

Aprobado definitivamente por el Pleno, en sesión ordinaria de 25 de julio de 2019.

El Secretario General del Pleno,



Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas

TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE INTEGRADO EN EXPEDIENTE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA TRAS EMISIÓN RESOLUCIÓN DE IATE



MANZANA 12 DEL PLAN PARCIAL I DEL SECTOR PAU-2 DEL PGOU DE ALICANTE

TEXTO REFUNDIDO ABRIL 2019

CASADO SACRISTA N ALVARO AGUSTIN - 11966079F
Firmado digitalmente por CASADO SACRISTAN ALVARO AGUSTIN - 11966079F
Fecha: 2019.04.15 11:14:59 +02'00'

CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE (Texto Refundido –abril 2019- redactado tras la emisión de la Resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico –art. 51.2 b en relación con el art. 57 de la LOTUP)

MEMORIA INFORMATIVA, DESCRIPTIVA Y PROPUESTAS

1.- ANTECEDENTES

2.- NATURALEZA JURÍDICA Y CONTENIDO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

3.- AUTOR DEL ENCARGO Y PROMOTOR

4.- ÁMBITO DE ORDENACIÓN. PARCELAS

5.- OBJETO

6.- NORMATIVA DE APLICACIÓN QUE AFECTA AL ÁMBITO PROPUESTO POR EL ESTUDIO DE DETALLE

7.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN INCARDINACIÓN DE LA TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

8.- INCARDINACIÓN DE LA TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

9.- RELACIÓN DE LA PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE CON LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

10.- INEXISTENCIA DE PERJUICIOS SOBRE LOS PREDIOS COLINDANTES

PLANOS



MEMORIA INFORMATIVA, DESCRIPTIVA Y PROPUESTAS

1.- ANTECEDENTES

La Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, en sesión celebrada el día 3 de diciembre de 2007, aprobó el proyecto de Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes de la manzana nº12 del Plan Parcial I del PAU-2. En la manzana de referencia existían dos parcelas, una de uso terciario y otra de uso dotacional. El objeto de dicho estudio era la modificación de ordenación de volúmenes de la parcela de uso terciario, manteniendo la de equipamiento con la misma configuración volumétrica con la que había sido aprobada en un estudio previo.

Se justificaba la modificación de ordenación por motivos empresariales, al no materializarse el centro Comercial y de Ocio que había servido de base para la ordenación aprobada con anterioridad.

La propuesta de Estudio de Detalle se desarrollaba a partir de la modificación puntual nº 2 del Plan Parcial sector nº1 PAU-2, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante en sesión ordinaria de 30 de Abril de 2012, y que cumplimenta el vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alicante. Así, en el Art. 5.11 de la citada modificación del Plan Parcial, se especifica que:

*“La parcela calificada como residencial y Terciario podrá edificarse de forma directa si se redacta un proyecto único para toda la parcela. No obstante, en cualquier momento se podrá redactar un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes edificatorios de la manzana, de acuerdo a la legislación vigente y a las presentes ordenanzas. **La redacción del Estudio de Detalle será obligatoria, con carácter previo a la primera licencia, si la parcela actual, que constituye el ámbito de la calificación Residencial, se fragmentase en dos o más parcelas o si se solicitase licencia para parte de la parcela.**”* Puesto que nos hallamos ante esta última situación –solicitud de licencia para parte de la parcela- se redacta el presente Estudio de Detalle.

Así, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 5/2014 de la Generalitat, de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana –en adelante, LOTUP- la propuesta del instrumento de planeamiento citado –Estudio de Detalle- se incardinaba en un procedimiento de solicitud de inicio de un expediente de evaluación ambiental estratégica en relación con la propuesta de ordenación de un Estudio de Detalle de la Manzana 12 integrado en el Plan Parcial I del Sector PAU 2 del Plan General de Alicante recayente a las calles, Avda. Deportista Isabel Fernández, Avda. Dr. Jiménez Díaz, Avda. Cardenal Francisco y a la peatonal adyacente a la cornisa de San Agustín y al área libre verde, cuyo objeto era el reparto de edificabilidad de Uso Terciario que se establecía en la manzana citada del Plan Parcial I del Sector PAU 2 del PGOU de Alicante, concretamente en las parcelas lucrativas existentes en la manzana ordenando volumétricamente, dicha edificabilidad.

Así, se acompañaba junto con la propuesta de Estudio de Detalle, una solicitud de dicho inicio, un Estudio de Integración Paisajística (artículo 41 de la LOTUP) y el pertinente Documento Inicial Estratégico –DIE- conforme al contenido del epígrafe 1 del artículo 50 señalado.

El 15 de octubre de 2018 se realizó petición de Informe al Departamento Técnico de Planeamiento que fue emitido en sentido favorable el 16 de octubre del mismo año.

Una vez iniciado el procedimiento, el órgano ambiental y territorial, debía someter los instrumentos mencionados (Estudio de Detalle- Estudio de Integración Paisajística y Documento Inicial Estratégico) a consulta de las Administraciones Públicas afectadas y personas interesadas, tal y como establece el artículo 51 de la LOTUP.

Tal y como establece el procedimiento legal, mediante Decreto de la Concejalía de Urbanismo de fecha 14 de noviembre de 2018 se admitió a trámite el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica y se solicitan consultas a la Concejalía de Tráfico y Medio Ambiente, a la Conselleria de Sanidad y a la propiedad colindante (actualmente, la mercantil FIACT, S.L.).

En fecha 8 de marzo de 2019, el Ayuntamiento de Alicante, recibe contestación a las consultas efectuadas por parte de la Conselleria de Sanidad. Esencialmente, solicita la eliminación

TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA 12 DEL PLAN PARCIAL N°1 DEL PAU 2 DEL PGOU DE ALICANTE

de las limitaciones volumétricas que se fijan sobre la parcela dotacional existente en la manzana y la aplicación de las normas generales del PGMOU de Alicante que establecen la libertad compositiva sobre las mismas en los términos del artículo 100 de las Normas Urbanísticas del PGMOU.

En relación con la alegación anterior, el Ayuntamiento de Alicante emite Informe en el que se recoge lo siguiente:

“la alegación que se presenta es correcta y ajustada a derecho. Las limitaciones volumétricas que se impusieron a la parcela dotacional tenían su justificación en el establecimiento de una fachada uniforme en el ámbito de la manzana. Puesto que en la actualidad y como consecuencia del propio Estudio de Detalle, ha desaparecido dicha uniformidad, no tiene motivación suficiente el mantenimiento de unas condiciones volumétricas que pueden limitar la implantación de dotaciones públicas. Resulta, por tanto, procedente la eliminación de dicha limitación, rigiéndose la parcela por las reglas generales del artículo 100 de las Normas Urbanísticas”.

Por otro lado, en fecha **11 de marzo de 2019**, fueron presentadas alegaciones en contestación a las consultas efectuadas por parte de **FIACT, S.L.**, en su condición de colindante. Esencialmente, solicita que en el Estudio de Detalle no se impongan determinaciones urbanísticas a la parcela de uso terciario de la que resulta titular.

Así, el Ayuntamiento, en relación con la alegación mencionada de dicha mercantil, dice así:

“la alegación presentada se considera correcta. Las determinaciones del Estudio de Detalle que se presenta deben reducirse al reparto de los aprovechamientos residencial y terciario entre las parcelas, sin que sea posible determinar o vincular urbanísticamente la futura edificación de la parcela terciaria. En este sentido, procede que se eliminen del Estudio de Detalle las determinaciones urbanísticas que afectan a la parcela terciaria, limitándose a establecer que la misma se regulará por las normas propias del Plan Parcial y del PGMOU”.

Teniendo en cuenta lo anterior, se ha requerido por el Ayuntamiento de Alicante, **la presentación de un Estudio de Detalle** –Texto que vamos a denominar Texto Refundido de marzo de 2019- que recogerá las consideraciones efectuadas por la Corporación Local, recogidas por el Informe del Departamento de Planeamiento Urbanístico de fecha 14 de marzo de 2019, en relación con las alegaciones efectuadas. Dice así literalmente el Informe del Departamento de Planeamiento:

Procede admitir las consultas realizadas y, por tanto, requerir a la mercantil Gran Vía de Alicante, Sociedad Cooperativa de Viviendas, para que, a fin de continuar con la tramitación administrativa, presente una documentación del Estudio de Detalle ajustada a las determinaciones establecidas en el Informe.

Por tanto, se redactó, el correspondiente Texto Refundido del Estudio de Detalle en relación con la manzana 12 del Plan Parcial I del PAU-1 que recogía la necesidad de recoger aquellos aspectos que debían ser tenidos en cuenta tras su sometimiento a las Consultas previas preceptivas conforme al artículo 51 de la LOTUP.

El artículo 51. 2.de la LOTUP establece que:

“una vez recibidos los pronunciamientos de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, o transcurrido el plazo otorgado para ello, el órgano ambiental y territorial elaborará y remitirá al órgano promotor y al órgano sustantivo, según proceda, uno de los documentos siguientes:

a) Un documento sobre el alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas, en el que se determinará la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el citado estudio e instará a la continuación de la tramitación por el procedimiento ordinario.

b) Una resolución de informe ambiental y territorial estratégico, por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de esta ley, que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, resolviéndose la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado e indicando la procedencia de la tramitación del plan o programa conforme al capítulo siguiente o a su normativa sectorial.

c) Una resolución que considere que, aunque pueden derivarse de la ejecución del plan o programa efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, su tramitación debe realizarse simultáneamente con la del proyecto y la evaluación ambiental se llevará a cabo conforme a la legislación de evaluación de impacto ambiental de proyectos, emitiendo un documento de alcance que abarcará la valoración ambiental de los aspectos propios del plan y los específicos del proyecto.

d) Una resolución de informe ambiental, por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de esta ley y del análisis de las contestaciones a las consultas realizadas, que el plan o programa sí tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y se considera, de modo inequívoco, que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales.

Atendiendo al artículo mencionado, el Ayuntamiento de Alicante, en fecha 29 de marzo de 2019, ha dictado resolución por el que se resuelve lo siguiente:

- **Emitir Informe Ambiental Estratégico respecto del Estudio de Detalle** de la manzana 12 integrada en el Plan Parcial I del Sector PAU del Plan General de Alicante, por el procedimiento simplificado por considerar que dicha modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, de acuerdo con los criterios establecidos en el Anexo VII de la LOTUP y los informes técnicos obrantes en el expediente.
- **Ordenar la publicación de la presente resolución del Informe Ambiental y territorial Estratégico por el procedimiento simplificado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana.**

En definitiva, **ha optado por aplicar el apartado d) del artículo 51.2, tratándose de un Estudio de Detalle que no tiene efectos significativos en el medio ambiente**, tratándose de un instrumento de planeamiento que únicamente tiene como objetivo el reparto de la edificabilidad de Uso Terciario que se establece en el Plan, en dos parcelas de Uso Terciario y Residencial plurifamiliar y la ordenación volumétrica sobre las parcelas de dicha edificabilidad determinando los parámetros que el Plan Parcial aprobado no fijaba, tales como el fondo edificable de las plantas de piso del edificio donde se ubica el uso residencial y la altura de ambos edificios que la normativa permite que sea inferior a 10 plantas y señalando que el presente Texto Refundido ha tenido en cuenta –tal y como se apreciará tanto en el texto como en la parte gráfica- las alegaciones que han efectuado tanto la Conselleria de Sanidad como la mercantil FIACT durante el período de consultas y que han sido estimadas por el Ayuntamiento de Alicante.

2.- NATURALEZA JURÍDICA Y CONTENIDO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE:

La **Sección IV de la Ley 5/2014**, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, **regula los instrumentos de ordenación tales como los Planes Parciales, los Planes de Reforma Interior y los Estudios de Detalle**. Concretamente, el **artículo 41 se refiere a estos últimos** –Estudios de Detalle-, del siguiente modo:

Artículo 41. Estudios de detalle.

1. Los **estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones**, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.
2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, **como mínimo, manzanas** o unidades urbanas equivalentes completas.
3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.
4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.

Por su parte, las normas urbanísticas del P.G.M.O. de Alicante establecen en su art.6.2 las **finalidades** concretas del Estudio de Detalle del siguiente modo:

TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA 12 DEL PLAN PARCIAL Nº1 DEL PAU 2 DEL PGOU DE ALICANTE

“d) Estudios de Detalle. Constituyen un instrumento de ordenación complementario, en base a su incapacidad para calificar suelo y la escasa entidad de las ordenaciones que puede acometer. Su objetivo consiste en la aplicación y concreción de las determinaciones del Plan General o de los P.E.R.I. en Suelo Urbano, y de los Planes Parciales en Suelo Urbanizable.

Las finalidades concretas de los Estudios de Detalle serán:

- Establecimiento de alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria cuyo trazado esté determinado por el planeamiento que se complementa y en desarrollo de sus previsiones. En ningún caso los nuevos tramos de viario que puedan establecerse darán lugar a la calificación como solares de las parcelas que recaigan a los mismos.

- Adaptación o reajuste de dichos elementos, incluso concreción de su trazado.

- Determinación de la ordenación de los volúmenes edificables cuando así lo exija el planeamiento que se complementa, definiendo, en su caso, el viario interior de acceso a las edificaciones.”

Sin perjuicio de lo que se establece en el P.G.M.O. de Alicante, las determinaciones y documentación necesarias del Estudio de Detalle son las que establecen en los Art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio.

En las **ordenanzas del texto refundido** se establecía el desarrollo del Plan de forma directa, pudiendo desarrollar las Áreas cuyo uso sea Residencial y Terciario, mediante Estudio de Detalle, autorizado con total sujeción a la legislación vigente y a las citadas ordenanzas.

Se extrae **la normativa recogida en el Texto Refundido**, en relación con el Estudio de Detalle y su formulación:

2.1 El desarrollo del Plan

El presente Plan se desarrollará de forma directa. Sólo en el caso del área cuyo uso es Residencial y Terciario, se podrá desarrollar mediante Estudio de Detalle, autorizado con total sujeción a la legislación vigente y a las presentes ordenanzas. Así mismo, la parcela junto a la Vía Parque que únicamente tiene asignada edificabilidad, podrá desarrollarse también a través de Estudios de Detalle.

2.2 Iniciativa en la formulación del planeamiento

1. El Estudio de Detalle podrá ser tanto de iniciativa pública como de iniciativa privada.

2. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la iniciación del trámite para los instrumentos de ordenación que formulen, sin más requisito que presentar una documentación en regla, de contenido conforme a derecho y al planeamiento vigente.

2.3 Tramitación simultánea o paralela.

El estudio de Detalle podrá tramitarse de forma simultánea a los instrumentos de ejecución y gestión correspondientes.

2.4 Estudios de Detalle.

El Estudio de Detalle tiene por objeto desarrollar el Plan Parcial en el ámbito admitido. Puede tener por objeto el ajuste de alineaciones y la distribución o redistribución de la edificabilidad asignada por el Plan.

Los Estudios de Detalle, como desarrollo del Plan Parcial quedan restringidos por el Plan a dos:

El primero de ellos se refiere a la parcela dedicada a uso residencial y terciario en la entrada al ámbito del Plan Parcial desde la Gran Vía.

El segundo se refiere a la parcela calificada como de uso unifamiliar-plurfamiliar, junto a la Vía Parque.

En el presente supuesto, una vez analizado, se podrá comprobar que **se respetan las directrices y determinaciones del Plan Parcial I del Sector PAU 2 y lo previsto en la modificación nº 2 del citado Plan Parcial del Sector PAU-2 del PGMOU de Alicante**, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante en sesión ordinaria de 30 de Abril de 2012, limitándose a proceder al **reparto de la edificabilidad de Uso Terciario que se establece en aquellos instrumentos de ordenación, ordenando volumétricamente sobre las mismas, dicha edificabilidad** y ello, teniendo en cuenta que el Estudio de Detalle es un instrumento complementario de aquéllos.

Que de conformidad con lo dispuesto en el **artículo 50 de la Ley 5/2014 de la Generalitat, de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana –en adelante, LOTUP-** la propuesta de Estudio de Detalle se ha incardinado en un procedimiento de solicitud de inicio de un expediente de evaluación ambiental estratégica en relación con la propuesta de ordenación de un Estudio de Detalle de la Manzana 12 integrado en el Plan Parcial I del Sector PAU 2 del Plan General de Alicante recayente a las calles, Avda. Deportista Isabel

Fernández, Avda. Dr. Jiménez Díaz, Avda. Cardenal Francisco y a la peatonal adyacente a la cornisa de San Agustín y al área libre verde, cuyo objeto es el reparto de edificabilidad de Uso Terciario que se establece en la manzana citada del Plan Parcial I del Sector PAU 2 del PGOU de Alicante, concretamente en las parcelas lucrativas existentes en la manzana, ordenando volumétricamente sobre las parcelas, dicha edificabilidad.

Así, se acompañaba junto al presente **Texto Refundido del Estudio de Detalle**, una solicitud de continuación del procedimiento, así como el resto de documentación exigida. Nos referimos al correspondiente **Estudio de Integración Paisajística** (artículo 41 de la LOTUP) y el denominado **Documento Inicial Estratégico –DIE-** conforme al contenido del epígrafe 1 del artículo 50 señalado. Considerando el concreto y limitado objeto del Estudio de Detalle, sin que el mismo afecte a la ordenación estructural del Plan General, respetando la ordenación del Plan Parcial I del Sector PAU 2 y en cumplimiento de la Modificación nº 2 de dicho planeamiento, el órgano promotor entendía que **la propuesta de Estudio de Detalle no estaba sujeta al procedimiento Ordinario, sino al Simplificado de evaluación ambiental y Territorial Estratégica**, no teniendo efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio de acuerdo con los criterios del anexo VIII de la LOTUP. **No obstante, en el DIE**, se justificaban también los apartados del epígrafe 2 del citado artículo 50. En consecuencia, se proponía la estructura y contenido para que el documento consultivo pudiera cumplir su función, que no era otra **que el órgano ambiental pudiera emitir la resolución correspondiente que se plantea por el procedimiento simplificado, según se recoge en el artículo 57 de la LOTUP** en coordinación con el artículo 51.2 b) de dicha Ley.

Como ya ha sido expuesto, en los **Antecedentes**, el presente **Texto Refundido del Estudio de Detalle**, obedece a la emisión por el Ayuntamiento, concretamente de la Concejalía de Urbanismo, de la resolución de informe ambiental y territorial estratégico, por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de esta ley, que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, resolviéndose la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado e indicando la procedencia de la tramitación del plan o programa conforme al artículo 57.

3.- AUTOR DEL ENCARGO Y PROMOTOR

Se redacta el presente ESTUDIO DE DETALLE por encargo del promotor GRAN VÍA DE ALICANTE, SOCIEDAD COOP. DE VIVIENDAS con CIF F-54943907 y domicilio fiscal en Avda. Cardenal Fco. Álvarez, 1-Bj, 03005 (Alicante).

Siendo su representante D. Onofre Simón Sáez, con D.N.I. nº. 47062925-A y domicilio en Avda. Cardenal Fco. Álvarez, nº 1, 03005 (Alicante).

Es redactor del presente Estudio de Detalle el arquitecto D. Álvaro A. Casado Sacristán colegiado nº 18.615 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

4.- ÁMBITO DE ORDENACIÓN. PARCELAS

El ámbito del presente Estudio de Detalle queda reflejado en los planos que se presentan adjuntos, y se circunscribe a la manzana 12 recayente a las calles, Avda. Deportista Isabel Fernández, Avda. Dr. Jiménez Díaz y a la peatonal adyacente a la cornisa de San Agustín y al área libre verde.

Se desarrolla el Estudio de Detalle correspondiente a un **ámbito de 14.397 m²**, correspondiente a la **Manzana 12 del Plan Parcial I del Sector a PAU-2**, en la que se distinguen **las siguientes parcelas (Parcela 12 A de origen y la Parcela 12-B)**.

1.- La **parcela 12-A de origen** se encuentra incluida en el Plan Parcial del Sector PAU-2 del PGMOU de Alicante. En la modificación puntual nº2, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante en sesión ordinaria de 30 de Abril de 2012, se **establece un cambio de la calificación del suelo que afecta a dicha parcela, pasando de Administrativo-Comercial a Residencial Terciario**.

Los parámetros de la parcela resultante son los siguientes:

TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA 12 DEL PLAN PARCIAL Nº1 DEL PAU 2 DEL PGOU DE ALICANTE

Superficie Dotacional	5.261 m ² (*)	Zonas Verdes	Equipamientos
		3.497 m ²	1.764 m ²
Suelo Privativo	4.868 m ²	Uso Terciario	Uso Residencial
		1.070 m ²	3.798 m ²
Superficie Total	10.129 m²		
Edificabilidad	26.580 m² tc	Uso Terciario	Uso Residencial
		15.030 m ² tc	11.550 m ² tc

(*) "En cuanto al cumplimiento de la Reserva de suelo dotacional se cumple con el mantenimiento del estándar de reserva de suelo dotacional de la red secundaria, ya que las reservas de suelo destinadas a zonas verdes y equipamiento son mayores que las mínimas exigidas y la total es igual al mínimo exigible".

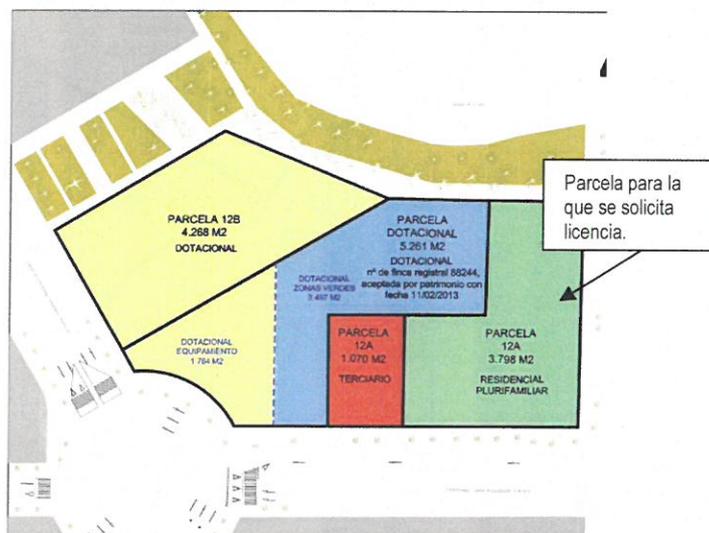
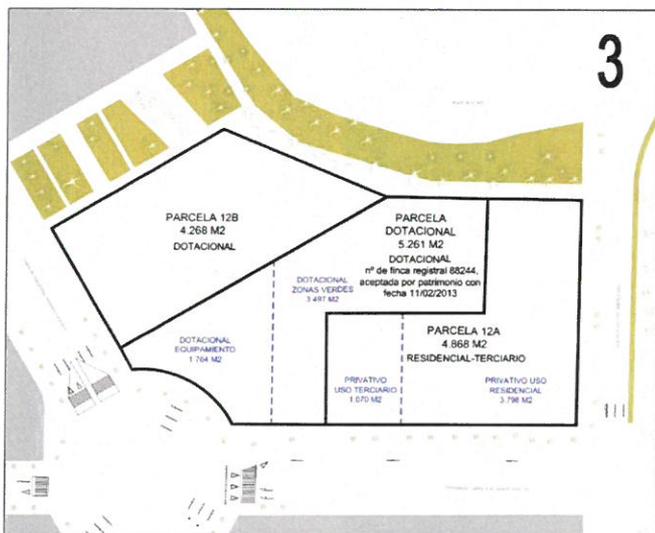
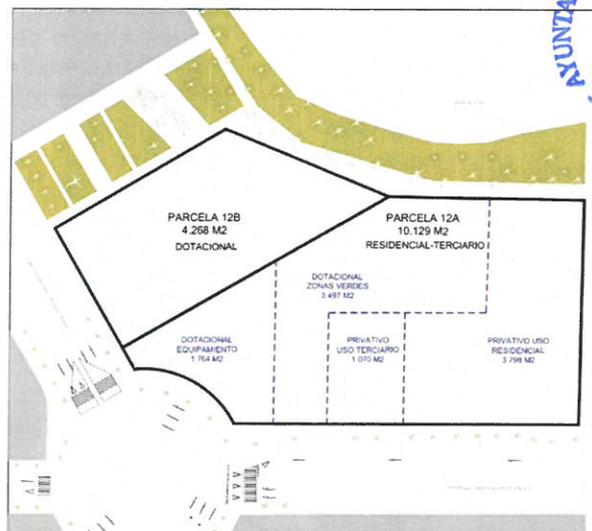
En definitiva, la **Superficie Total** de Parcela es de **10.129 m²** y la **Edificabilidad** total atribuida a dicha parcela es de **26.580 m² tc**, repartidos entre **Uso Residencial (15.030 m² tc)** y **Uso Terciario (11.550 m² tc)**.

Debemos señalar, simplemente a modo de antecedente, que en relación con esta finca matriz con superficie total de 10.129 m², se solicitó y obtuvo la segregación a través de la licencia S-2012000017 en relación con el Suelo Dotacional con nº de finca registral 88.244, aceptada por patrimonio con fecha 11/02/2013, y en el resto de suelo de la finca matriz nº registral 57.107 de 4.868 m² desglosado en las calificaciones señaladas con anterioridad. Como se aprecia en la imagen 4 el Estudio de Detalle cumple con el objetivo establecido en el artículo 5.11 de la Modificación del Plan Parcial

A continuación, se añaden unas imágenes que sirven a modo de antecedente para una mejor comprensión del objeto del presente Estudio de Detalle, observando que la cuarta imagen obedece al cumplimiento del artículo 5.11 mencionado.

- 1.- Estado inicial
- 2.- Modificación nº2 del Plan Parcial del Sector PAU-2 del PGMOU de Alicante
- 3.- Licencia segregación S-2012000017 referida a la parcela Dotacional.
- 4.- Estado tras estudio de Detalle (en cumplimiento del artículo 5.11 de la Modificación del Plan Parcial)

TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA 12 DEL PLAN PARCIAL Nº1 DEL PAU 2 DEL PGOU DE ALICANTE



2.- La parcela 12-B, de Uso Dotacional, con una superficie de 4.268 m² y una edificabilidad de 8.532 m²t.

5.- OBJETO

El Estudio de Detalle se formula de acuerdo con la legislación urbanística vigente, al amparo de la modificación nº 2 del Plan Parcial del Sector PAU-2 del PGMOU de Alicante, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante en sesión ordinaria de 30 de Abril de 2012.

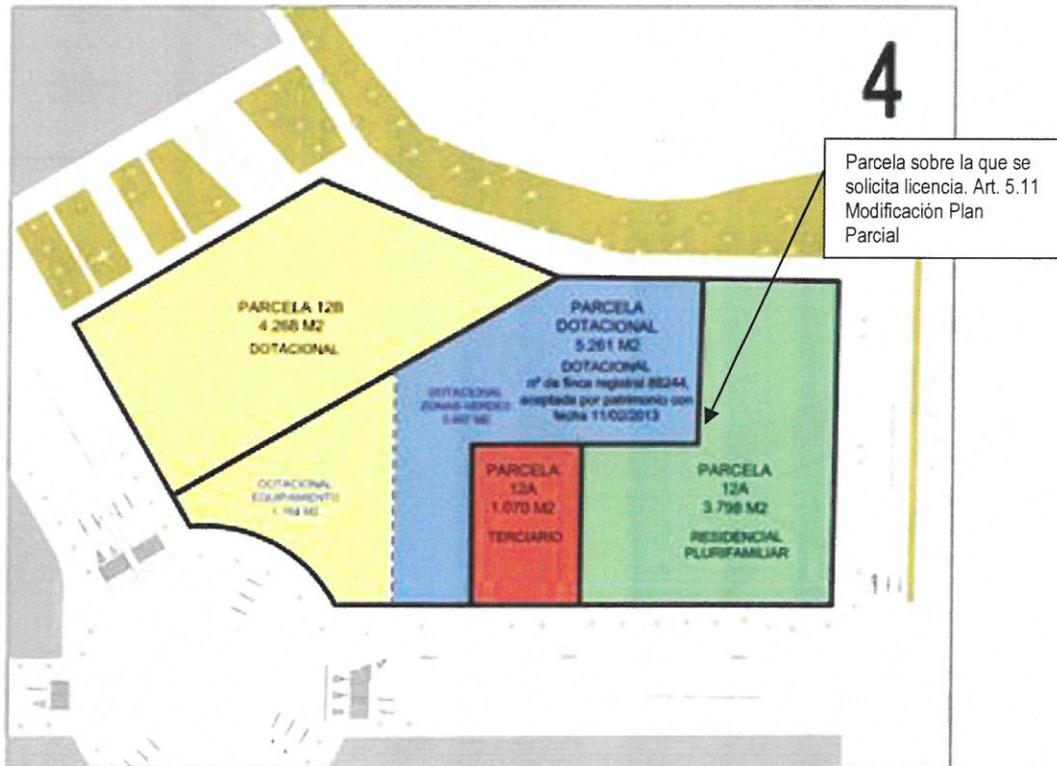
En el Art. 5.11 de la citada modificación del Plan Parcial, se especifica que:

“La parcela calificada como residencial y Terciario podrá edificarse de forma directa si se redacta un proyecto único para toda la parcela. No obstante, en cualquier momento se podrá redactar un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes edificatorios de la manzana, de acuerdo a la legislación vigente y a las presentes ordenanzas. La redacción del Estudio de Detalle será obligatoria, con carácter previo a la primera licencia, si la parcela actual, que constituye el ámbito de la calificación Residencial, se fragmentase en dos o más parcelas o si se solicitase licencia para parte de la parcela.”

Por tanto, puesto que se va a solicitar licencia para parte de una parcela integrante del Plan Parcial del Sector mencionado, se procedía a redactar el correspondiente Estudio de Detalle y tras las consultas efectuadas conforme al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (al que posteriormente nos referiremos y habiéndose formulado alegaciones por la Conselleria de Sanidad

TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA 12 DEL PLAN PARCIAL N°1 DEL PAU 2 DEL PGOU DE ALICANTE

y por la mercantil FIACT, S.L., durante aquel período) se procedió a redactar el correspondiente Texto Refundido del Estudio de Detalle (marzo de 2019) que recogía las consideraciones efectuadas por aquéllas y estimadas por el Ayuntamiento de Alicante y que ha desembocado en la resolución de la Concejalía de Urbanismo de fecha 29 de marzo de 2019, si bien, notificada el 2 de abril de 2019 por la que se emite Informe Ambiental Estratégico respecto del Estudio de Detalle planteado por el procedimiento simplificado por considerar que dicho instrumento de planeamiento no tiene efectos significativos en el medio ambiente y el territorio, de acuerdo con los criterios establecidos en el Anexo VIII de la LOTUP y los Informes técnicos obrantes en el expediente.



Los objetivos del presente **Estudio de Detalle** son los siguientes:

- a) El **reparto de la edificabilidad de Uso Terciario que se establece en el Plan**, en dos parcelas de Uso Terciario y Residencial plurifamiliar.
- b) **Ordenar volumétricamente sobre las parcelas dicha edificabilidad** determinando los parámetros que el Plan Parcial aprobado no fijaba, tales como el fondo edificable de las plantas de piso del edificio donde se ubica el uso residencial y la altura de ambos edificios que la normativa permite que sea inferior a 10 plantas y señalando que el presente Texto Refundido ha tenido en cuenta –tal y como se apreciará tanto en el texto como en la parte gráfica- las alegaciones que han efectuado tanto la Conselleria de Sanidad como la mercantil FIACT durante el período de consultas y que han sido estimadas por el Ayuntamiento de Alicante.

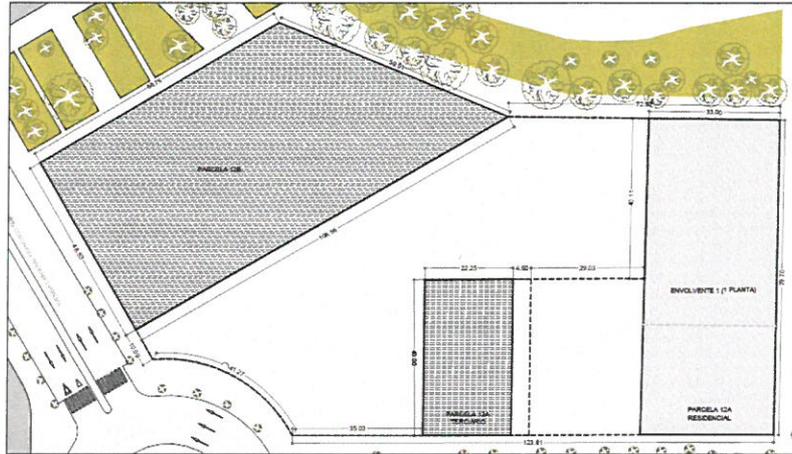
El presente Texto Refundido se corresponde con la Propuesta de Alternativa 3 recogida y planteada en el Documento Inicial Estratégico sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica y respecto al que se ha emitido Informe de fecha 29 de marzo de 2019, razón por la que se extrae de aquél.

Propuesta planteada como **alternativa 3**. Como se aprecia en las siguientes imágenes, resuelve los aspectos negativos de las dos alternativas anteriores. Otorga al volumen residencial resultante un soleamiento óptimo con el propósito de que el edificio presente la mejor eficiencia energética posible (aspecto muy relevante en la construcción); hace partícipe a todas las caras del edificio de las zonas verdes de las que dispone el territorio donde se implantan los volúmenes; genera "ciudad" no sólo en relación con las alineaciones obligatorias a vía pública sino también respecto a los usuarios de las zonas verdes existentes, así como al resto de edificios del PAU 2 ya que tiene la posibilidad de conferir el carácter de fachada principal a los cuatro testeros del volumen residencial. Por otro lado, incrementa la armonía volumétrica del PAU otorgando al volumen residencial el mismo protagonismo que el equipamiento anexo. Podría añadirse que en el caso que nos ocupa, atendiendo a las características del territorio en el que se desarrolla el presente Estudio de Detalle, podemos considerar la volumetría de la alternativa 3 asimilable a lo estrictamente considerado, desde un punto de vista de la tipología como edificación abierta, ya que dicho volumen se implanta en un territorio que no tiene posibilidad de ser cerrado con otros edificios residenciales generando una manzana total que puede entenderse como abierta.



TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA 12 DEL PLAN PARCIAL N°1 DEL PAU 2 DEL PGOU DE ALICANTE

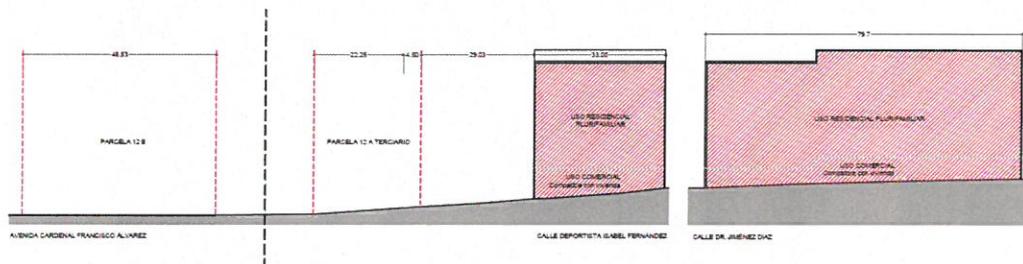
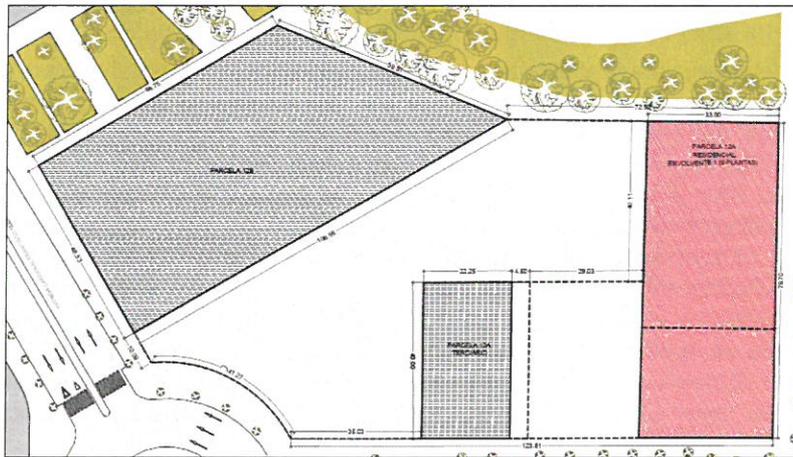
PROPUESTA 3



PARCELA 12A TERCIARIO	
SUPERFICIE	890 m ²
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	0 m ²
EDIFICABILIDAD TERCIARIO	8.910 m ² t ₀

PARCELA 12A RESIDENCIAL	
SUPERFICIE	2.636,88 m ²
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	15.020 m ² t ₀
EDIFICABILIDAD TERCIARIO	2.640 m ² t ₀

PARCELA 12B	
SUPERFICIE	4.268 m ²
EDIFICABILIDAD	8.532 m ² t ₀



6.- NORMATIVA DE APLICACIÓN QUE AFECTA AL ÁMBITO PROPUESTO POR EL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente documento no altera la normativa propia vigente en el P.G.M.O.U de Alicante, ni las ordenanzas del texto refundido del Plan Parcial del sector PAU-2 (incorporando la modificación puntual nº2) y tampoco la Ley Urbanística Valenciana.

Se incorpora a continuación la normativa que afecta al ámbito:

TÍTULO SEGUNDO: DEL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO PRIMERO: PRINCIPIOS GENERALES

2.1 El desarrollo del Plan.

TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA 12 DEL PLAN PARCIAL N°1 DEL PAU 2 DEL PGOU DE ALICANTE



El presente plan se desarrollará de forma directa. Sólo en el caso del área cuyo uso es Residencial y Terciario se podrá desarrollar mediante Estudio de Detalle, autorizado con total sujeción a la legislación vigente y a las presentes ordenanzas. Así mismo, la parcela junto a la Vía Parque que únicamente tiene asignada edificabilidad, podrá desarrollarse también a través de Estudio de Detalle.

2.2 Iniciativa en la formulación del planeamiento.

1.- El Estudio de Detalle podrá ser tanto de iniciativa pública como de iniciativa privada.

2.- Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la iniciación del trámite para los instrumentos de ordenación que formulen, sin más requisito que presentar una documentación en regla, de contenido conforme a derecho y al planeamiento vigente.

2.3 Tramitación simultánea o paralela.

El Estudio de Detalle podrá tramitarse de forma simultánea a los instrumentos de ejecución y gestión correspondientes.

2.4 Estudios de Detalle.

El Estudio de Detalle tiene por objeto desarrollar el Plan Parcial en el ámbito admitido. Puede tener por objeto el ajuste de alineaciones y la distribución o redistribución de la edificabilidad asignada por el Plan. Los estudios de Detalle, como desarrollo del Plan Parcial quedan restringidos por el Plan a dos:

El primero de ellos se refiere a la parcela dedicada a uso residencial y terciario en la entrada al ámbito del Plan Parcial desde la Gran Vía.

El segundo se refiere a la parcela calificada como de uso unifamiliar-plurifamiliar junto a la Vía Parque.

CAPÍTULO CUARTO: RESIDENCIAL Y TERCARIO
Sección Primera: Ámbito y usos

5.9 Ámbito

El ámbito de calificación Residencial y Terciario se halla grafiado en el plano de ordenación n°7 bis.

5.10 Usos

1.- El uso global o dominante de este ámbito es el Residencial plurifamiliar y el Terciario en cualquiera de las modalidades no prohibidas.

2.- Se prohíben los siguientes usos:

a. Industriales y almacenes no compatibles con viviendas y terciario.

b. Dotacionales:

Edificios, locales e instalaciones y espacios dotacionales destinados a estaciones de servicio de suministro de carburantes.

c. Aparcamientos:

Aparcamientos expresamente vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías.

3.- Se permiten cualquiera de otros usos no prohibidos salvo que manifiestamente sean incompatibles con los usos dominantes residencial y terciario asignados.

4.- El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad:

a. Almacenes compatibles con la vivienda; sólo podrán ubicarse en planta baja y deberán contar con accesos desde la vía pública. Almacenes en el edificio terciario;

TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA 12 DEL PLAN PARCIAL Nº1 DEL PAU 2 DEL PGOU DE ALICANTE

sólo podrán ubicarse en planta baja, debiendo contar con accesos desde la vía pública, y en edificio exclusivo.

b. Locales industriales compatibles con la vivienda y el terciario. Sólo podrán ubicarse en planta baja y deberán contar con accesos desde la vía pública.

c. Aparcamientos de uso privado. Podrán situarse en sótano de acuerdo con lo que regulen las Ordenanzas Municipales.

d. Uso Residencial comunitario.

e. Uso Residencial Plurifamiliar. Se admite en el edificio residencial situado en la Avenida de Doctor Jiménez Díaz, sin que se permita el uso residencial en la planta baja.

f. Uso Comercial compatible con la vivienda. Se situarán en planta baja del edificio residencial, pudiendo ocupar al mismo tiempo la planta primera, no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales. Los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública diferenciados de los del resto de usos.

h. Uso Comercial compatible con terciario. Se podrán situar en planta baja del edificio terciario, pudiendo ocupar al mismo tiempo la planta primera, no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen otros usos terciarios. Los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública diferenciados de los del resto de usos.

i. Hoteles, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubican en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán por debajo de las destinadas a otros usos (residencial y terciario), y deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

j. Despachos profesionales domésticos.

k. Locales de oficinas compatibles con la vivienda. Se podrán situar en planta baja del edificio residencial, pudiendo ocupar al mismo tiempo la planta primera, no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales. Los locales de oficinas deberán contar con accesos desde la vía pública diferenciados de los del resto de usos.

l. Locales de oficina en edificio terciario. Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas y de uso mixto con otros usos terciarios o admitidos como compatibles. Se podrán situar en planta baja y en planta de pisos. Los locales de oficinas de planta baja, si no se trata de un edificio con una sola actividad, deberán contar con accesos desde la vía pública diferenciados de los de las plantas de piso. En este edificio terciario se prohíbe el uso residencial.

m. Actividades recreativas con aforo inferior a 300 personas. Se situarán en planta baja, pudiendo ocupar al mismo tiempo la planta primera y semisótano, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en la misma planta. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

5.11 Desarrollo y edificabilidad

La parcela calificada como Residencial Terciario podrá edificarse de forma directa si se redacta un proyecto único para toda la parcela. No obstante, en cualquier momento se podrá redactar un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes edificatorios de la manzana, de acuerdo a la legislación vigente y a las presentes ordenanzas. La redacción del Estudio de Detalle será obligatoria, con carácter previo a la primera licencia, si la parcela actual, que constituye el ámbito de la calificación Residencial se fragmentase en dos o más parcelas o se solicitase licencia para parte de la parcela.

TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA 12 DEL PLAN PARCIAL Nº1 DEL PAU 2 DEL PGOU DE ALICANTE



La edificabilidad máxima de esta zona calificada como Residencial y Terciario será de 26.580 m² de T.c, de los que 15.030 m² de T.c, como máximo, serán de uso residencial y el resto, los 11.550 m² de T.c, serán de uso terciario.

La totalidad de la edificabilidad de uso residencial se localizará en un edificio residencial con alineaciones a las Avenidas Doctor Jiménez Díaz y Deportista Isabel Fernández, pudiendo tener la planta baja comercial mayor fondo que las plantas de piso.

El resto de la edificabilidad, de uso terciario, se localizará en un edificio terciario, paralelo al anterior y alineado a la Avenida Doctor Jiménez Díaz, y zona verde existente entre la parcela y el equipamiento social.

Sección Segunda: Condiciones de la Parcela y Edificación

5.12 Condiciones de la parcela

1.- El emplazamiento de la parcela de uso Residencial y Terciario, está delimitado en el plano nº7 bis de ordenación.

2.- Parámetros de emplazamiento. La ocupación de la parcela edificable no superará las alineaciones exteriores definidas en el plano nº8 bis de ordenación.

5.13 Condiciones de volumen y forma de los edificios

La edificabilidad de la parcela se distribuirá en dos volúmenes edificatorios que se emplazarán obligatoriamente sobre las alineaciones oficiales grafiadas en el plano nº10 bis de ordenación: el primero en la alineación de la avenida Doctor Jiménez Díaz y el segundo, paralelo al anterior en anterior, en la correspondiente a la zona verde, debiendo ambos disponer sus fachadas laterales en la alineación de la avenida Deportista Isabel Fernández. El emplazamiento del resto de paramentos no especificados será libres.

Las alturas máximas de ambos edificios serán de 10 plantas. No se establece limitación del fondo edificable, excepto para la planta baja comercial del edificio correspondiente a la avenida Doctor Jiménez Díaz, que no podrá superar un fondo de 33 metros respecto a la citada alineación.

Los locales comerciales ubicados en las plantas bajas deberán tratar, obligatoriamente, todos sus paramentos como fachadas, evitando tener paramentos ciegos a los jardines públicos y privados a los que dan frente.

7.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN COMPLEMENTARIA MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE

Como ya se ha mencionado en el apartado anterior, el objeto de la redacción del presente documento, es el de **redistribuir la edificabilidad de Uso Terciario** que se establece en el Plan (respetando la obligatoriedad de que la edificabilidad residencial se ubica en el Edificio que da frente a la Gran Vía) **ordenando** sobre las parcelas dicha edificabilidad. **La propuesta de Estudio de Detalle, se realiza al amparo de lo establecido en el artículo 5.11** de la modificación nº 2 del Plan Parcial del Sector PAU-2 del PGMOU de Alicante, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante en sesión ordinaria de 30 de Abril de 2012. Dicho precepto establece la obligatoriedad de formular un Estudio de Detalle con carácter previo a la primera licencia, si la parcela actual, que constituye el ámbito de la calificación Residencial, se fragmentase en dos o más parcelas o si se solicitase licencia para parte de la parcela. Como se ha explicado anteriormente, nos hallamos en el segundo supuesto (solicitud de licencia para parte de la parcela).

Dentro de la manzana objeto del Estudio de Detalle, distinguimos **las parcelas siguientes con los usos señalados para las mismas**, para a continuación establecer las condiciones urbanísticas de la Propuesta del Estudio de Detalle en relación con las parcelas integrantes del ámbito.

1.- Parcela 12-A (Uso Residencial Plurifamiliar)

Referencia Catastral: 8388713YH1488G0000SI

Descripción: Parcela en forma de "L" invertida situada en el término municipal de Alicante, Plan Parcial número Uno del Programa de Actuación Urbanística número dos del PGMOU de Alicante, con fachadas a la Avda. Deportista Isabel Fernandez y a la Avda. Dr. Jiménez Diaz. Ocupa una superficie de **3.798 m²**. Calificada para Uso Residencial Plurifamiliar, se le asigna una **edificabilidad de 15.030 m²t de Uso Residencial** y de **2.640 m²t** (sobre el total de 11.550 m² t) para **Uso terciario**.

Según se establece en la normativa vigente, no se admite el uso Residencial Plurifamiliar en planta baja. El uso comercial compatible con la vivienda se situará en planta baja, pudiendo ocupar al mismo tiempo la planta primera, no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales.

Linda: Frente o Sur, con la Avda. Deportista Isabel Fernández; Derecha entrando o Este, con la Gran Vía; Izquierda, en parte con la finca segregada de uso terciario, y en parte con la parcela de suelo dotacional segregada y cedida al Excmo. Ayuntamiento de Alicante; y Fondo o Norte en parte con área libre o de recreo, y en parte con la parcela de suelo dotacional segregada y cedida al Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

2.- Parcela 12-A (Uso Terciario)

Referencia Catastral: 8388712YH1488G0000EI

Descripción: Parcela de forma rectangular con fachada a la Avda. Deportista Isabel Fernandez. Tiene unas dimensiones de **26,75 mts de frente y 40 mts de fondo**. Ocupa una **superficie de 1.070 m²** que corresponden a **Uso terciario**. Calificada para **Uso Terciario**, se le asigna una **edificabilidad de 8.910 m²t** (sobre el total de 11.550 m²) para Uso terciario.

Linda: Frente o Sur, con la Avda. Deportista Isabel Fernández; Derecha entrando o Este, resto de finca matriz para espacio libre privado; Fondo o Norte e izquierda entrando u Oeste, con zona verde pública de la parcela dotacional cedida al Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

3.- Parcela Uso Dotacional cedida al Excmo. Ayuntamiento de Alicante

Referencia Catastral: 8388707YH1488G0001OO

Descripción: Parcela de forma irregular con fachada a la Avda. Deportista Isabel Fernández y Avenida Cardenal Francisco Álvarez. Tiene unas dimensiones definidas en los planos que se presentan adjuntos. Ocupa una **superficie de 5.261 m²** que corresponden a Uso Dotacional, de los que **3.497 m²** se destinan a **zonas verdes** y **1.764 m²** a **Equipamiento**.

Nº de finca registral 88.244, aceptada por patrimonio con fecha 11/02/2013

Linda: Frente o Sur con Avda. Deportista Isabel Fernández, Derecha entrando o Este, en parte con la finca segregada de uso terciario, y en parte con la finca segregada de Uso Residencial Plurifamiliar; Izquierda entrando u Oeste, parcela 12-B de uso Dotacional; y Fondo o Norte con área libre y de recreo.

4.- Parcela 12-B (Uso Dotacional)

Referencia Catastral: 8388708YH1488G0001KO

Descripción: Parcela con forma de trapecio recto con fachada a la Avda. Avenida Cardenal Francisco Álvarez. Tiene unas dimensiones definidas en los planos que se presentan adjuntos. Ocupa una **Superficie de 4.268 m²** que corresponden a **Uso Dotacional** destinado a Equipamiento, asignándole una **Edificabilidad de 8.532 m² t**.

Linda: Frente o Sur, con la Avenida Cardenal Francisco Álvarez; Derecha entrando o Este, con zona equipamiento y verde pública de la parcela dotacional cedida al Excmo. Ayuntamiento de Alicante; Izquierda entrando u Oeste y Fondo o Norte, con calle peatonal y área libre y de recreo.



Propuesta de Ordenación del Texto Refundido del Estudio de Detalle

A continuación, se establecen las condiciones urbanísticas (redistribución de edificabilidad y volumetría) que propone el Estudio de Detalle para las parcelas integrantes del ámbito del mismo.

1.- Parcela 12-A (Uso Residencial Plurifamiliar).

Descripción: La edificación se dispone sobre las alineaciones obligatorias a la Avenida Deportista Isabel Fernández y Avenida Doctor Jiménez Díaz, en concordancia con los criterios establecidos por las Ordenanzas del Texto refundido del Plan Parcial del sector PAU-2. El emplazamiento del resto de los paramentos de fachada no especificados será libres.

Altura: PB+IX.

Ocupación máxima: La establecida por las alineaciones y fondos edificables.

Área de movimiento: La definida por las alineaciones

Superficie ocupada por la edificación es de 2.636,88 m², destinándose el resto de suelo a **Uso Espacio Libre Privado**.

2.- Parcela 12-A (Uso Terciario).

Se regulará conforme a lo establecido en la **Modificación Puntual nº2 del Plan Parcial Sector nº1 – PAU 2**, así como en las normas urbanísticas del PGMOU de Alicante.

Se recoge una **Tabla Resumen de Ordenación Volumétrica Parcela 12 A (Uso Residencial y Uso Terciario)**

NORMATIVA DE ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA		
	Parcela 12 A Uso Residencial	Parcela 12 A Uso Terciario
ALINEACIÓN DE P. BAJA	OBLIGATORIEDAD SOBRE ALINEACIÓN A CALLES	
RETRANQUEOS	NO SE PERMITEN	
FONDO MÁXIMO DE P. BAJA	33.00 m.(Desde alineación de Avda Dr Jimenez Diaz)	
ALTURA MÁXIMA DE P. BAJA	6.00 m. (SOBRE RASANTE)	
ALINEACIÓN DE P. PISOS	PARALELA A ALINEACIÓN A CALLES	
RETRANQUEOS	SE PERMITEN 1.-Frente mínimo retranqueo : 3mts 2.-Longitud fachada retranqueada/ profundidad de retranqueo: > 1 3.-Relación entre frente de retranqueo / Altura edificación: > 1/6	SE REGULARÁ CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DEL PLAN PARCIAL SECTOR Nº1- PAU2, ASÍ COMO EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGMOU DE ALICANTE.
FONDO MÁXIMO DE PLANTA	33.00 m.(Desde alineación de Avda Dr Jimenez Diaz)	
ALTURA MÁXIMA	10 PLANTAS (PB+9) = 33.00 m.	

3.- Parcela 12-B (Uso Dotacional).

Se regulará conforme a lo establecido en la **Modificación Puntual nº2 del Plan Parcial Sector nº1 – PAU 2**, así como en las normas urbanísticas del PGMOU de Alicante.

Tal y como se indica en el **artículo 100.1 b)** del PGOU:

“Las obras de edificación destinadas a dotaciones de titularidad pública podrán adoptar libertad compositiva, haciendo abstracción de las condiciones de volumen establecidas en las Normas particulares de las zonas, salvo el relativo a la edificabilidad máxima permitida para la zona y grado en que se emplacen”

En relación con las Condiciones de Edificabilidad de las parcelas integrantes del ámbito del Estudio de Detalle.

La edificabilidad máxima de las parcelas queda repartida de la siguiente manera.

Parcela 12-A (Uso Terciario)	Edificabilidad Residencial: 0 m² tc
	Edificabilidad Terciaria: 8.910 m² tc
Parcela 12-A (Uso R. Plurifamiliar)	Edificabilidad Residencial: 15.030 m² tc
	Edificabilidad Terciaria: 2.640 m² tc
Parcela 12-B (Uso Dotacional)	Edificabilidad Dotacional: 8.532 m² tc

El estudio de volúmenes y envolvente de la edificación planteada en el presente Estudio de Detalle permite alcanzar la edificabilidad sobradamente en las parcelas de la manzana 12. La envolvente establece un área de movimiento máximo de la edificación que no se podrá sobrepasar y dentro de esta envolvente, se materializará la edificabilidad que indica la normativa del Plan Parcial.

En cualquier caso, **no se sobrepasa la edificabilidad asignada en metros cuadrados de techo construidos** señalados para cada una de las parcelas, debiendo respetar el proyecto de edificación los límites establecidos en el instrumento de planeamiento.

Con todos los condicionantes anteriormente descritos, se presentan adjuntos a esta memoria una serie de planos explicativos de la propuesta.

Respecto al resto de condiciones generales de la edificación se estará a lo dispuesto en la normativa del Plan Parcial.

8.- INCARDINACIÓN DE LA TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

Se formuló por el órgano promotor, la propuesta de ordenación complementaria – Estudio de Detalle- junto con un Estudio de Integración Paisajística que analizaba la integración de la actuación en el paisaje urbano y el correspondiente Documento de Inicio Estratégico para que el Ayuntamiento remitiera estos documentos al Departamento encargado de la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica (art. 50 apartados 1, 2 y 3 de la LOTUP). Éste, revisará el DIE y si hubiere de subsanarse la documentación, se requerirá para que así se proceda y pueda acordarse su admisión a trámite. En el presente caso, dicha admisión a trámite se produjo mediante Decreto de la Concejalía de Urbanismo de fecha 14 de noviembre de 2018.

Admitido a trámite el DIE, el órgano ambiental y territorial municipal **consultó a las Administraciones Públicas afectadas y personas interesadas**. Así, en cumplimiento del artículo 51.1 de la LOTUP se sometió el Documento Inicial Estratégico y Propuesta de Estudio de Detalle a consulta de la Concejalía de Tráfico y Medio Ambiente, a la Conselleria de Salud Pública y Sanidad Universal y a la propiedad colindante. Esta Consulta fue cumplimentada por la Conselleria de Salud Pública y Sanidad Universal en fecha 8 de marzo de 2019 y FIACT, S.L., como propietario colindante en fecha 11 de marzo de 2019, así como por la Concejalía de Medio Ambiente mediante Informe de 3 de octubre de 2018.

Una vez recibidos los pronunciamientos de las Administraciones consultadas o transcurrido el plazo para ello, el órgano ambiental y territorial municipal ha emitido Informe Técnico valorando las consultas realizadas y la documentación presentada a los efectos de determinar si procedía una Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica ordinaria o simplificada.

Considerando el concreto y limitado objeto del Estudio de Detalle propuesto, sin que el mismo afecte a la ordenación estructural del Plan General, respetando, el mismo, la ordenación del Plan Parcial I del Sector PAU 2 y en cuanto cumple la Modificación nº 2 de dicho planeamiento, se ha apreciado por el Ayuntamiento de Alicante que **la propuesta de Estudio de Detalle no está sujeta**

al procedimiento Ordinario, sino al **Simplificado de evaluación ambiental y Territorial Estratégica, no teniendo efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio de acuerdo con los criterios del anexo VIII de la LOTUP.** Así, en el DIE, se justificaban los apartados del epígrafe 2 del citado artículo 50. En consecuencia, se proponía la estructura y contenido para que el documento consultivo pudiera cumplir su función, que no era otra **que el órgano ambiental pudiera emitir la resolución –resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico– correspondiente que se plantea por el procedimiento simplificado, según se recoge en el artículo 57 de la LOTUP en relación con el 51.2 b de dicha norma.** Precisamente, en ese sentido se ha pronunciado la Concejalía de Urbanismo mediante resolución de fecha de 29 de marzo de 2019, tal y como se ha mencionado en los Antecedentes del presente instrumento de planeamiento.

9.- RELACIÓN DE LA PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE CON LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana –ETCV- es el instrumento marco – artículo 15 de la LOTUP- de la ordenación del territorio en el ámbito de la Comunidad Valenciana y tiene como finalidad la consecución de un territorio integrador en lo social, respetuoso en lo ambiental y competitivo en lo económico. Los objetivos y principios directores de la ETCV son vinculantes para el conjunto de las AA.PP. con ámbito competencial en la Comunidad Valenciana. Estos objetivos y principios, así como los criterios de ordenación del territorio que se establecen en la ETCV, se incorporarán desde el principio de la Evaluación Ambiental y Territorial de todos los Programas, Planes y Proyectos con incidencia sobre el territorio.

Así, consultada la **Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana –ETCV-, la misma no supone ningún problema para el desarrollo del Plan, más bien, todo lo contrario, puesto que la misma establece pautas de crecimiento como es concentrar el crecimiento junto a los núcleos urbanos ya existentes para que se optimicen las infraestructuras, servicios y equipamientos.** Así las cosas, **la actuación propuesta por el Estudio de Detalle, es una materialización de asignación volumétrica de edificabilidad terciaria, en un suelo ya ordenado pormenorizadamente, a través de su Plan Parcial y de su Modificación, como ya hemos mencionado en los antecedentes del presente documento.** Es decir, se reparte la edificabilidad prevista en un instrumento de planeamiento aprobado con anterioridad, como es el Plan Parcial I del Sector PAU 2 y en la modificación del mismo –concretamente, la Modificación del mismo –la nº 2-, y se ordenan volumétricamente los edificios integrantes del ámbito. Asimismo, el inicio del expediente propuesto trata de aplicar la Directriz propuesta por la ETCV, de unificación del procedimiento urbanístico y la Evaluación Ambiental Estratégica.

10.- INEXISTENCIA DE PERJUICIOS SOBRE PREDIOS COLINDANTES

La propuesta no causa perjuicio ni altera las condiciones de los predios colindantes, habida cuenta que los mismos son calificados por el plano de calificación del Plan Parcial como espacio libre, zona verde pública de la parcela dotacional cedida al Excmo. Ayuntamiento de Alicante, viario público y nudos e intersecciones del mismo.

Aprobado definitivamente por el Pleno, en sesión ordinaria de 25 de julio de 2019.

El Secretario General del Pleno,

Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas



Madrid, Abril de 2019

EL ARQUITECTO,

Handwritten signature of D. Álvaro A. Casado Sacristán, consisting of stylized initials and a surname.

D. Álvaro A. Casado Sacristán

