



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  
Plaza de San Juan de la Cruz, s/n  
28011 Madrid  
Fax 91 - 497 59 48  
Teléfono 91 - 597 70 00

22 OCT. 2001

Servicio Provincial de Costas Alicante  
ENTRADA 2133

605740 17.10.01

REGISTRO DE SALIDA

Ministerio de Medio Ambiente

FECHA: 16/10/2001

16 OCT 2001

Dirección General de Costas  
Area de Planeamiento Urbanístico

SALIDA 6092

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:

Acción. Administrativa

Dominio Público

Proyectos y Obras

Habitación

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.

- 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.



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

M<sup>a</sup> José Tanco Arranz

**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<sup>2</sup>, siendo el uso predominante el uso residencial, con una edificabilidad de 75.980 m<sup>2</sup> que darán cabida a 825 viviendas. Para usos terciarios se reservan 7.600 m<sup>2</sup>, si bien 4.100 m<sup>2</sup> corresponden a edificación consolidada, concretamente al Hotel Almirante, quedando pendientes de materialización 3.500 m<sup>2</sup> construidos.

**C) INFORME:**

Atendiendo a las competencias 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<sup>2</sup> de superficie de ventas.

En consecuencia, la habilitación de suelo terciario prevista, con una superficie construida de 3.500 m<sup>2</sup> 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 las 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<sup>2</sup> 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

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Nº Registro: E2004003267  
Fecha Registro: 12/03/2004  
Hora Registro: 09:41:59

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

**GENERALITAT VALENCIANA**  
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES I TRANSPORT  
CENTRE DE QUALITAT DE LA CONSTRUCCIÓ  
C/ Tres Forques, 88, baix - 46018 VALÈNCIA

SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL  
AYUNTAMIENTO DE  
**03002-ALICANTE**

Data - 8 MAR. 2004

EIXIDA N.º 669

REGISTRE

**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

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"

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<sup>2</sup>.

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.

✓ Caso de que la parcela hubiera sido clasificada como Suelo Urbano por la citada Sentencia, retro trayendo 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.

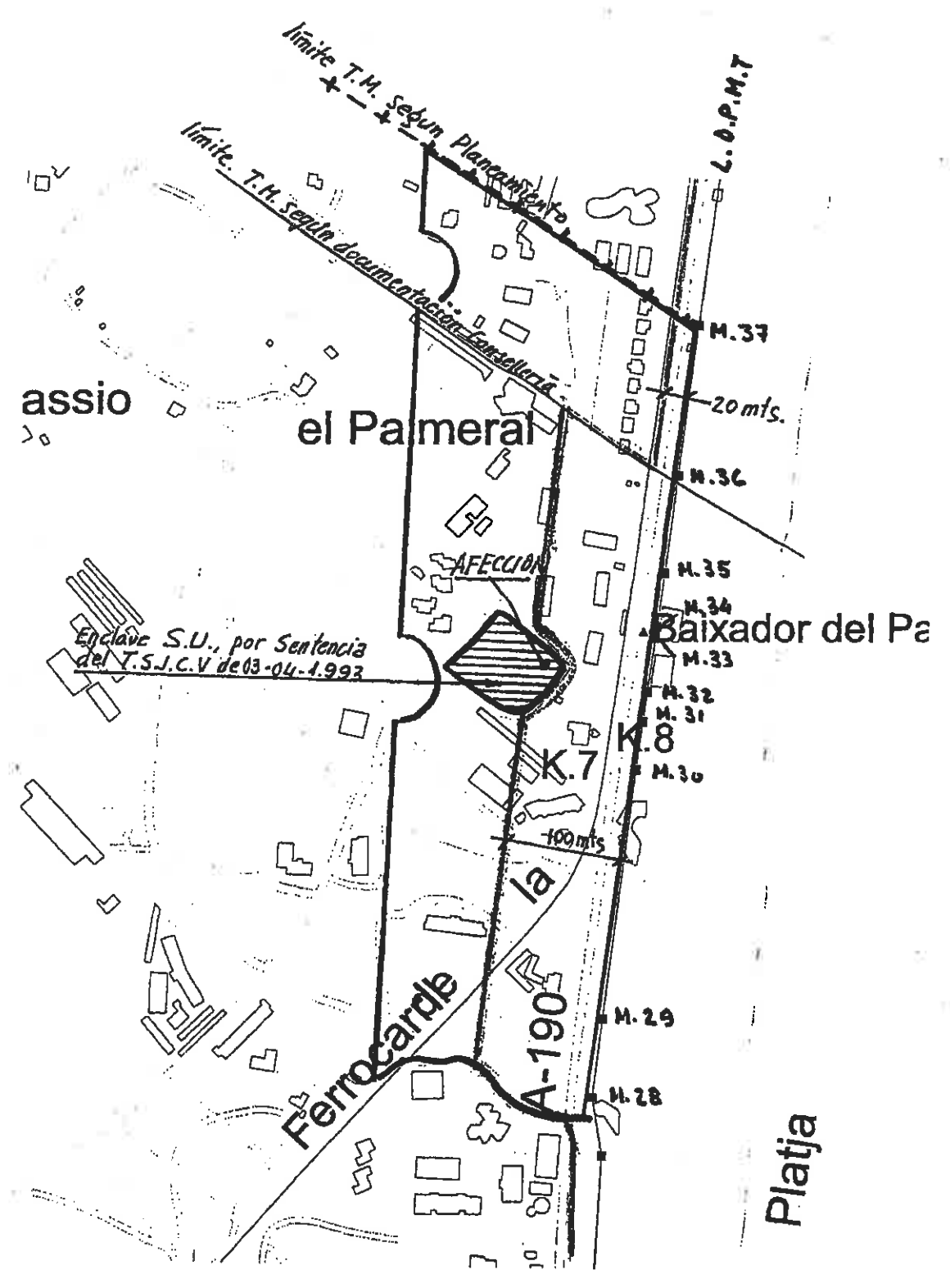
Lo que se les traslada para su conocimiento y efectos.

En Valencia, a 2 de febrero de 2004.

EL DIRECTOR GENERAL  
DE PUERTOS Y COSTAS

  
Juan Ferrer Marsal





————— línea de Servidumbre de Protección  
 si la clasificación de S.U. se retrotrae  
 a fecha anterior a 20 Julio de 1988

- - - - - línea de Servidumbre de Protección con  
 reclasificación de S.U. a fecha de Sentencia del T.S.J.C.V.

GMU

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



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 Conselleria 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

GMU

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

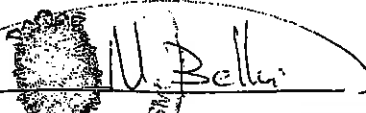


AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

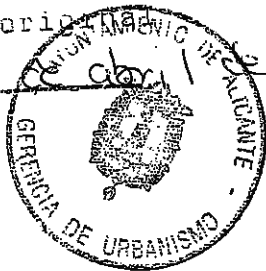
parcela de forma independiente al desarrollo del plan parcial que nos ocupa. El referido Estudio de Detalle fue informado favorablemente el 20 de diciembre de 2000 por el Servicio Provincial de Costas en Alicante admitiendo que no estaba afectada por la zona de servidumbre de protección del dominio público 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.

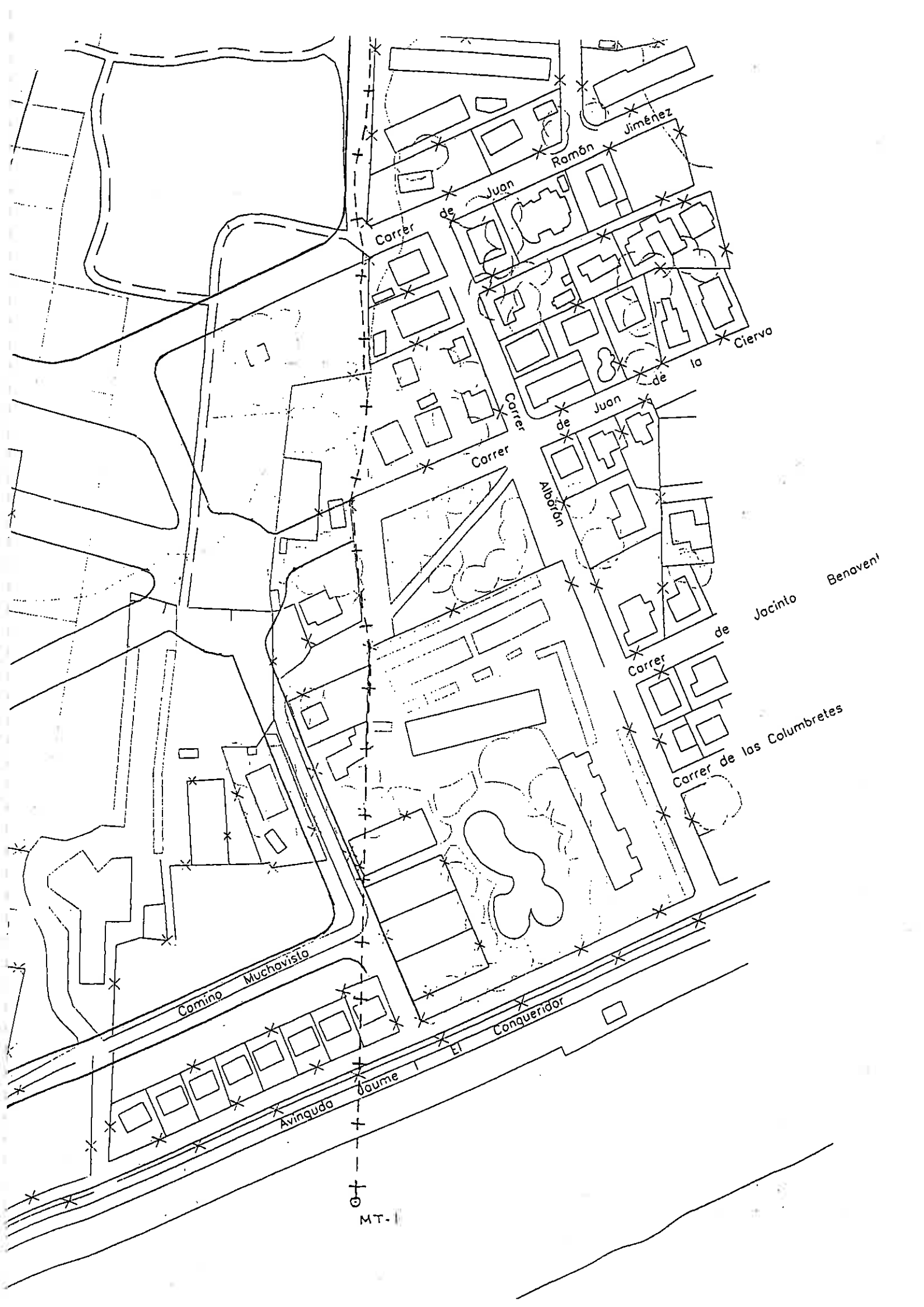
Alicante, 23 de Abril de 2004

EL ARQUITECTO MUNICIPAL JEFE DEL  
D.T. DE PLANEAMIENTO

  
Edo: Manuel Beltrá Martínez

Recibí el original  
Alicante, a 23 de abril de 2004





Jiménez

Ramón

Juan

Carrer de

Ciervo

Juan

Carrer

Albórn

Jacinto

Benavent

Carrer

Carrer de las Columbretes

Comino  
Muchovisto

Conqueridor

Avinguda  
Doume

MT.

**ACUSE DE RECIBO**

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

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Nº Registro: E2004003047  
Fecha Registro: 09/03/2004  
Hora Registro: 09:59:46

REGISTRO DE ENTRADA

Date - 2 MAR 2004

Sr. Alcalde-Presidente  
Ayuntamiento  
03002 ALICANTE

EIXIDA

10499

**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 E.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

CONSELLERIA DE  
TERRITORI I HABITATGE

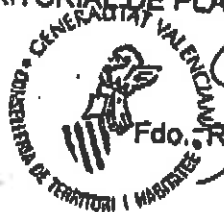
Direcció General de Planificació i Ordenació Territorial  
Servei Territorial

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



Fdo. Rosario Berión Ayuso

**GENERALITAT VALENCIANA**  
 DIRECCION GENERAL D'INFRAESTRUCTURES I TRANSPORT

**GENERALITAT VALENCIANA**  
 DIRECCION GENERAL DE TERRITORIO I HABITAJE  
 DIRECCIO TERRITORIAL ALICANTE  
 Reg: 4113 General

A. Blasco Ibañez, 50 - 46010 VALÈNCIA  
 Tel: 963 86 64 00 - Fax: 963 86 64 09

data: 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).

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,

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.

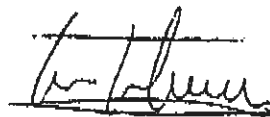
Del mismo modo el propietario del suelo ejecutará el necesario cerramiento de la plataforma ferroviaria corriendo los gastos de construcción y posterior mantenimiento a su costa, de acuerdo a lo señalado en el artículo 290.2 del Reglamento de la LOTT.

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





CONSELLERIA DE CULTURA,  
EDUCACIÓ I ESPORT

PLAN

1031000 OK

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

Nº Registro:	E2004004949
Fecha Registro:	16/04/2004
Hora Registro:	11:05:17
REGISTRE GENERAL	REGISTRO DE 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



Fdo.: Alejandro Bañares Vázquez

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

---

**INFORME**


---

**Consideraciones.-**

El presente informe entiende, exclusivamente, de aquella materia en la que esta Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria 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 Conselleria, 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	-
<b>ALACANT-D.E. 10</b>				<b>32</b>	<b>78</b>	<b>64</b>	<b>16</b>	<b>-</b>
<b>Total serveis sostinguts amb fons publics:</b>				<b>32</b>	<b>78</b>	<b>64</b>	<b>16</b>	<b>-</b>

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.

**CONSELLERIA DE CULTURA,  
EDUCACIÓ I ESPORT**

Para su comprobación se estará a lo dispuesto en la Orden de 15 de mayo de 1992, de la Conselleria 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 Conselleria 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 Conselleria 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 Conselleria.  
 (<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	SI 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	SI 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	SI
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	SI
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	SI
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	SI
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	SI (Programación Obras) CIEGSA

**SECUNDARIA**

03012645	I.BUP CABO DE LA HUERTA	12ESO+4B	8.514 m2	S. Programa de la DGCD	12ESO+4B	SI
03013765	I.S. Nº 18 (EXTENSIO BUP) PLAYA SAN JUAN	20ESO+6B	16.135 m2	S. Programa de la DGCD	20ESO+6B	SI
03015038	I.S. RADIO EXTERIOR	20ESO+6B	16.094,88 m2	S. Programa de la DGCD	20ESO+6B	SI (En Programación) CIEGSA

Consultada la Direcció General de Centres, y a la vista del Convenio suscrito entre esta Conselleria 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 Centres, 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%**<sup>1</sup>. En este caso se tiene:

- Nº de viviendas totales: **825<sup>2</sup> 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*"<sup>3</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**, 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.

<sup>1</sup> Porcentajes determinados por la aplicación de las "Recomendaciones" mas arriba citadas para la Provincia de Alicante.

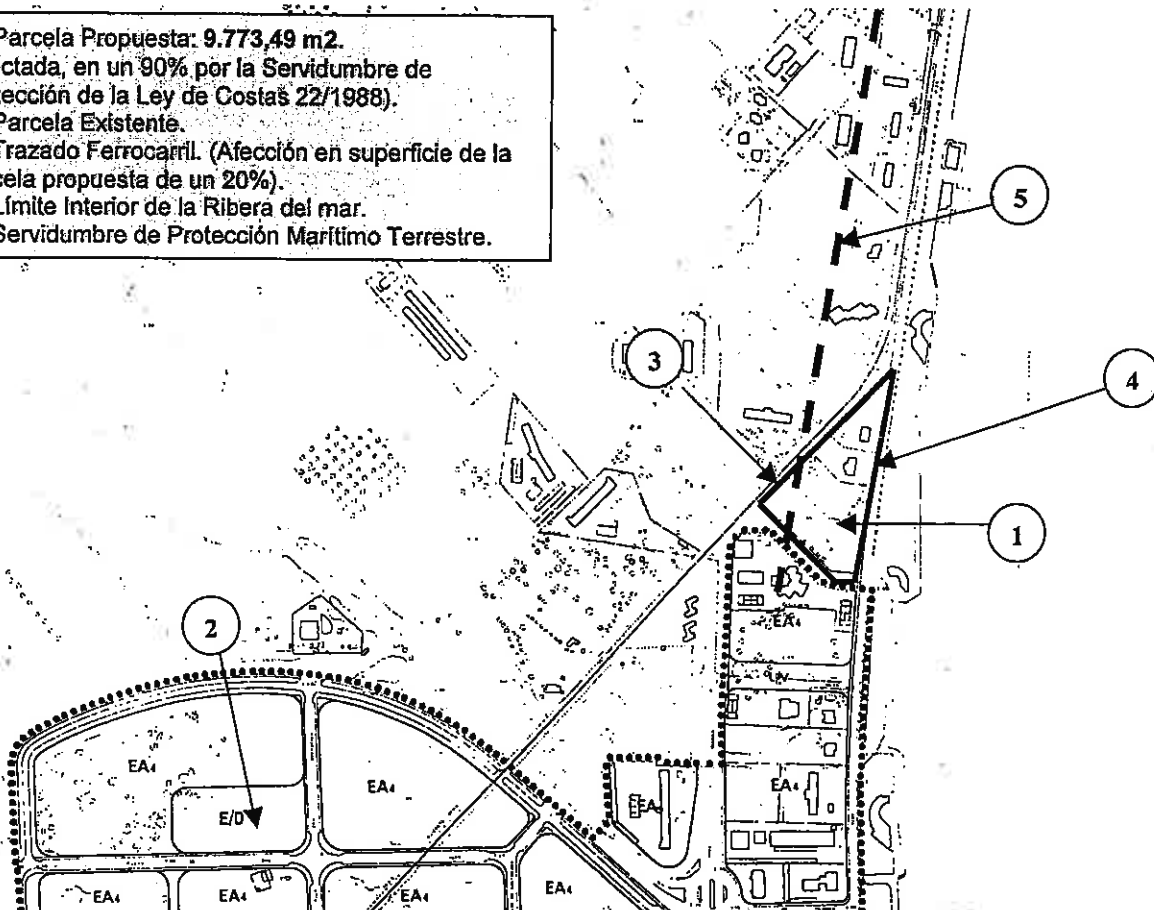
<sup>2</sup> Aunque el total de viviendas es de 825, de nueva creación sólo son 499, pues 326 ya existen.

<sup>3</sup> 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 formulan en el ámbito de la Comunidad Valenciana de determinadas cartografías temáticas y estudios integrantes del Sistema de Información Territorial publicadas por esta Conselleria.

CONSELLERIA DE CULTURA,  
EDUCACIÓ I ESPORT

- 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.

- 1.- Parcela Propuesta: 9.773,49 m<sup>2</sup>.  
(Afectada, en un 90% por la Servidumbre de Protección de la Ley de Costas 22/1988).
- 2.- Parcela Existente.
- 3.- Trazado Ferrocarril. (Afección en superficie de la parcela propuesta de un 20%).
- 4.- Límite Interior de la Ribera del mar.
- 5.- Servidumbre de Protección Marítimo Terrestre.



Así pues, a fin de poder informar favorablemente, sería necesario disponer de una parcela mínima de 5.500 m<sup>2</sup> 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.

**Conclusión.-**

En consecuencia, esta Conselleria **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 PLAYÁ 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

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANIFICACIÓN EDUCATIVA

*U. Ballesteros*



Fdo.: MARÍA BALLESTEROS BENAVENT

*Jesús*

Fdo.: JESUS GARCIA GIL

Vº Bº:

EL ARQUITECTO JEFE DEL SERVICIO DE  
PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES EDUCATIVAS



*Manuel Giménez Condón*

Fdo.: MANUEL GIMÉNEZ CONDÓN

PLAN -

<b>REGISTRE GENERAL DÉIXIDA</b>	
DATA:	<b>28 FEB. 2005</b>
NÚM.:	<b>7838</b>

<b>AYUNTAMIENTO DE ALICANTE</b>	
<b>GERENCIA DE URBANISMO</b>	
<b>REGISTRO</b>	
<b>E2005002810</b>	
<b>ENTRADA</b>	
AYUNTAMIENTO DE ALICANTE Plaza del Ayuntamiento 03002 ALICANTE	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

Fdo.: Alejandro Bañares Vázquez.





**DIRECCIÓ GENERAL DE RÈGIM ECONÒMIC**

ÀREA DE INFRAESTRUCTURAS

SERVICIO DE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES EDUCATIVAS

SECCIÓ III

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

- 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 Conselleria 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

**INFORME**

**Antecedentes.-**

1. La reserva de equipamiento de la parcela de 9.773,49 m2 fue informada desfavorablemente por esta Conselleria 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,

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 práctica 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 prohíbe 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<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, libre de afecciones, permitiría la construcción del centro escolar de infantil y primaria de perfil 3I+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 (3I+6P) con una superficie mínima de construcción de 2.797 m<sup>2</sup>, de los cuales necesitan ubicarse en planta baja 1.630 m<sup>2</sup>, requieren como reserva una parcela que oscilase entre los 5.500 m<sup>2</sup> de superficie mínima y los 8.000 m<sup>2</sup> 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 garantizarse que se permita las obras necesarias de adecuación del centro.

Así pues, se propone:

Que se estudie el Sector 2 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 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
- N° de plazas de aparcamiento = N° 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

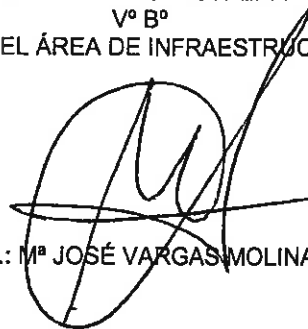
EL JEFE DE SECCION DE GESTION Y SUPERVISION DE  
PROYECTOS III



Fdo.: PILAR ROVIRA PEÑA

Vº Bº

EL JEFE DEL ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS



Fdo.: Mª JOSÉ VARGAS MOLINA

Vº Bº  
EL JEFE DE SERVICIO DE PLANIFICACIÓN EDUCATIVA



Fdo.: ANTONIO MARTÍN CALVO

**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-

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 contenido 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 <sup>2</sup>
2. Parcela B:	18.675´32 m <sup>2</sup>
3. Parcela C:	17.555´46 m <sup>2</sup>

#### 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<sup>2</sup> de superficie cada una, lo que representa una superficie total de suelo para este destino concreto entre 24.000 y 27.000 m<sup>2</sup>.

- 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<sup>2</sup> de superficie.

#### 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<sup>2</sup>, exceda en 1.946'72 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>, suficiente para acoger, si resultara necesario, un centro de infantil y primaria de 1 línea (de 5.500 a 8.000 m<sup>2</sup> 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

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:  $0'65 \times 1.407 \text{ pp. ee.} = 915 \text{ pp. ee.}$
- b) Población 12-18 años:  $0'65 \times 938 \text{ pp. ee.} = 610 \text{ pp. ee.}$

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 <sup>2</sup> )
1 centro de 3 líneas (9 I+ 18 P) para	675 pp. ee.	(12.000 – 13.500 m <sup>2</sup> )

---

TOTAL	1.125 pp. ee.	(21.500 – 24.500 m <sup>2</sup> )
-------	---------------	-----------------------------------

La parcela A supera en 4.496'72 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )
------------------------------	-------------	-----------------------------------

La parcela B supera en 4.275'32 m<sup>2</sup> las necesidades máximas de suelo.

Además, quedaría sin utilizar la parcela C completa.



### 3. CONCLUSIONES.

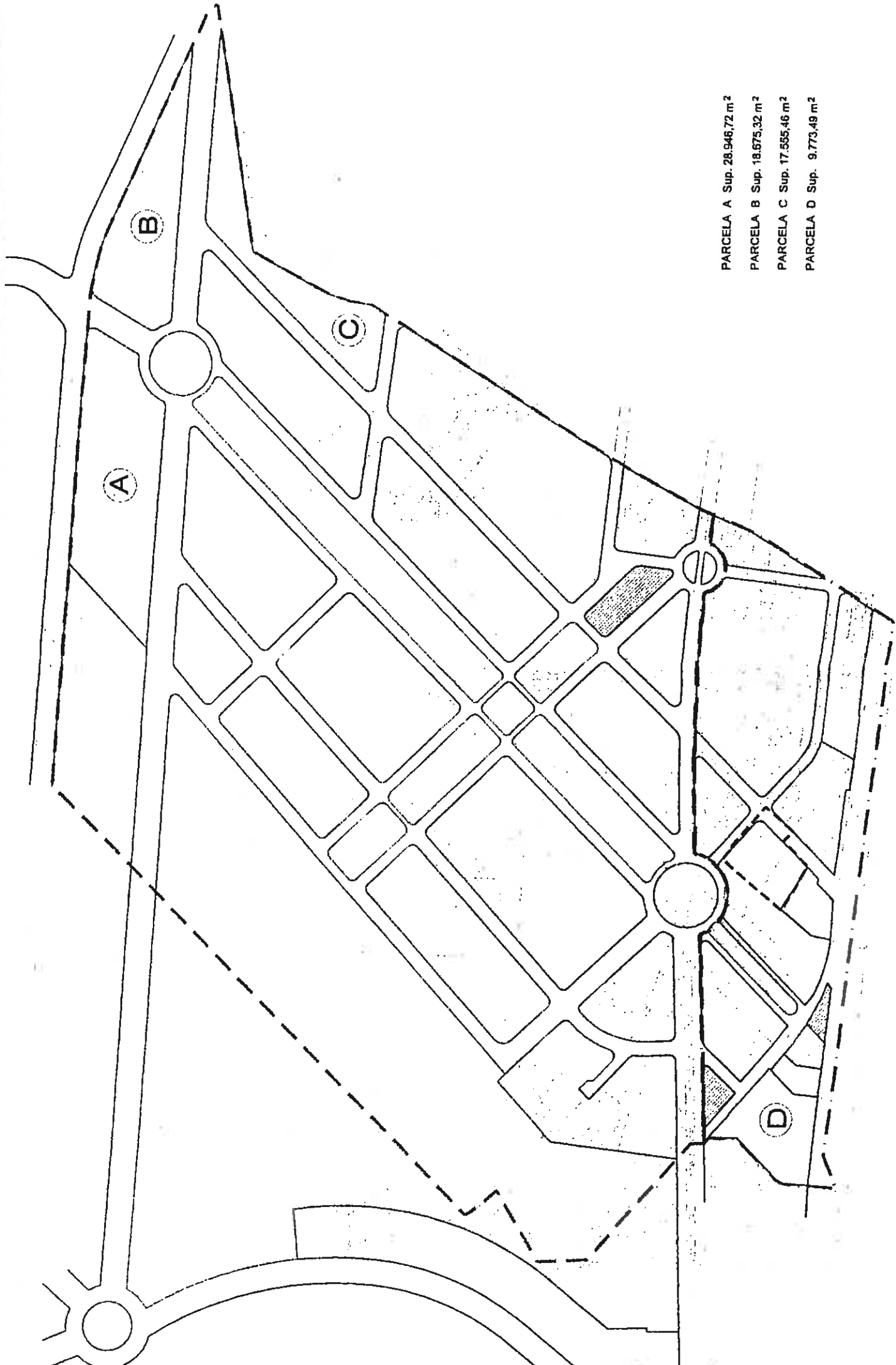
Por todo lo anteriormente expuesto, se entiende justificada la suficiencia de suelo dotacional público con destino a equipamiento docente en el sector 1, con una superficie global e individualizada por parcelas suficiente como para cubrir las demandas derivadas del estudio de necesidades conjuntas de los sectores 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 determinó 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

  
  
Manuel Beltrá Martínez



- PARCELA A Sup. 28.946,72 m<sup>2</sup>
- PARCELA B Sup. 18.675,32 m<sup>2</sup>
- PARCELA C Sup. 17.555,46 m<sup>2</sup>
- PARCELA D Sup. 9.773,49 m<sup>2</sup>



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 -

<b>REGISTRE GENERAL D'EIXIDA</b>
DATA: 11 OCT. 2006
NÚM.: 39157

<b>AYUNTAMIENTO DE ALICANTE</b>
<b>GERENCIA DE URBANISMO</b>
<b>REGISTRO</b>
<b>E2006014083</b>
<b>AYUNTAMIENTO DE ALACANT</b>
C/ Teniente Coronel Chacabarro 22 <sup>a</sup>
03001 ALACANT
<b>ENTRADA</b>
18/10/2006 12:15:15

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



ÀREA DE INFRAESTRUCTURAS  
 SERVICIO DE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES EDUCATIVAS  
 SECCIÓN III

ASUNTO:	SOLICITUD DE INFORME SOBRE HOMOLOGACION 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<sup>2</sup>, de los cuales necesitan ubicarse en planta baja 1.630 m<sup>2</sup>, requieren como reserva una parcela que oscilase entre los 5.500 m<sup>2</sup> de superficie mínima y los 8.000 m<sup>2</sup> 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 garantizarse 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.

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<sup>2</sup> de superficie mínima y los 11.000 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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.

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

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

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

Fdo.: ANTONIO MARTÍN CALVO



Fdo.: ARMANDO FLOREZ ARIÑO





CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

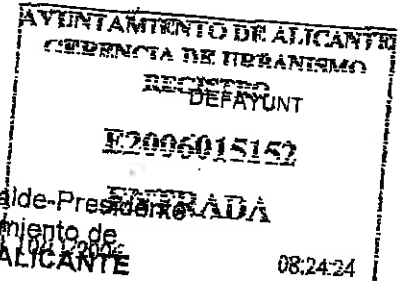
DIRECCIÓ TERRITORIAL

Av. Aguilera, 1 - 03007 ALICANTE  
Tel: 966 93 40 00 - Fax: 966 93 61 77

CON ACUSE DE RECIBO

Nº RF: EVP/ea PL-03/2225

ASUNTO:  
Comunicando deficiencias.



Data 30 OCT. 2006

EXIDA 49.869

**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.

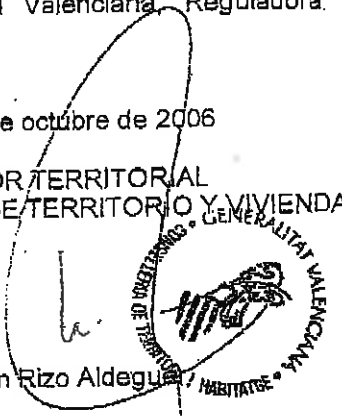
CONSELLERIA DE TERRITORI I  
HABITATGE

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 Aldeguera





GMU

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

**ASUNTO: ESTADO DE TRAMITACION DEL EXPEDIENTE 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 Terrestre.

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.

GMU

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO




AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

- 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

