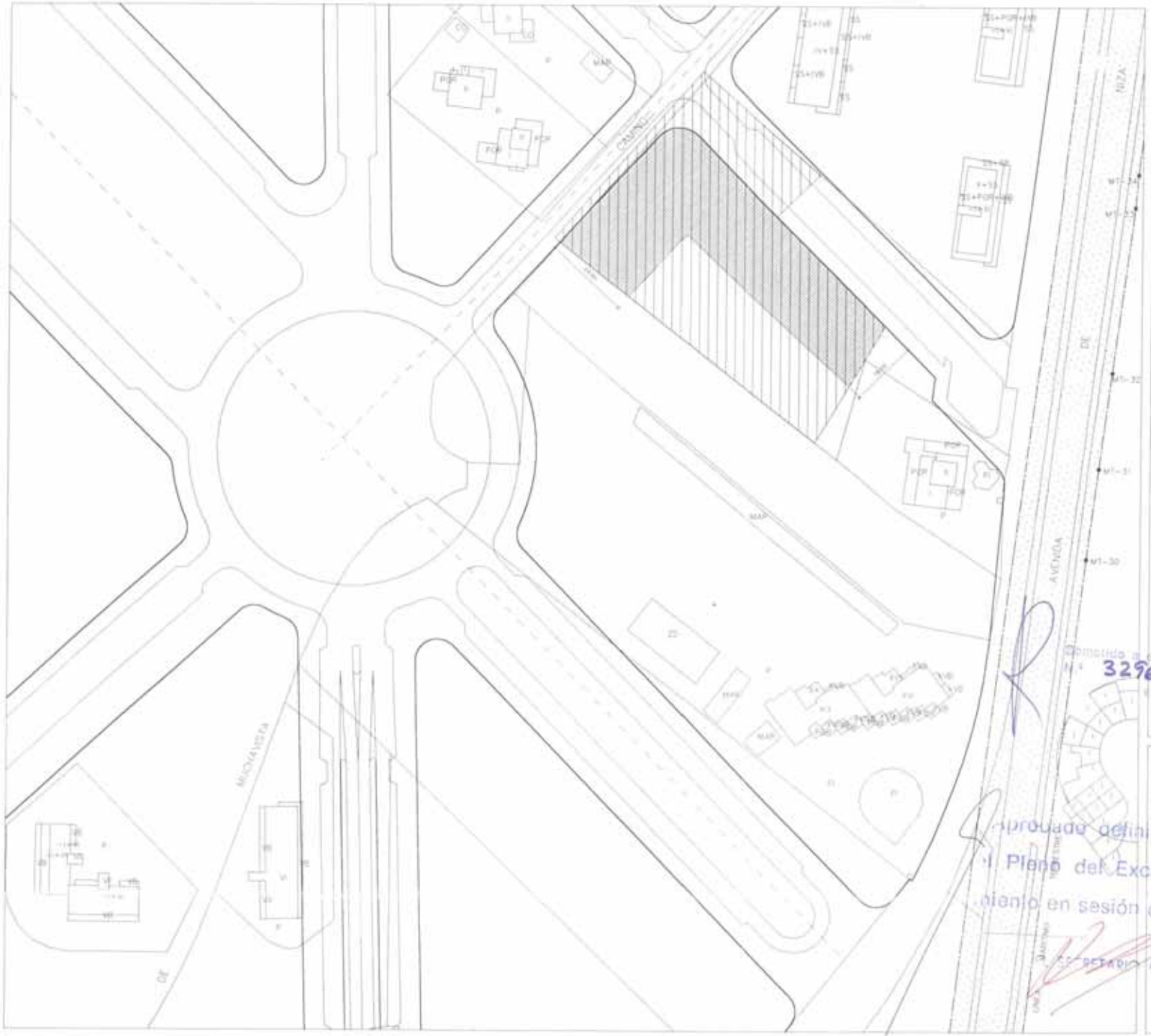
Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 8 MAYO 2001
EL SECRETARIO GENERAL

M. Beltrá

MANUEL BELTRA MARTINEZ, ARQUITECTO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. OCTUBRE 2000

DEPARTAMENTO TECNICO DE PLANEAMIENTO



LINEA MARITIMA TERRESTRE

ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION PARA EL SUELO URBANO.

(DO M. EN SUELO URBANO ANTERIOR A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY DE COSTAS. ESTA ZONA DEBE ENTENDERSE REFERIDA EXCLUSIVAMENTE A LA PARCELA OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE. EL RESTO DEL AREA ES SUELO URBANIZABLE)

AMBITO ESTUDIO DETALLE

ALINEACIONES PLAN PARCIAL

(SEGUN ACUERDO DE APROBACION PROVISIONAL DE 8 DE FEBRERO DE 2000)

AREA SITUACION EDIFICACION

Sometido a información pública por Decreto de fecha 23 NOV. 2000

3296

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayunta-miento en sesión de - 8 MAYO 2001

EL SECRETARIO GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA DECLARADA SUELO URBANO MEDIANTE SENTENCIA FIRME Nº 409 DEL T.S.J.C.V. EN EL AMBITO PAU/5

6 AFECCIONES DE COSTAS

ESCALA 1:1000

MANUEL MELTRA MARTINEZ, ARQUITECTO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. OCTUBRE 2000

DEPARTAMENTO TECNICO DE PLANEAMIENTO