AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

S G P

secretaría general del pleno

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

CERTIFICO:

Que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de julio de 2021, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO que en sus partes expositiva y dispositiva, literalmente, dice:

"I-3.1. VERSIÓN FINAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA POR LA AVENIDA ANTONIO RAMOS CARRATALÁ, CALLE HERMANOS PINZÓN, CALLE JURISTA LÓPEZ AMO Y CALLE GOYA DE LA CIUDAD DE ALICANTE: APROBACIÓN.

1. ANTECEDENTES.-

Con registro de entrada E2020031022 y fecha 02/06/2020 se presentó Solicitud de modificación de las condiciones urbanísticas de la manzana sita entre Avda. Antonio Ramos Carratalá, C/ Hermanos Pinzón, C/ Jurista López Amo, C/ Goya, con aplicación del artículo 100 de las NNUU del PGOU a instancia de Promociones y Gestiones Inmobiliarias Ratisbona S.L. Property's.com, con el correspondiente Documento Inicial Estratégico y borrador de Estudio de Detalle para solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, documentos redactados por la sociedad Arquitectura comercial Hernández Vidal López Sieben S.C.P., en concreto los documentos presentados fueron los siguientes:

- Documentación Inicial Estratégico.
- Borrador de Estudio de Detalle.
- Estudio de Integración Pasiajística.
- Documento Movilidad de la C.V. cumplimiento Ley 6/2011, de 1 de abril.

El objeto de la solicitud es promover un Centro Residencial para Personas Mayores Dependientes, siendo el mismo, uso dotacional (equipamiento asistencial). Las parcelas que conforman la manzana objeto de estudio, se encuentran ubicadas en suelo urbano calificado como VU1A por el PGMO de Alicante aprobado definitivamente el 27 de marzo de 1.987. Tal y como se dispone en el Capítulo octavo del Título V. Condiciones particulares de la edificación de los usos en suelo urbano de

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: https://sedeelectronica.alicante.es/validador.ph

las Normas Urbanísticas del Plan General, el conjunto de parcelas que conforman la manzana les son aplicables los siguientes condicionantes urbanísticos:

- Uso predominante: residencial.
- Tipología edificatoria: edificación aislada o adosada.
- Usos compatibles: dotacional en edificio exclusivo, entre los posibles.
- Parcela mínima: 1.200 m²; fachada 25 m.l.; inscripción círculo 25 m. de diámetro.
- Retranqueos: 10,00 m. a alineación exterior y 5,00 m. resto de linderos.
- Ocupación máxima: 25 %.
- Edificabilidad máxima: 0,375 m2/m² computada en m2 útiles.
- Altura máxima: 3 plantas (10,00 m.).
-Se permite una planta sótano.

Se trata de una modificación de escasa entidad que abarca una manzana (conjunto de 13 parcelas), cuyas parcelas tienen la condición de solar, en la que se pretende un incremento de volumen para un uso dotacional contemplado en el artículo 157.2, en relación con el artículo 100 de las NNUU del PGOU. El alcance de la modificación recae en elementos contenidos entre las determinaciones de la ordenación pormenorizada prevista en el artículo 35 de la LOTUP, entre los que se encuentra el uso, tipología y volumetría.

Respecto a la justificación de la necesidad de adecuación de la edificabilidad a las condiciones del nuevo uso dotacional que se pretende implantar, bajo el amparo de lo previsto en el artículo 100 de las NNUU del PGOU, el criterio que se ha aplicado previamente en los Estudios de Detalle con incremento de edificabilidad que se han presentado para albergar usos dotacionales de diferente naturaleza, y compatibles con el planeamiento vigente, ha sido la aplicación del criterio aprobado por el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del 27 Noviembre de 2002, por el que con carácter general se ha procedido a admitir habitualmente la aplicación de los “incrementos de edificabilidad establecidos en el artículo 100 salvo que se demuestre que ello causará perjuicio o inconveniencias”.

Previamente se emitió un informe conjunto por el Jefe del departamento técnico de Planeamiento y la Jefa del Departamento de Planeamiento el 17 de enero de 2002 proponiendo unos criterios interpretativos para la admisión de Estudios de Detalle con incremento de edificabilidad, circunscribiéndolos únicamente a los supuestos en los que con la edificabilidad general resultara imposible el cumplimiento de algunas de las exigencias de la normativa sectorial, al tiempo que se proponía adoptar una serie de medidas complementarias para garantizar la permanencia del uso dotacional en aquellas parcelas en las que se autorizase este incremento de edificabilidad. Dichos criterios se

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: https://sedeelectronica.alicante.es/validador.ph

Código Seguro de Verificación: cd1288ab-076f-4822-b543-ecbe22433811
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12576582
Fecha de impresión: 04/08/2021 08:10:20
Página 3 de 12
FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 03/08/2021 13:49
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 03/08/2021 14:11

dictaminaron favorablemente por la Comisión Informativa de Urbanismo el 5 de febrero de 2002.

En el supuesto que nos ocupa, la justificación de la necesidad del aumento de la edificabilidad viene dada por el programa de necesidades de un edificio de este tipo, muy condicionado por la normativa específica, marcándose los espacios necesarios para el desarrollo de la actividad, así como sus dimensiones mínimas, estableciendo unos ratios superficiales por persona y estancia. La justificación que se da en el Estudio de Detalle presentado se considera adecuada y suficiente para dar cumplimiento a los criterios interpretativos del informe de fecha 17 de enero de 2002, dictaminados favorablemente por la Comisión Informativa de Urbanismo.

Obran en el expediente Informes técnico y jurídico del Servicio de Planeamiento (informes de fecha 25 de junio de 2020 y 10 de julio de 2020 respectivamente).

Asimismo en cumplimiento del artículo 51.1 de la LOTUP, se ha sometido a consultas de las Administraciones Públicas y colectivos afectados, la documentación que contiene el borrador del Estudio de Detalle que nos ocupa, en este caso se solicitó informe a la Concejalía de Movilidad y Tráfico. Servicio de Tráfico, Transportes, Movilidad y Accesibilidad del Ayuntamiento de Alicante, que nos fue remitido con fecha 8 de septiembre de 2020.

La competencia para la tramitación y aprobación del Estudio de Detalle es municipal en virtud de lo dispuesto en los artículos 44.5 y 48 de la LOTUP, recayendo en nuestra corporación la condición de promotor y órgano sustantivo. A su vez, corresponde al Ayuntamiento la consideración de órgano ambiental, puesto que se trata de un plan que afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

Mediante Decreto de fecha 10 de noviembre de 2020 se emitió Resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable (publicada en DOGV 8958 de 23 de noviembre de 2020) en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica del Estudio de Detalle de la manzana delimitada por la Avenida Antonio Ramos Carratalá, Calle Hermanos Pinzón, Calle Jurista López Amo y Calle Goya, cuyo objeto será el descrito en la documentación remitida y en la alternativa elegida, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de la LOTUP, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El 16 de diciembre de 2020 se emite informe técnico desde el Servicio de Planeamiento, referente a la nueva documentación presentada por el solicitante el 23 de noviembre de 2020, tras el Decreto de resolución ambiental. En dicho informe técnico se hacía constar que los nuevos documentos presentados debían ajustar ciertos aspectos para

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: https://sedeelectronica.alicante.es/validador.ph

adecuarse a las determinaciones de los informes previamente emitidos, y al Decreto sobre resolución de informe ambiental y territorial estratégico.

Finalmente se remite la siguiente documentación técnica por parte de la empresa solicitante con número de registro de entrada E2020113857, y con fecha 24 de diciembre de 2020:

- Estudio de Detalle.
- Estudio de integración paisajística.
- Estudio de movilidad.

Esta documentación termina por ajustarse definitivamente a las determinaciones apuntadas, lo que motivó que en ese momento, desde el Servicio de Planeamiento se informara, y se cita textualmente, que *el Documento que forma el actual de Estudio de Detalle se informa favorablemente para proseguir con el procedimiento e iniciar los trámites de información al público y consultas, del Estudio de Detalle, según lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana y sus modificaciones.*

Con fecha 13 de abril de 2021 la Junta de Gobierno Local acuerda someter al proceso de información pública por plazo de 20 días hábiles la versión preliminar del Estudio de Detalle de la manzana delimitada por la Avenida Antonio Ramos Carratalá, Calle Hermanos Pinzón, Calle Jurista López Amo y Calle Goya.

Una vez concluido el periodo de información pública, con fecha 22 de junio de 2021 y registro de entrada E2021071126, la empresa solicitante nos remite la versión final del Estudio de Detalle de referencia, que agrupa los siguientes documentos:

- Estudio de Detalle (versión final)
- Estudio de integración paisajística.
- Estudio de movilidad.

Esta documentación se presenta tras la exposición pública, como documentación final del Estudio de Detalle, solicitando prosiga la tramitación en aras de la aprobación definitiva del citado documento urbanístico.

Los documentos presentados se informan favorablemente y se considera que, según dispone el art. 57 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, se puede proseguir con la tramitación.

2. CARACTERÍSTICAS DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

El Estudio de Detalle se centra en una manzana situada en suelo urbano calificada por el PGOU como Vivienda Unifamiliar , grado 1 y

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: https://sedeelectronica.alicante.es/validador.ph

nivel A (VU1A). Se pretende establecer como uso exclusivo de la parcela el dotacional, permitido por la normativa zonal. Así pues, serán de aplicación los parámetros urbanísticos correspondientes a la zona VU1A, así como aquellos relativos a las dotaciones, que contempla el PGOU. El Estudio de Detalle recoge, principalmente, un doble objetivo:

a) Incremento de la edificabilidad permitido por el Plan General.
b) Ordenación de la volumetría edificatoria

El ámbito del Estudio de Detalle es la propia manzana con una superficie de 10.953,18 m2.

Se deberán cumplir los preceptos del Artículo 100. Condiciones generales de los usos dotacionales de las Normas Urbanísticas del Plan General, siendo objeto del Estudio de Detalle la justificación del incremento de edificabilidad (permitida según dicho artículo), y no siendo objeto de valoración el proyecto de edificación objeto de licencia urbanística. El proyecto de edificación deberá cumplir con el resto de parámetros establecidos para la zona en el que inserta, normativa urbanística pertinente y la legislación específicamente aplicable que corresponda, por lo que deberán obviarse todas las referencias a la consideración del cómputo de alturas en el Estudio de Detalle.

La posibilidad del incremento de edificabilidad conlleva ciertos condicionantes, para garantizar el uso dotacional, que se enumeran a continuación:

- El edificio construido al amparo del artículo 100 que haya utilizado total o parcialmente los incrementos de edificabilidad previstos para el uso dotacional, deberá de mantener indefinidamente dicho uso.

- La autorización de otro uso diferente al dotacional solamente podrá concederse previa demolición de la edificación que, por exceso sobre la característica de la parcela, se haya atribuido mediante el referido Estudio de Detalle.

- No se podrán conceder licencias municipales de ningún tipo si el objeto de las mismas fuera un cambio a otro uso distinto al dotacional, sin que se cumpla el requisito del párrafo anterior. En todo caso, la licencia de actividad debe obtenerse para el uso dotacional concreto a que se destine el edificio. La concesión de una nueva licencia para otra actividad diferente se condicionara a que la misma mantenga el carácter de uso dotacional.

- El incumplimiento por el propietario de destinar el edificio al uso dotacional, tendrá la consideración de infracción urbanística con las consecuencias correspondientes, no siéndole aplicable en ningún caso el régimen de fuera de ordenación.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: https://sedeelectronica.alicante.es/validador.ph

Código Seguro de Verificación: cd1288ab-076f-4822-b543-ecbe22433811
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12576582
Fecha de impresión: 04/08/2021 08:10:20
Página 6 de 12
FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 03/08/2021 13:49
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 03/08/2021 14:11

- En cualquier caso, será exigible el cumplimiento estricto de las plazas mínimas de aparcamiento establecidas por las NNUU del PGOU para el uso dotacional concreto que se solicite en la licencia de actividad.

Siempre que se utilice la posibilidad del incremento de edificabilidad, la condición de uso dotacional indefinido del edificio deberá de inscribirse en el Registro de la Propiedad a los efectos informativos procedentes, una vez aprobado el Estudio de Detalle y como requisito previo a la obtención de la licencia de actividad, de conformidad con el RD 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística.

3. ALEGACIONES PRESENTADAS.-

Durante el período de exposición pública se ha presentado una alegación en tiempo y forma. Consta en el expediente certificado emitido al respecto por el Vicesecretario, de fecha 21 de junio de 2021.

3.1 CONTESTACIÓN DE LA ALEGACIÓN PRESENTADA EN LA FASE DE EXPOSICIÓN PÚBLICA DE LA VERSIÓN PRELIMINAR DEL ESTUDIO DE DETALLE DE REFERENCIA.

Los Técnicos integrantes del Servicio de Planeamiento de la Concejalía de Urbanismo, han elaborado y firmado la contestación a la alegación presentada, así como su correspondiente propuesta de estimación o desestimación, que se transcriben a continuación:

ALEGACIÓN ÚNICA
Nº de registro municipal: E2021056090
Fecha de regsitro: 19/05/2021
Parte interesada: Francisco de León Laviña

La documentación presentada se estructura en cinco alegaciones cuyas argumentaciones se exponen de forma sucinta a continuación:

- Alegación nº1.- El contenido de esta alegación no es mas que confirmar la capacidad y derecho de participación de la parte interesada en el presente expediente.

- Alegación nº2.- Manifiesta la parte alegante que: "El Procedimiento elegido para defender esta Propuesta, si bien es amparado por el Plan General Vigente, no se ajusta a Derecho. La aprobación de la vigente Ley 5/2014 de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, modificada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero de la Comunidad Valenciana anuló automáticamente, de hecho, la vigencia de algunas ordenanzas Municipales; concretamente, el artículo 100 del PGOU, quedó vacío parcialmente de contenido; ya que, inicialmente permitía, mediante el

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: https://sedeelectronica.alicante.es/validador.ph

procedimiento de un Estudio de Detalle, la remodelación íntegra de una manzana edificable completa, cambiando usos e incluso aprovechamientos; lo cual, choca frontalmente con lo dispuesto por la citada Ley, que no permite aumentar los aprovechamientos por este medio; concretamente, el Artículo 41 citando los Estudios de detalle, dice: "Los estudios de detalle, definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla". En consecuencia: al ser legislación consolidada posterior y de mayor rango deja sin efecto gran parte de la citada normativa municipal antes citada."

Contestación.- No se contraviene en ningún momento el citado artículo 41 de la Ley 5/2014 de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, es mas, se aplica en base a su tenor literal, ya que, lejos de modificarse, se están siguiendo las determinaciones propias del PGOU.

En este sentido el PGOU en su artículo 100 apartado segundo establece que:

"*Las edificaciones destinadas a los restantes usos dotacionales, incluidas las de uso docente de titularidad privada cumplirán, como norma general, las determinaciones de ordenación de la edificación de la zona en que se encuentran. Si no se hallan enclavadas en zonas con normativa específica, observarán las condiciones de la zona de Edificación Abierta, Grado 2 (EA2). Si las citadas condiciones no resultaran adecuadas a las necesarias para el correcto funcionamiento del uso dotacional, podrán variarse tales condiciones, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, atendiendo a los siguientes criterios:*

a) No se sobrepasará la edificabilidad máxima que le corresponda según la zona y grado en que se haya de situar el equipamiento. No obstante, si tal edificabilidad asignada no llegase a 1 m2/m2 útil, sí podrá incrementarse hasta los siguientes límites: en zonas de Edificación Abierta (EA) hasta 1 m2/m2; en zonas de Vivienda Unifamiliar (VU) hasta 0'75 m2/m2; y en zonas de Segunda Residencia (SR) hasta 0'25 m2/m2 (todas ellas expresadas en m2/m2 útiles). Asimismo podrá incrementarse hasta un 50% la edificabilidad resultante de la aplicación de la normativa en las zonas de Conservación de Periferias (CP) y en la de Núcleos Periféricos Grado 2 (NP2)".

El objeto de la solicitud es promover un Centro Residencial para Personas Mayores Dependientes, siendo el mismo, uso dotacional (equipamiento asistencial). Las parcelas que conforman la manzana objeto de estudio, se encuentran ubicadas en suelo urbano calificado como VU1A por el PGOU de Alicante aprobado definitivamente el 27 de marzo de 1.987. Tal y como se dispone en el Capítulo octavo del Título V. Condiciones particulares de la edificación de los usos en suelo urbano de las Normas Urbanísticas del Plan General, el conjunto de parcelas que

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: https://sedeelectronica.alicante.es/validador.ph

conforman la manzana les son aplicables los siguientes condicionantes urbanísticos:

- Uso predominante: residencial
- Tipología edificatoria: edificación aislada o adosada
- Usos compatibles: dotacional en edificio exclusivo, entre los posibles
- Parcela mínima: 1.200 m²; fachada 25 m.l.; inscripción círculo 25 m. de diámetro
- Retranqueos: 10,00 m. a alineación exterior y 5,00 m. resto de linderos
- Ocupación máxima: 25 %
- Edificabilidad máxima: 0,375 m2/m² computada en m2 útiles
- Altura máxima: 3 plantas (10,00 m.)
- Se permite una planta sótano.

Las condiciones de los usos dotacionales se regulan en el Capítulo quinto de las Normas Urbanísticas del PGOU. Según el Art.100 Condiciones generales de los usos dotacionales: *"Las edificaciones destinadas a usos dotacionales cumplirán como norma general, las determinaciones de ordenación de la edificación de la zona en que se encuentran… Si las citadas condiciones no resultaran adecuadas a las necesarias para el correcto funcionamiento del uso dotacional, podrán variarse tales condiciones, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, atendiendo a los siguientes criterios:*

a) No se sobrepasará la edificabilidad máxima que le corresponda según la zona y el grado en que se haya de situar el equipamiento. No obstante, si tal edificabilidad asignada no llegase a 1 m2/m2 útil, sí podrá incrementarse hasta los siguientes límites: ... en zonas de Vivienda Unifamiliar (VU) hasta 0'75 m2/m2;"

Queda constatado y justificado que el Estudio de Detalle presentado cumple con las condiciones normativamente establecidas, referido a un uso compatible dotacional en edificio exclusivo, que necesita del aumento de edificabilidad que se recoge y está permitido en el artículo 100 del PGOU.

A este respecto recalcar que la actuación solicitada no supone en ningún caso un incremento de edificabilidad no permitido en el PGOU ya que este está perfectamente contemplado, como anteriormente se ha puesto de manifiesto.

Propuesta.- Se desestima la alegación formulada.

- <u>Alegación nº3</u>.- Expone la alegante que una actuación de este tipo, aprobada con ligereza, crearía una situación de agravio comparativo con los restantes propietarios del polígono. El mayor aprovechamiento otorgado, a una parte, doble del inicial, seria manifiestamente injusto, sin

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: https://sedeelectronica.alicante.es/validador.ph

facilitar al resto de los propietarios, otros usos y otros aprovechamientos, distintos de los actuales, que pudieran ser rentables, para compensar las diferencias con los demás.

Contestación.- En este sentido cabe resaltar que todos los propietarios tienen las mismas posibilidades para optar por uno u otro uso sin que haya ningún agravio comparativo entre ellos, por tanto la discriminación a la que hace referencia la parte alegante carece de fundamento.

Propuesta.- Se desestima la alegación formulada.

- Alegación nº4.- En esta cuarta alegación el interesado se centra en que el ámbito de la propuesta, debería revisarse, y también el uso de lo ahora pretendido, que tampoco parece ser lo más adecuado para esta zona; ya que, parece haber cerrado la residencia de personas mayores Doña Rosa, la más cercana a esta zona de las existentes. Debería hacerse un estudio exhaustivo de todo el conjunto situado entre la Calle de Hermanos Álvarez Quintero y la carretera de Valencia, actual Avenida de Denia, para diagnosticar realmente todos los problemas de esa zona, proponiendo soluciones de conjunto para dignificar aquello que tenía un pasado urbano destacable y no admitir sin un estudio detallado una instalación con un futuro incierto.

Contestación.- El instrumento que estamos tramitando es un Estudio de Detalle que aplica las determinaciones propias del PGOU.

Los cambios en las condiciones urbanísticas de estas parcelas deberían, en su caso, llevarse a cabo en una hipotética revisión de Plan General, no procediendo su valoración en estos momentos.

Propuesta.- Se desestima la alegación formulada.

- Alegación nº5.- Se alega que la variación de uso de las infraestructuras existentes y su insuficiencia así como el aumento de densidad de población que se generaría en la zona, son motivo suficiente para denegar la aprobación de la propuesta presentada. Salvo que reconsiderándola, se incluyese en la propuesta un conjunto de mejoras compensatorias, necesarias para detener el deterioro en el estado actual; y especialmente, sobre adaptación del entorno.

Contestación.- La parte alegante considera que las ausencia de accesos directos a la parcela objeto del Estudio de Detalle desde la Av. Ramos Carratalá, así como las características viales del entorno no son adecuadas a la actividad que se desea implantar. Se hace mención, también, a las plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, condición que queda en tela de juicio a tenor del contenido de la alegación.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: https://sedeelectronica.alicante.es/validador.ph

El informe emitido por el Departamento Técnico de Tráfico del Servicio de Tráfico, Transportes, Movilidad y Accesibilidad del Ayuntamiento de Alicante, con fecha 30 de Junio de 2021, que no hace mas que ratificar lo que ya informó dicho departamento el 21 de Agosto de 2020, en cuanto a cuestiones de su competencia, hace referencia a los siguientes extremos: al cumplimiento del número de plazas de aparcamiento exigible por el PGOU en parcela, condición impuesta por el Plan General y por tanto con carácter normativo; la ausencia efectos significativos sobre el medio ambiente y territorio; y el hecho de no tratarse de un uso, servicio o unidad residencial particularmente relevante en relación con su capacidad de generación o atracción de demanda de desplazamientos. El informe concluye exponiendo que las operaciones de carga y descarga se deberán prever en el interior en los edificios o parcelas colindantes, como dispone el PGOU; la recomendación de que los accesos de vehículos sean por viarios secundarios, evitando realizarlos por la Av. Ramos Carratalá; y que, en cuanto a Tráfico, no existe inconveniente en que continúe la tramitación.

En cuanto a la alusión a un incremento poblacional superior al estimado por el Plan General para una zona residencial, consecuencia de la implantación de la actividad asistencial propuesta, el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alicante (PGOU), aprobado definitivamente el 27 de marzo de 1987, clasifica la zona objeto de actuación como *suelo urbano*, y en concreto *zona VU1a* (vivienda unifamiliar, grado 1, nivel a).

El art. 157 de las Normas Urbanísticas (en adelante NNUU) del PGOU recoge las condiciones de uso en esta categoría de suelo, considerando como usos compatibles admitidos las dotaciones e infraestructuras en edificio exclusivo.

A su vez, el art. 100.2 de las citadas NNUU permite en el caso de usos dotacionales y, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, el incremento de la edificabilidad en función de la zona; en esta caso (VU), este parámetro urbanístico se puede incrementar hasta alcanzar un valor de 0,75m2/m², siempre y cuando se justifique motivadamente que el programa de necesidades de la dotación requiere mayor edificabilidad

Por tanto, el PGOU contempla en esta categoría de suelo urbano (VU) la posibilidad de implantación de usos dotacionales así como el incremento de la edificabilidad, sin que suponga un incremento poblacional mayor del ya previsto por el propio Plan General. Vemos pues que es una posibilidad que permite y contempla el PGOU, es decir, no estamos ante una modificación del planeamiento que deba suponer un incremento en las dotaciones públicas.

Con respecto a la mención al Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: https://sedeelectronica.alicante.es/validador.ph

social, y por extensión la actuación propuesta en el entorno urbano de la parcela, comentar que esta cuestión no es objeto del Estudio de Detalle que no interviene sobre el entorno, sino que es la herramienta establecida en el PGOU para solicitar el incremento de edificabilidad permitido en el art. 100 de las NNUU del Plan General, por lo que se debería transmitir tal parecer mediante el cauce oportuno distinto al presente.

Propuesta.- Se desestima la alegación formulada.

En consecuencia se desestima en su totalidad la alegación presentada por D. Francisco de León Laviña, por los motivos que anteriormente expuestos y a tal efecto procede seguir con la tramitación del Estudio de Detalle solicitado de conformidad con la legislación y normativa urbanística de aplicación.

4. COMPETENCIA.-

Tras la aprobación de la Versión Preliminar del Estudio de Detalle por la Junta de Gobierno Local en sesión de 13 de abril de 2021, el órgano competente para resolver el presente expediente, en virtud de lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en relación con el artículo 123.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, es el Pleno del Ayuntamiento.

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

DEBATE:

…….. …….. …….. ……..

VOTACIÓN Y ACUERDOS:

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

Primero.- Resolver las alegaciones presentadas por D. Francisco de León Laviña con carácter desestimatorio por los motivos que se han expuesto en el punto tercero de la presente propuesta de acuerdo.

Segundo.- Aprobar la Versión Final del Estudio de Detalle de la manzana sita entre Avda. Antonio Ramos Carratalá, C/ Hermanos Pinzón, C/ Jurista López Amo, C/ Goya presentado por Promociones y Gestiones Inmobiliarias Ratisbona S.L. Property's.com, y que se contiene en la documentación presentada con Registro de Entrada nº E2021071126, constando de los siguientes documentos:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: https://sedeelectronica.alicante.es/validador.ph

Código Seguro de Verificación: cd1288ab-076f-4822-b543-ecbe22433811
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12576582
Fecha de impresión: 04/08/2021 08:10:20
Página 12 de 12
FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 03/08/2021 13:49
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 03/08/2021 14:11

- Estudio de Detalle (versión final)
- Estudio de integración paisajística.
- Estudio de movilidad.

Tercero.- Comunicar los acuerdos adoptados a los interesados, publicar en el Boletín Oficial de la Provincia y dar traslado a la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, para que proceda a la inscripción a la que se refiere el artículo 171 de la LOTUP en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico."

Y para que conste, y surta los efectos procedentes, con la advertencia del art. 206 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, expido y firmo la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, en Alicante, en la fecha de la firma electrónica.

Vº Bº
El Alcalde-Presidente,

Luis Barcala Sierra

El Secretario General del Pleno,

Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: https://sedeelectronica.alicante.es/validador.ph