



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

ANTONIO PERAL VILLAR, CONCEJAL-SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

CERTIFICA :

Que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 5 de octubre de 2021, adoptó entre otros el siguiente

ACUERDO:

"13. EXPOSICIÓN PÚBLICA DE LA VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR "CERÁMICA SANTO TOMÁS" APD/2 DE LA CIUDAD DE ALICANTE.

Se da cuenta de dicho expediente, cuyos antecedentes y razonamientos, resumidos, figuran a continuación.

1. OBJETO.-

El objeto del presente documento es la modificación puntual del Plan Especial de Reforma Interior del Sector "Cerámica Santo Tomás" APD/2 de la ciudad de Alicante.

Se redacta conforme a las determinaciones contenidas en el **Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunidad Valenciana, y teniendo en cuenta las consideraciones incluidas en el Decreto de Informe ambiental y territorial estratégico que con carácter favorable se emitió en fecha 9 de abril de 2021 (2021DEG005803), y que se publicó en el DOGV n.º 9076 el 5 de mayo de 2021.**

2. ANTECEDENTES.-

- El plan general de Alicante delimita el sector de suelo urbano "Cerámica Santo Tomás" y establece en su Anejo los criterios para estas áreas de planeamiento diferido -APDs- que no se ordenan directamente por el plan y que debían hacerlo mediante un plan especial de reforma interior

- Este instrumento de planeamiento se aprueba el 3 de febrero de 1989 y delimita cinco unidades de ejecución, de las cuales, únicamente tienen su reparcelación aprobada la UE nº 1, 2 y 3. En la actualidad, las únicas unidades que han materializado la ordenación aprobada son la U.E. nº 1 y la U.E. nº 3 que da frente a la Avenida de Novelda.

- Con fecha 15 de noviembre de 2018, D. Juan Carlos Devesa Olmos en representación de la Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Ejecución nº 2 del Plan Especial de



Reforma Interior del Sector “Cerámica Santo Tomás” APD/2, presenta solicitud de Modificación Puntual del citado Plan Especial de Reforma Interior (en adelante P.E.R.I.) acompañada del avance del instrumento de planeamiento y el correspondiente Documento Inicial Estratégico

- Con fecha 7 de enero de 2019 se emite informe técnico, por parte del Departamento de Planeamiento, requiriendo la modificación y complementación de la documentación aportada.

- Con fecha 3 de abril de 2019, D. Juan Carlos Devesa Olmos en representación de la Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Ejecución nº 2 del Plan Especial de Reforma Interior del Sector “Cerámica Santo Tomás” APD/2, presenta nueva documentación de Modificación Puntual del citado Plan Especial de Reforma Interior (en adelante P.E.R.I.) de acuerdo a lo emitido en el informe del Departamento Técnico de Planeamiento con fecha 7 de enero de 2019.

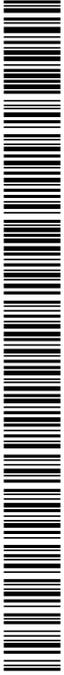
- El 23 de diciembre de 2019 se emite informe técnico, por parte del Departamento de Planeamiento, requiriendo la subsanación de parte de la documentación aportada.

- Con fecha 26 de marzo de 2020, D. Juan Torres Orts en representación de la Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Ejecución nº 2 del Plan Especial de Reforma Interior del Sector “Cerámica Santo Tomás” APD/2, presenta nueva documentación de Modificación Puntual del citado Plan Especial de Reforma Interior (en adelante P.E.R.I.) de acuerdo a lo emitido en el informe del Departamento Técnico de Planeamiento con fecha 23 de diciembre de 2019.

- El 6 de mayo de 2020 se emite informe técnico, por parte del Departamento de Planeamiento, requiriendo la subsanación de parte de la documentación aportada.

- A tal efecto se nos remite Versión subsanada de la propuesta de la Modificación Puntual del P.E.R.I. “Cerámica Santo Tomás” (APD/2), compuesta por: Avance de la Modificación Puntual del APD/2 con Anejo; Documento Inicial Estratégico (en adelante D.I.E.); y Estudio de Tráfico y Movilidad, con fecha 10 de junio de 2020 y registro de entrada E2020037196.

- Analizados los documentos presentados se emitió informe técnico favorable del Departamento Jurídico del Servicio de Planeamiento, de fecha 4 de noviembre de 2020, que sirve como base al Decreto 2020DEG013306 de fecha 5 de noviembre de 2020. En dicho Decreto se resolvía la admisión a trámite de la evaluación ambiental y territorial estratégica, y sometimiento a consultas de la Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior del Sector “Cerámica Santo Tomás” APD/2, en consonancia con el propio mandato de sometimiento a consultas en la fase ambiental del procedimiento de elaboración y aprobación de planes que hace la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP), vigente en ese momento antes de la promulgación del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.



- Realizada la fase de consultas a Administraciones afectadas y colectivos/personas interesadas, en base a lo dispuesto en el artículo 49.1.b de la LOTUP, vigente en ese momento, constan en el expediente los siguientes informes:

- Informe del Servicio de Estudios, Proyectos y Viario del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, de fecha 9 de diciembre de 2020.

- Informe del Departamento Técnico de Transporte del Servicio de Tráfico, Transportes, Movilidad y Accesibilidad del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, de fecha 17 de diciembre de 2020.

- Informe del Departamento Técnico de Tráfico del Servicio de Tráfico, Transportes, Movilidad y Accesibilidad del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, de fecha 18 de diciembre de 2020.

- Informe del Departamento Técnico de Movilidad Sostenible y Accesibilidad del Servicio de Tráfico, Transportes, Movilidad y Accesibilidad del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, de fecha 21 de diciembre de 2020.

Obra del mismo modo en el expediente Informe favorable del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante, dependiente de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad de la Comunidad Valenciana, de fecha 27 de enero de 2021, en cuyo apartado tercero (Consideraciones Territoriales) se recogen los siguientes pronunciamientos:

“PRIMERA.- La competencia para la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento, al afectar la propuesta a la ordenación pormenorizada definida en el artículo 35 de la LOTUP, tal como determina el artículo 44.5 de la misma ley.

SEGUNDA.- El órgano ambiental y territorial en el presente procedimiento es el Ayuntamiento de Alicante, al tratarse de una modificación que afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano, tal como determina el artículo 48.c) de la LOTUP.

TERCERA.- Desde el punto de vista de las competencias de este Servicio Territorial, se considera que la modificación propuesta no contraviene la normativa de aplicación.”

- El 9 de abril de 2021 se emite Decreto n.º 2021DEG005803 sobre resolución favorable de informe ambiental y territorial estratégico, que se publicó en el DOGV n.º 9076 el 5 de mayo de 2021.

- Con fecha 7 de julio de 2021, y registro de entrada E2021076457, se presenta documentación relativa a la Modificación Puntual del P.E.R.I. “Cerámica Santo Tomás” (APD/2), una vez sustanciada la fase de evaluación ambiental, para su tramitación y sometimiento a información pública. Esta documentación es analizada, y se considera por los técnicos del servicio de planeamiento que se deben recoger ciertas determinaciones, objeto de subsanación, para proseguir con la tramitación.

- Finalmente con fecha 1 de septiembre de 2021 y registro de entrada E2021095290, se presenta la documentación de forma correcta y conforme a las determinaciones apuntadas en los informes técnicos, concluyéndose en este sentido que se puede proseguir la tramitación del expediente atendiendo al art. 61 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del



Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

La citada documentación se compone de:

- Modificación Puntual del P.E.R.I. "Cerámica Santo Tomás" - APD/2, (compuesta de la memoria informativa y la memoria descriptiva y justificativa).
- Planos de ordenación de la modificación.
- Documentación de conformidad con la modificación
- Evaluación de impacto de género
- Memoria de sostenibilidad económica
- Memoria de viabilidad económica (se acompaña de un estudio de mercado)
- Estudio de tráfico y movilidad
- Texto refundido de las normas urbanísticas del P.E.R.I.

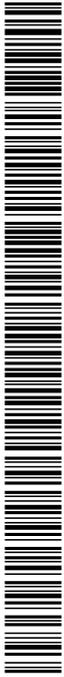
3.- PLANEAMIENTO VIGENTE Y OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.-

El Plan General de Alicante fue aprobado definitivamente por resolución del Conseller competente en urbanismo de fecha 27 de marzo de 1987.

El objeto de la Modificación Puntual planteada se localiza en el Término Municipal de Alicante, concretamente en situación septentrional al casco urbano, en las parcelas ubicadas entre las calles Avenida de Novelda, Catedrático Eliseo González Serrano, Roque Chabás y Pintor Rodes, en la barriada de Tómbola. Se actúa concretamente sobre la unidad de ejecución nº1 y nº2 del P.E.R.I. APD/2 del vigente PGOU de Alicante, documento de planeamiento general con aprobación definitiva en 1989. Se trata, en consecuencia, de predios con la calificación de suelo urbano.

Se está, en este caso, ante una actuación que se incardina perfectamente en los supuestos contemplados en el art. 6.2 a) de la Ley 21/2013 y 46.3 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunidad Valenciana, ya que se apoya en los siguientes puntos:

- a) Se actúa sobre la unidad de ejecución nº1 y nº2 del P.E.R.I. cuyo objetivo es la unión de dos manzanas A, de uso residencial y C de uso terciario, que pasarán a tener un uso terciario, con la supresión del viario intermedio entre ambas y la creación de una zona verde como compensación del viario que se suprime, por lo que se afecta a la calificación del suelo urbano ordenado.
- b) Se propone la modificación de la calificación propuesta para la ordenación del ámbito, ofreciendo, en este caso, una nueva zona verde, de 506,84 m², antes inexistente, además de una nueva parcela de uso terciario de mayores dimensiones que da cabida a un nuevo formato comercial, con dimensiones más apropiadas para satisfacer las necesidades de este tipo de superficies, en detrimento de la parcela residencial pre-existente. Esta nueva distribución, resultado de la agrupación de las manzanas iniciales A y C, contará con una superficie de 4.987,77 m², de los cuales 706,16 m² de suelo terciario y 506,84 m² destinados a



zona verde pertenecerán a la U.E. nº1, mientras que los restantes 3.774,77 m² recaerán sobre la U.E. nº2. Sobre parte de estos últimos, se materializará el aprovechamiento de las propiedades de la U.E. nº1, derecho consolidado en la reparcelación llevada a cabo.

c) Ello facilita la viabilidad del uso comercial de la parcela de acuerdo a los parámetros y magnitudes urbanísticas que le sean de aplicación y, de esta manera, mejora la calidad ambiental general del ámbito al calificarse una nueva zona verde inexistente en la ordenación del P.E.R.I. que se pretende modificar.

d) La modificación propuesta no conlleva incremento de edificabilidad, de modo que no se altera el aprovechamiento del P.E.R.I. y se justifica el mantenimiento del equilibrio entre las dotaciones y el aprovechamiento lucrativo, en cumplimiento del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunidad Valenciana. Igualmente se justifica el cumplimiento de estándares urbanísticos tras la modificación propuesta.

En consecuencia con ello, se está ante una modificación menor de un Plan, ya que, además de afectar a un ámbito de reducida extensión de planeamiento, ésta a su vez se ciñe a optimizar las condiciones urbanísticas para la implantación de una superficie comercial en una manzana de dimensiones mucho más aptas para ello que la existente, con los actuales parámetros urbanísticos del vigente P.E.R.I., y que únicamente implica un cambio en cuanto a la ordenación pormenorizada de suelo.

4. PROCEDIMIENTO Y DISPOSICIONES LEGALES.-

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

El artículo 61 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido 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 52 y 53 de este texto refundido, 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 55.2 de este texto refundido...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 la modificación puntual del Plan Especial de Reforma Interior del Sector “Cerámica Santo Tomás” APD/2 de la ciudad de Alicante a Información pública por un plazo de 45 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 61 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunidad Valenciana, 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 de la Modificación puntual del Plan Especial de Reforma Interior del Sector "Cerámica Santo Tomás" APD/2 de la ciudad de Alicante.

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 45 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 la Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Ejecución nº 2 del Plan Especial de Reforma Interior del Sector "Cerámica Santo Tomás" APD/2, y a los demás interesados."

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:

El Concejal-Secretario, D. Antonio Peral Villar.
Vº Bº el Alcalde, D. Luis Barcala Sierra.

