



**AYUNTAMIENTO DE ALICANTE**

**MARÍA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENÁRGUEZ, CONCEJALA-SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

**CERTIFICA :**

**Que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 13 de abril de 2021, adoptó entre otros el siguiente**

**ACUERDO:**

**"12. PROPUESTA DE ACUERDO PARA LA EXPOSICIÓN PÚBLICA DE LA VERSIÓN PRELIMINAR DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA POR AVENIDA ANTONIO RAMOS CARRATALÁ, CALLE HERMANOS PINZÓN, CALLE JURISTA LÓPEZ AMO Y CALLE GOYA.**

**1. OBJETO.-**

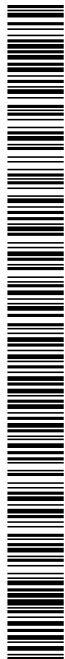
El objeto del presente documento es la modificación, mediante **Estudio de Detalle**, de las condiciones urbanísticas de la manzana sita entre Avda. Antonio Ramos Carratalá, C/ Hermanos Pinzón, C/ Jurista López Amo, y C/ Goya del municipio de Alicante.

Se redacta conforme a las determinaciones contenidas en la **Ley 5/2014 de 25 de Julio de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP) con sus consiguientes modificaciones**, el artículo 100 de las Normas Urbanísticas contenidas en el Plan de Ordenación General Urbana de Alicante, y teniendo en cuenta las consideraciones incluidas en la Resolución de Informe ambiental y territorial estratégico, (Decreto 2020DEG013596 de 10/11/2020) emitido por la Concejalía de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

**2. 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 Paisajística.
- Documento Movilidad de la C.V. cumplimiento Ley 6/2011, de 1 de abril.

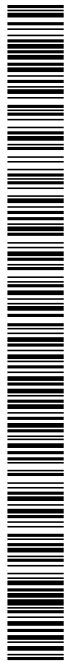
El objeto de la solicitud es promover un **Centro Residencial para Personas Mayores Dependientes, siendo el mismo, uso dotacional (equipamiento asistencial)**. Las parcelas que conforman la manzana objeto de estudio, se encuentran ubicadas en suelo urbano calificado como VU1A por el PGMO de Alicante 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 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 m<sup>2</sup>; 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> computada en m<sup>2</sup> 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 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.

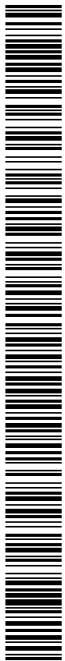
**La competencia para la tramitación y aprobación del Estudio de Detalle es municipal** en virtud de lo dispuesto en los artículos 44.5 y 48 de la LOTUP, recayendo en nuestra corporación la condición de **promotor y órgano sustantivo**. A su vez, corresponde al Ayuntamiento la consideración de **órgano 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 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 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.

### 3. CARACTERÍSTICAS DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

El Estudio de Detalle se centra en una manzana situada en suelo urbano calificada por el PGMO como Vivienda Unifamiliar, grado 1 y 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 PGMO. El Estudio de Detalle recoge, principalmente, un doble objetivo:

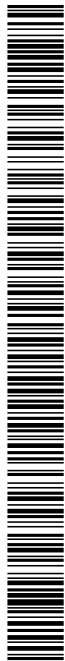
- a) Incremento de la edificabilidad permitido por el Plan General.
- b) Ordenación de la volumetría edificatoria

El ámbito del Estudio de Detalle es la propia manzana con una superficie de 10.953,18 m<sup>2</sup>.

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.
- 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.

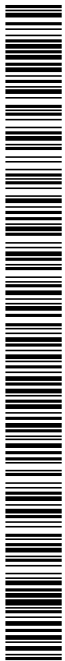
#### 4. PROCEDIMIENTO Y DISPOSICIONES LEGALES DE APLICACIÓN.-

Son de aplicación al supuesto que nos ocupa las siguientes disposiciones legales;

**Artículo 41 de Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana**, que en relación a los **Estudios de Detalle** previene: *“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”.*

**El artículo 57 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana**, a tenor del cual *“Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51 de esta ley, se seguirán los siguientes trámites: a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 53.2 de esta ley. **El plazo mínimo será de 20 días cuando se trate de Estudios de Detalle**, b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas...”.*

Por tanto, **procede someter el Estudio de Detalle de la manzana delimitada por la Avenida Antonio Ramos Carratalá, Calle Hermanos Pinzón, Calle Jurista López Amo y Calle Goya por un plazo de 20 días**, que se concreta con la publicación en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana, en un diario de prensa escrita de gran difusión y en la página web municipal. Hay que realizar en este momento consultas a las administraciones públicas afectadas, personas, asociaciones o colectivos que se hayan pronunciado como interesados en el procedimiento, y a las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y



telecomunicaciones; todo ello de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.

La competencia para iniciar este trámite de información pública corresponde a la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en relación con el artículo 127.1 c) de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, por tratarse de un municipio de gran población y al enmarcarse la competencia dentro de *“La aprobación de los proyectos de instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva o provisional corresponda al Pleno”*.

En virtud de lo anteriormente expuesto, la Junta de Gobierno Local adopta los siguientes **acuerdos**:

**Primero.-** Someter al proceso de información pública 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.

**Segundo.-** Publicar edictos al respecto en el Diario Oficial de la Comunidad, en un periódico de amplia difusión y en la página web municipal, indicando que el plazo del periodo de información pública será de 20 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación del edicto correspondiente en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana.

**Tercero.-** Efectuar las consultas a las administraciones públicas afectadas, personas, asociaciones o colectivos que se hayan pronunciado como interesados en el procedimiento, y a las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones, para que emitan los informes exigibles conforme a la legislación sectorial.

**Cuarto.-** Comunicar los presentes acuerdos a cuantos figuren como interesados en el procedimiento.”

Y para que así 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, en Alicante, en la fecha que consta en la firma del Sr. Alcalde.

Firmado electrónicamente:

**La Concejala-Secretaria, D<sup>a</sup> María del Carmen de España Menárguez.**  
**V<sup>o</sup> B<sup>o</sup> el Alcalde, D. Luis Barcala Sierra.**

