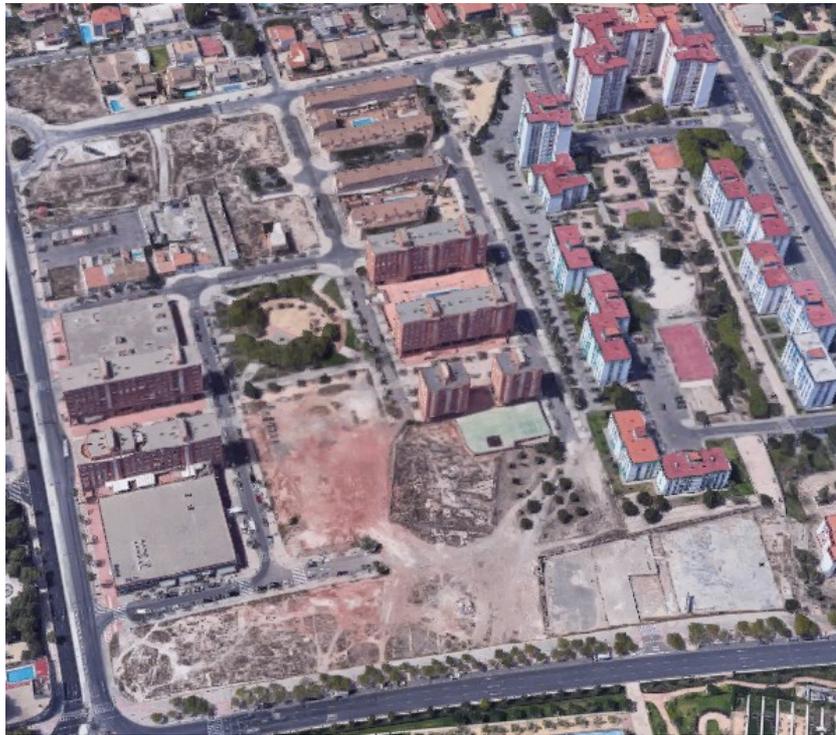




MODIFICACION PUNTUAL DEL P.E.R.I. APD/2 “CERÁMICA SANTO TOMÁS” Junio 2021



PROMOTOR:

**AIU DE LA U.E. 2 SECTOR
“CERÁMICA SANTO TOMÁS”**

PÉREZ P SEGURA
ASOCIADOS

Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 "Cerámica Santo Tomás"
JUNIO 2021. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**NOTA PREVIA**

La tramitación del presente Documento de Modificación Puntual se inició elevando consulta al Órgano Ambiental sobre el sometimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, a fin de determinar si éste habría de sustanciarse en su modalidad de procedimiento ordinario o simplificado. Todo ello, en cumplimiento del art. 50 de la vigente Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP).

De acuerdo al art. 48.c de la LOTUP, y toda vez que la presente modificación afecta únicamente a determinaciones de ordenación pormenorizada en Suelo Urbano, el referido Órgano Ambiental lo constituía el Ayuntamiento, que en respuesta a la antedicha consulta emitió en 9 de abril de 2021 Informe Ambiental y Territorial Estratégico en el cual se pronunció favorablemente respecto a la propuesta presentada, señalando su sometimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica simplificado. Igualmente, se emitieron los siguientes informes en la fase de consultas durante el citado trámite ambiental, todos ellos en sentido favorable:

- Informe de la Concejalía de Urbanismo, Servicio de Estudios y Proyectos y Viario del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, emitido en fecha 9 de diciembre de 2020.
- Informe del Servicio de Tráfico, Transportes y Movilidad del Excmo. Ayuntamiento de Alicante (Dpto. Técnico de Transporte), emitido en fecha 15 de diciembre de 2020.
- Informe del Servicio de Tráfico, Transportes y Movilidad del Excmo. Ayuntamiento de Alicante (Dpto. Técnico de Tráfico), emitido en fecha 18 de diciembre de 2020.
- Informe del Servicio de Tráfico, Transportes y Movilidad del Excmo. Ayuntamiento de Alicante (Dpto. de Movilidad Sostenible y Accesibilidad), emitido en fecha 21 de diciembre de 2020.
- Informe de la Concejalía de Medio Ambiente del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, emitido en fecha 14 de enero de 2021.
- Informe del Servicio Territorial de Urbanismo, emitido en fecha 13 de mayo de 2021.

Los referidos Informes se han incorporado como Anexo aparte al presente documento. Como continuación del trámite previsto en el art. 57 de la LOTUP, se ha elaborado el presente documento de Modificación Puntual, fechado en JUNIO 2021.



Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 "Cerámica Santo Tomás"

JUNIO 2021. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

INDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1. CONSIDERACIONES PREVIAS.

1.1.1.- PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Y LEGITIMACIÓN.

1.1.2.- ANTECEDENTES Y CONTEXTO DE LA MODIFICACIÓN.

1.2. NATURALEZA Y CONTEXTO DEL PRESENTE DOCUMENTO.

1.3. PLANEAMIENTO VIGENTE Y LEGISLACIÓN APLICABLE.

1.4.- IDENTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS Y JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

1.4.1.- CAMBIO DE USO DE LA MANZANA RESIDENCIAL SITUADA AL NORTE DE LA UE-2, PROPONIÉNDOSE UN USO TERCIARIO Y SU UNIFICACIÓN CON LA MANZANA TERCIARIA YA EXISTENTE.

1.4.2.- ELIMINACIÓN DEL VIARIO PÚBLICO QUE SEPARA LA MANZANA A RESIDENCIAL DE LA MANZANA C TERCIARIA, A CONSECUENCIA DE LA UNIÓN DE AMBAS EN UNA ÚNICA MANZANA TERCIARIA. INCLUSIÓN DE NUEVA DOTACIÓN PÚBLICA ZONA VERDE.

1.4.3.- MODIFICACIÓN DE NORMATIVA SOBRE USO TERCIARIO.

1.5.- INEXISTENTE ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL.

1.6.- RELACION DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS CON LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA.

1.7.- TRAMITACIÓN Y ÓRGANO COMPETENTE PARA SU APROBACIÓN.

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1.- DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA Y DETALLADA DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.

2.1.1.- INTERCAMBIO DE USOS EN LAS MANZANAS AL NORTE DE LA UE-2.

2.1.2.- ELIMINACIÓN DEL VIARIO PÚBLICO QUE SEPARA LA MANZANA A RESIDENCIAL DE LA MANZANA C TERCIARIA, A CONSECUENCIA DE LA UNIÓN DE AMBAS EN UNA ÚNICA MANZANA TERCIARIA. INCLUSIÓN DE NUEVA DOTACIÓN PÚBLICA ZONA VERDE. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DOTACIONALES.

2.1.3.- MODIFICACIÓN DE NORMATIVA SOBRE USO TERCIARIO.

2.1.4.- CUADRO RESUMEN DE MAGNITUDES. MANTENIMIENTO DE LOS DERECHOS ADQUIRIDOS EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1.

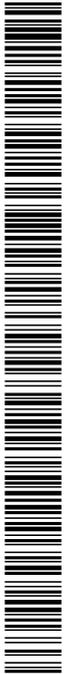
2.1.5.- CONFORMIDAD EXPRESA DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.

2.1.6.- GESTIÓN.

2.2.- CONCLUSIÓN.

ANEJOS (en documentación aparte):

- PLANOS DE ORDENACIÓN.
- INSTANCIAS MANIFESTANDO CONFORMIDAD AL PRESENTE DOCUMENTO.
- INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO.
- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.
- ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD.
- TEXTO REFUNDIDO DE NORMAS URBANÍSTICAS.





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple 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.php>

Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 “Cerámica Santo Tomás”
JUNIO 2021. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.- MEMORIA INFORMATIVA

EQUIPO REDACTOR:

Beatriz Ortiz Javaloyes (Abogada urbanista. Col. nº 6.191)
Juan Torres Orts (Abogado urbanista. Col. nº 6.192)
Emilio Armero Arjona (Arquitecto. Col. nº 4.395)

- 4 -

EQUIPO REDACTOR

PEREZ SEGURA, ASOCIADOS – EMILIO ARMERO ARJONA, ARQUITECTO

Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 "Cerámica Santo Tomás"

JUNIO 2021. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1.- CONSIDERACIONES PREVIAS.

1.1.1 - PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Y LEGITIMACIÓN.

La presente modificación puntual del PERI APD/2 "CERÁMICA SANTO TOMÁS", es promovida por la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URANÍSTICO DE LA U.E. Nº 2 DEL P.E.R.I. SECTOR "CERÁMICA SANTO TOMÁS" APD/2 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE (en adelante A.I.U.).

La citada A.I.U. ostenta la condición de Agente Público Urbanizador en virtud del Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Alicante, de fecha 8 de junio de 2004, por el que se aprobó el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 2 del PERI APD/2 con su Proyecto de Urbanización, adjudicando así la condición de Agente Público Urbanizador a la citada Agrupación.

Se redacta este documento para su toma en consideración por la corporación municipal que, en caso de estimarla conveniente y compatible con el interés local, la tramitará y aprobará conforme a los trámites legales previstos.

1.1.2 - ANTECEDENTES Y CONTEXTO DE LA MODIFICACIÓN.

La presente propuesta de modificación afecta a las Unidades de Ejecución (en adelante U.E.) nº 1 y nº del P.E.R.I. del sector APD/2, concretamente afecta a las dos manzanas situadas más al norte de las mismas, identificadas en la U.E. nº 2 como manzanas A, de uso residencial; y C, de uso terciario (ésta última, recayente en parte en la U.E. nº 2 y en parte en la nº 1).

La Unidad de Ejecución nº 1 se encuentra ejecutada. La nº 2 cuenta con su correspondiente instrumento de gestión, habiéndose aprobado el Proyecto de Reparcelación Forzosa de la antedicha Unidad, mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 22 de diciembre de 2015.

El proponente resulta adjudicatario de las fincas resultantes A1, A2, A3 y C del Proyecto de Reparcelación de la U.E. nº 2 del PERI del Sector APD/2.

A continuación, se detalla el porcentaje de propiedad en cada una de ellas de acuerdo al citado Proyecto de Reparcelación, con respecto a los integrantes de la A.I.U.:

- Finca Resultante A1: propiedad de la mercantil **SOLBES Y CRIPTANA S.L.**, en cuanto a 86,33% del pleno dominio.
- Finca Resultante A2: propiedad de la mercantil **PROMOCIONES SOLBES Y DEvesa, S.L.**, con domicilio social en 03012 Alicante, C/ San Carlos 57, 1, en cuanto a la totalidad del pleno dominio con carácter privativo.



Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 "Cerámica Santo Tomás" JUNIO 2021. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

- Finca Resultante A3: propiedad de **DON JUAN CARLOS DEVESA OLMOS**, en cuanto a una mitad indivisa del pleno dominio con carácter privativo, y; de **EUGENIA-VICTORIA ALCARAZ HUERTAS** y **JAIME LUIS SOLBES LLOPIS**, en cuanto a una mitad indivisa del pleno dominio con carácter ganancial. Destacar a estos efectos que ambos consortes han fallecido, ostentando en la actualidad la titularidad de esa mitad indivisa sus herederos, como más adelante se especificará.
- Finca Resultante C: propiedad de la mercantil **PROMOCIONES SOLBES Y DEVESA, S.L.**, en cuanto a la totalidad del pleno dominio.



Imagen nº 1.- Plano nº 7 "Parcelas adjudicadas" T.R. Proyecto Reparcelación de la U.E. nº 2 del P.E.R.I. del sector ADP/2 del PGOU de Alicante.

Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 "Cerámica Santo Tomás"
JUNIO 2021. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**1.2.- NATURALEZA Y CONTEXTO DEL PRESENTE DOCUMENTO.**

El Plan Especial de Reforma Interior (en adelante PERI) del sector APD/2 "Cerámica Santo Tomás" de Alicante, fue aprobado mediante acuerdo de 3 de febrero de 1989 con el fin de asentar los criterios de ordenación en el referido Sector, toda vez que el mismo se encontraba en una situación de degradación debido a diversos factores tales como el surgimiento en sus alrededores de núcleos de población infradotados, el cese de la actividad industrial de la referida cerámica o la prohibición de edificar consecuencia de la antigua clasificación del suelo en la zona. Así, el citado PERI venía a establecer una ordenación dividida en cinco unidades de ejecución, encontrándose parte de ellas plenamente desarrolladas. No obstante, durante la sustanciación del desarrollo de la Unidad de Ejecución nº 2 (U.E.-2), promovida por la misma Agrupación de Interés Urbanístico que impulsa la presente Modificación Puntual, se ha puesto en evidencia la obsolescencia de la ordenación aprobada en 1989, particularmente respecto a dos extremos que a fecha de hoy se presentan como elementos discordantes respecto a la trama urbana en la que se asienta el sector.

De un lado, la actual ordenación del PERI prevé al norte de la U.E.-2 el emplazamiento de dos manzanas: una de ellas de uso residencial con frente a la Avenida de Novelda y otra de uso terciario, en interior el de la Unidad y recayendo en parte en la UE-2 y en parte en la UE-1. Esta distribución de los usos, con el terciario "oculto" tras las edificaciones residenciales que dan frente a la Avda. Novelda, supone una incoherencia respecto a la actual ordenación de la única manzana terciaria-comercial prevista en el P.E.R.I., de conformidad con la regulación de implantación de usos comerciales recogida en el vigente artículo 95 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Al constituir la Avda. de Novelda un viario estructurante, resulta conveniente posibilitar la implantación de establecimientos comerciales dando frente al citado viario, en coherencia con la actual regulación de los mismos. Más si tenemos en cuenta que existe déficit de supermercados en la zona.

De otro lado, de conformidad con la ordenación vigente las actuales manzanas A (de uso residencial) y B (de uso terciario) de la U.E.-2 del PERI no se encuentran alineadas, resultando conveniente corregir esta discordancia entre alineaciones, de modo que la actual manzana A se retranquea levemente hasta ponerse a la misma altura de fila que la actual manzana C, lo que implica un ligero aumento del ancho viario en este tramo, cuyo resultado se traduce en dar la misma anchura a todo el vial, lo que resulta más coherente y facilitará el tráfico rodado por el mismo.

Ambos motivos han puesto de manifiesto la necesidad de acometer una Modificación Puntual en dicho instrumento de planeamiento, cuya tramitación habrá de someterse a las disposiciones de la vigente LOTUP.

A este respecto, los arts. 45 y ss. de la citada norma asientan la obligación de someter los planes y programas urbanísticos (y sus modificaciones) al procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, ello como paso inicial y necesario previo a su aprobación. Dicho sometimiento incluye efectuar consulta al órgano ambiental por



Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 "Cerámica Santo Tomás"
JUNIO 2021. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

parte del órgano sustantivo, con el fin de determinar si la actuación pretendida sobre el PERI debe someterse a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria o simplificada (art. 45 LOTUP).

Habiéndose sustanciado dicha consulta previa, se ha declarado el sometimiento al trámite simplificado regulado en el Capítulo III, Título III, del Libro I de la LOTUP, según Informe Ambiental y Territorial Estratégico de 9 de abril de 2021 que se acompaña como anexo al presente documento.

En consecuencia, se elabora el presente documento para su sustanciación de acuerdo con el art. 57 de la LOTUP.



Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 "Cerámica Santo Tomás"
JUNIO 2021. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**1.3.- PLANEAMIENTO VIGENTE Y LEGISLACIÓN APLICABLE.**

Como ya se ha expuesto anteriormente, el PERI del sector APD/2 "Cerámica Santo Tomás" de Alicante constituye la actual norma urbanística sobre la que se pretende efectuar la presente Modificación Puntual, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Alicante en sesión de 3 de febrero de 1989.

Subsidiariamente y en lo no regulado en el antedicho PERI, rige la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, aprobado definitivamente en 27 de marzo de 1987.

En lo que se refiere a la legislación aplicable a la presente Modificación Puntual, destacamos:

- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP).
- Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV).
- A nivel estatal, es de aplicación el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Seguidamente se realiza una breve descripción de las modificaciones planteadas.



Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 "Cerámica Santo Tomás"
JUNIO 2021. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**1.4.- IDENTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS Y JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.****1.4.1.- CAMBIO DE USO DE LA MANZANA RESIDENCIAL SITUADA AL NORTE DE LA UE-2, PROPONIÉNDOSE UN USO TERCIARIO Y SU UNIFICACIÓN CON LA MANZANA TERCIARIA YA EXISTENTE.**

Tal y como se ha apuntado, la ordenación del PERI prevé dos manzanas emplazadas al norte de uso residencial y terciario. Se adjunta detalle del plano de Unidades de Actuación incluido en el referido instrumento de planeamiento, sobre el que se han destacado los usos de ambas manzanas.



Imagen nº 2.- Detalle del Plano de Unidades de Actuación PERI "Cerámica Santo Tomás"

Se pretende con esta modificación unificar las manzanas ubicadas al norte de la U.E.-2, de modo que la manzana residencial pase a ser de uso terciario y se convierta en una única manzana terciaria uniéndose a la manzana terciaria ya existente, ello según justificación que pasamos a desarrollar. La ampliación de la manzana terciaria que se propone en el presente avance de modificación hace viable la implantación de usos comerciales en la Unidad de Actuación nº 2, cumpliendo con el porcentaje de ocupación previsto en el PERI, fijado en el 50%, de conformidad con el artículo 13.b de las Ordenanzas reguladoras y, principalmente, en coherencia con la política municipal de implantación de usos comerciales.

Como bien puede apreciarse la manzana de uso terciario, emplazada en parte en la U.E.-2 y en parte en la U.E.-1, queda oculta al no tener frente a la Avenida Novelda, viario estructurante de cuatro carriles, frente que sí tiene la manzana originaria de uso residencial. La unificación de ambas manzanas en una única manzana terciaria

Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 "Cerámica Santo Tomás"

JUNIO 2021. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

permite la implantación de diversos formatos comerciales en el ámbito del PERI APD/2 con frente al viario estructurante de la Avda. de Novelda, de conformidad con las condiciones señaladas en el art. 95 de las NNUU del PGOU de Alicante y con todas las garantías funcionales que este tipo de instalaciones requieren.

Esta ordenación, establecida en el año 1989, ha quedado actualmente obsoleta y presenta las siguientes incoherencias con respecto a la trama urbana donde se ubica:

- Primero y desde un punto de vista de viabilidad, la manzana terciaria contemplada originalmente, con las condiciones de ordenación del vigente PERI y, de conformidad, con lo previsto en el art.95 de las NNUU del PGOU, impide la implantación de determinadas tipologías de superficies comerciales en una zona urbana de importante densidad demográfica en la que las superficies comerciales son escasas. Puede apreciarse un notable déficit de superficies comerciales en todo este tramo de la Avda. de Novelda, que resulta beneficioso para dar servicio a toda la zona residencial ubicada entre el Parque Lo Morant y la barriada de Ciudad Jardín.
- Segundo, la manzana terciaria, al no disponer de frente con el viario estructurante que es la Avda. Novelda queda oculta perdiendo así competitividad, resultando sólo visible desde la calle Catedrático Eliseo Gómez Serrano que se configura como un viario local. Por el contrario, emplazar el uso terciario dando frente a la Avenida Novelda resulta más coherente con la política de emplazamiento de establecimientos comerciales que rige en el Plan General, la cual toma como referencia los viarios estructurantes (la Avda. Novelda lo es).
- Tercero y desde un punto de vista del tráfico rodado, porque emplazar un establecimiento comercial en la manzana con frente a la Avda. Novelda facilitaría la fluidez de circulación en aquellos vehículos que quisieran acceder a dicho establecimiento. Si por el contrario se obligase a dichos vehículos a circular por la calle Catedrático Eliseo Gómez Serrano para acceder al establecimiento, sus menores dimensiones de ancho de calle en comparación la Avenida Novelda conllevaría que los embotellamientos y atascos se produjesen con mayor facilidad.
- Cuarto y desde un punto de vista de coherencia urbanística, la actual configuración urbana dista de los criterios que regían la ordenación en 1989, en el sentido de que no parece resultar práctico limitar la implantación de determinadas tipologías de superficies comerciales en un ámbito infradotado de las mismas.

El art. 13.b) del vigente PERI prevé, para el uso comercial de la manzana terciaria que aquí nos trae, una ocupación máxima del 50% de su superficie.

La referida manzana abarca un total de 2.395,23 m², recayendo parte de la misma en la U.E.-1 y parte en la U.E.-2, lo que significa que el establecimiento comercial que se asiente sobre la misma debería comprender un máximo de 1.197,61 m² de superficie. Teniendo en cuenta que de esta superficie se destinaría una parte a la venta y otra



Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 "Cerámica Santo Tomás"

JUNIO 2021. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

parte a zonas donde no se efectúa intercambio comercial (tales como almacenes, oficinas, carga y descarga...), atendiendo a la clasificación de establecimientos comerciales según tamaño recogida en el art. 95.2.b) del vigente PGOU, en la referida manzana sólo cabría implantar un pequeño/mediano comercio, o a lo sumo un pequeño supermercado, dejando la mitad de la manzana desaprovechada en cuanto a su ocupación, con unos retranqueos de la fachada excesivos.

Por tanto, en aras de optimizar la ocupación y de este modo poder implantar establecimientos comerciales de mayor tamaño, más acordes con las dimensiones de la manzana en cuestión, se propone unificar las manzanas ubicadas al norte de la U.E.-2, de modo que la manzana residencial pase a ser de uso terciario y se convierta en una única manzana terciaria uniéndose a la manzana terciaria ya existente.

El hecho de que se aúnen ambas manzanas en una sola implica, además de una mayor disposición de superficie terciaria, que se genere una única manzana de 4.987,77 m²s (de los cuales 3.774,77 m²s recaen en la U.E.-2 y 706,16 m²s en la U.E.-1, destinándose el resto de superficie -506,84 m²s-a una nueva dotación de Zona Verde como más adelante se expondrá), manzana que sería suficiente para implantar un supermercado dando cumplimiento a los requisitos de aparcamiento en superficie en la misma parcela comercial exigidos en el art.95 del PGOU.

De otro lado, de conformidad con la ordenación vigente del PERI, en la zona norte de la U.E. nº 2 las actuales manzanas A (de uso residencial) y C (de uso terciario) no se encuentran alineadas, resultando conveniente corregir esta discordancia entre alineaciones, de modo que la actual manzana A se retranquea levemente hasta ponerse a la misma altura de fila que la actual manzana C, lo que implica un ligero aumento del ancho viario en este tramo, cuyo resultado se traduce en dar la misma anchura a todo el vial, lo que resulta más coherente y facilitará el tráfico rodado por el mismo.

En el apartado correspondiente de la Memoria Descriptiva se explicará pormenorizadamente el modo y alcance de este intercambio de usos entre manzanas.

1.4.2.- ELIMINACIÓN DEL VIARIO PÚBLICO QUE SEPARA LA MANZANA A RESIDENCIAL DE LA MANZANA C TERCIARIA, A CONSECUENCIA DE LA UNIÓN DE AMBAS EN UNA ÚNICA MANZANA TERCIARIA. INCLUSIÓN DE NUEVA DOTACIÓN PÚBLICA ZONA VERDE.

En viario público que transcurre originalmente entre ambas manzanas situadas más al norte de la U.E.-2 -manzana residencial A y manzana terciaria C-, se elimina, como consecuencia de la propuesta de unificación de ambas manzanas en una única manzana terciaria, pasando a ser suelo privado.

Como compensación de esta merma de suelo público a consecuencia de la eliminación del citado viario, se prevé la inclusión de una nueva dotación de Zona Verde que podrá destinarse a Área de Juegos, de 506,84 m²s al este de la manzana con frente a la calle Roque Chabás (emplazada en la U.E.-1).



Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 "Cerámica Santo Tomás"

JUNIO 2021. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

La inclusión de esta nueva dotación pública mejora la calidad ambiental general del ámbito al calificarse una nueva Zona Verde inexistente en la ordenación del actual PERI.

1.4.3.- MODIFICACIÓN DE NORMATIVA SOBRE USO TERCIARIO.

De igual modo y como ya se ha puesto de manifiesto anteriormente, la regulación del uso terciario en las vigentes Ordenanzas del PERI se ha quedado obsoleta, resultando además contradictoria con las actuales previsiones contenidas en el art. 95 del vigente Plan General, regulador de las previsiones a salvaguardar en el uso comercial.

Por ello, el presente documento también opera como modificación normativa del PERI, por cuanto que modifica la redacción de ciertos artículos incluidos en sus Ordenanzas –artículos que se especificarán en la Memoria Descriptiva y Justificativa– a fin de adecuar los mismos a las previsiones contenidas en el Plan General para el uso comercial.



Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 "Cerámica Santo Tomás"
JUNIO 2021. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**1.5.- INEXISTENTE ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL.**

Ninguna de las modificaciones propuestas en el presente documento es subsumible en el art. 21.1 de la LOTUP al no afectar a la ordenación estructural. Aspectos tales como el cambio de uso de la manzana A residencial a terciario y su unificación a la manzana C terciaria contigua, la eliminación del viario público que transcurre entre ambas manzanas y la inclusión de una nueva dotación de Zona Verde (Área de Juegos) al este de la manzana que compensará la merma de suelo público derivada de la supresión del viario, se consideran determinaciones propias del art. 35 LOTUP y, por tanto, afectan a la ordenación pormenorizada siendo la competencia de su regulación de ámbito únicamente local.

En la Memoria Descriptiva se justificará más detalladamente el alcance de cada modificación propuesta.

Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 "Cerámica Santo Tomás"
JUNIO 2021. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**1.6.- RELACION DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS CON LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA.**

El alcance de las modificaciones propuestas se refiere, según se ha expuesto, a los siguientes extremos:

- Cambio de uso de la manzana residencial a terciaria y su unificación en una única manzana terciaria, con la manzana contigua, fijando una única alineación, posibilitando la implantación de establecimientos comerciales con fachada a la Avda. de Novelda, en su condición de viario estructurante del PGOU de Alicante.
- Supresión del viario público que transcurre entre las manzanas A y C originarias, debido a su unión en una única manzana terciaria, compensándose la merma de suelo público con la inclusión de una nueva dotación Zona Verde (Área de Juegos).
- Modificación de determinados preceptos reguladores del uso comercial incluidos en las Ordenanzas del PERI.

Se trata de modificaciones de poco calado que, por su propio alcance, ni afectan ni contravienen los objetivos y principios vinculantes regulados en la ETCV.



Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 "Cerámica Santo Tomás"
JUNIO 2021. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**1.7.- TRAMITACIÓN Y ÓRGANO COMPETENTE PARA SU APROBACIÓN.**

Dado que en el presente documento se ciñe a determinaciones de carácter pormenorizado se considera que el órgano competente para la aprobación definitiva será el Ayuntamiento, ello en aplicación del art. 44.5 de la LOTUP, *sin perjuicio de las competencias mancomunadas y de las que se atribuyen a la Generalitat*.

En relación a esas competencias mancomunadas atribuidas a la Generalitat, debe asumirse lo ya apuntado en el apartado 1.1 de esta Memoria, por lo que el presente borrador se refiere a la fase inicial de consulta previa al órgano ambiental y territorial en relación al alcance de la preceptiva Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (primer hito en la tramitación del procedimiento a la que, también el presente documento, debe someterse), si bien y atendiendo a que la presente modificación afecta únicamente a determinaciones de ordenación pormenorizada en Suelo Urbano, el referido órgano ambiental y territorial estaría constituido por el propio Ayuntamiento de Alicante (art. 48.c LOTUP). En consecuencia, habrá de sustanciarse la tramitación completa regulada en los arts. 47 y ss. de la LOTUP, de la que destacamos las siguientes fases hasta la aprobación definitiva:

- Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica.
- Consultas sectoriales a las administraciones públicas afectadas y elaboración del documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico.
- Resolución, por parte del órgano ambiental y territorial, sobre evaluación ambiental y territorial estratégica especificando su tramitación por el procedimiento ordinario o simplificado.
- Habiéndose acordado el procedimiento simplificado por el órgano ambiental, elaboración del presente documento de Modificación Puntual para su sometimiento a Información Pública y consultas a los organismos y entidades suministradoras afectadas, en los términos del art. 57.1 de la LOTUP.
- Aprobación definitiva por el órgano municipal.





Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 “Cerámica Santo Tomás”
JUNIO 2021. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

EQUIPO REDACTOR:

Beatriz Ortiz Javaloyes (Abogada urbanista. Col. nº 6.191)
Juan Torres Orts (Abogado urbanista. Col. nº 6.192)
Emilio Armero Arjona (Arquitecto. Col. nº 4.395)

Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 "Cerámica Santo Tomás" JUNIO 2021. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1.- DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA Y DETALLADA DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.

2.1.1.- CAMBIO DE USO DE LA MANZANA RESIDENCIAL SITUADA AL NORTE DE LA UE-2, PROPONIÉNDOSE UN USO TERCIARIO Y SU UNIFICACIÓN CON LA MANZANA TERCIARIA YA EXISTENTE.

Atendiendo al objeto de la modificación expuesto en el apartado 1.3.1 de la Memoria Informativa, la misma se plantea únicamente a nivel cartográfico, sin que afecte a la normativa del citado instrumento de ordenación.

Consistente únicamente en modificar la Ordenación cartográfica del PERI que recoge la Zonificación del Sector, de manera que se cambia el uso de la manzana residencial situada más al norte de la Unidad de Ejecución nº 2 objeto de esta Modificación, que pasa a calificarse como uso terciario, unificándose con la manzana terciaria ya existente denominada C, generándose una gran manzana terciaria comercial con una superficie de 4.987,77 m²s (de los cuales 3.774,77 m²s recaen en la U.E.-2 y 706,16 m²s en la U.E.-1, destinándose el resto a Zona Verde).

Actualmente, la manzana terciaria C contemplada originalmente, con las condiciones de ordenación del vigente PERI y, de conformidad, con lo previsto en el art.95 de las NNUU del PGOU, impide la implantación de determinadas tipologías de superficies comerciales en el ámbito del citado PERI. Resultando esta la única manzana de uso terciario contemplada en todo el ámbito, resulta conveniente desde el punto de vista de viabilidad comercial y dinamización de la zona, la unificación de dicha manzana terciaria a la manzana residencial existente delante de ella, generando una única manzana terciaria con fachada a la Avenida de Novelda.

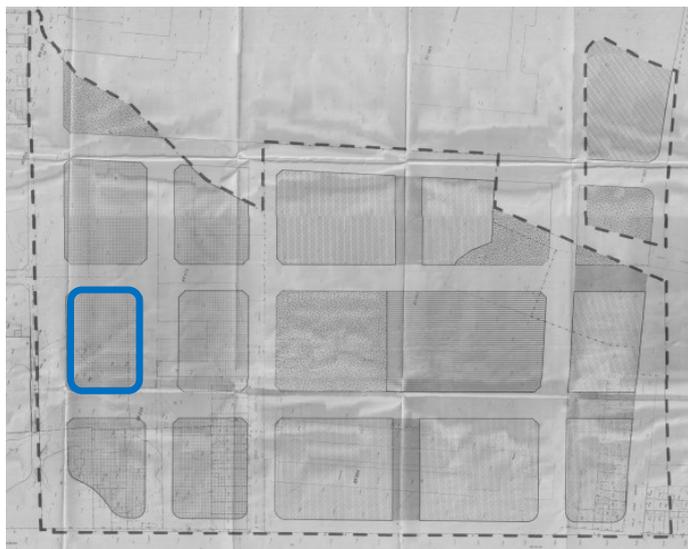


Imagen nº 3.- Detalle del Plano de Zonificación del PERI "Cerámica Santo Tomás", en el que se señala en azul la única manzana de uso terciario prevista en el ámbito del PERI.



Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 "Cerámica Santo Tomás"

JUNIO 2021. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Por otro lado, al constituir la Avda. de Novelda un viario estructurante, resulta conveniente adelantar la manzana terciaria para posibilitar la implantación de establecimientos comerciales dando frente al citado viario, en coherencia con la actual regulación de los mismos en el vigente plan general.

La manzana terciaria contemplada actualmente en el PERI, al no disponer de frente con el viario estructurante que es la Avda. Novelda queda oculta perdiendo así competitividad, resultando sólo visible desde la calle Catedrático Eliseo Gómez Serrano que se configura como un viario local. Por el contrario, emplazar el uso terciario dando frente a la Avenida Novelda resulta más coherente con la política de emplazamiento de establecimientos comerciales que rige en el Plan General, la cual toma como referencia los viarios estructurantes (la Avda. Novelda lo es).

Así mismo, al generarse una gran manzana terciaria con una superficie comercial de 4.480,93 m²s, de los cuales 3.774,77 m²s recaen en la U.E.-2, se está posibilitando la implantación de supermercados en un ámbito de gran densidad demográfica en el que existe déficit de establecimientos comerciales. El condicionante establecido en la política de implantación de usos comerciales del vigente plan general en cuanto a la obligación de situar el aparcamiento en la misma parcela del supermercado, contemplándose una dotación mínima de aparcamiento exigida a los establecimientos comerciales de 1 plaza de aparcamiento para cada 50 m² de superficie de venta en Supermercados que tengan una superficie de venta superior a 799 m², hace que se requiera una superficie considerable de parcela para viabiliza la implantación de este formato comercial. Requisito que se consigue con la presente propuesta modificativa.

Desde el punto de vista del tráfico rodado, la presente propuesta resulta conveniente porque emplazar un establecimiento comercial en la manza con frente a la Avda. Novelda facilitaría la fluidez de circulación en aquellos vehículos que quisieran acceder a dicho establecimiento. Si por el contrario se obligase a dichos vehículos a circular por la calle Catedrático Eliseo Gómez Serrano para acceder al establecimiento, sus menores dimensiones de ancho de calle en comparación la Avenida Novelda conllevaría que los embotellamientos y atascos se produjesen con mayor facilidad.

A estos efectos, se acompaña junto al presente documento estudio de movilidad que acredita la viabilidad del tráfico rodado de acuerdo a la nueva ordenación propuesta, el cual ya se adelantó en el avance del presente documento sometido al trámite de evaluación ambiental.

Finalmente, de conformidad con la ordenación vigente del PERI, en la zona norte de la U.E.-2 las actuales manzanas A (de uso residencial) y C (de uso terciario) no se encuentran alineadas, resultando conveniente corregir esta discordancia entre alineaciones, de modo que la actual manzana A se retranquea levemente hasta ponerse a la misma altura de fila que la actual manzana C, lo que implica un ligero aumento del ancho viario en este tramo, cuyo resultado se traduce en dar la misma anchura a todo el vial, lo que resulta más coherente y facilitará el tráfico rodado por el mismo.

Se acompaña, a efectos ilustrativos, imagen con la nueva ordenación propuesta en la manzana terciaria:



Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 "Cerámica Santo Tomás"

JUNIO 2021. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

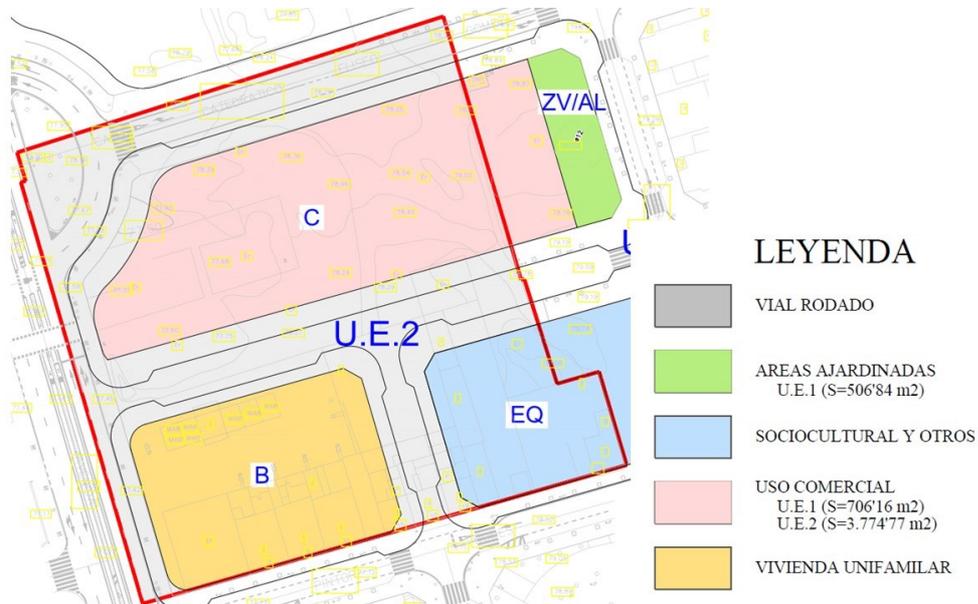


Imagen nº 4- Detalle del Plano O-5 "Ordenación Propuesta".

La antedicha modificación de la Ordenación Cartográfica afecta a los siguientes planos:

- Plano de Zonificación O-2.
- Plano de Unidades de Actuación O-3.
- Elaboración de dos nuevos planos específicos de las manzanas afectadas, con la ordenación previa a la presente propuesta y la posterior, resultante de esta Modificación Puntual (planos O-4 y O-5 respectivamente).
- Planos de la red viaria y secciones tipo, red de saneamiento y red de agua potable y alumbrado público (planos O-6, O-7 y O-8, respectivamente), si bien ha de apuntarse que la ordenación de infraestructuras de estos planos será objeto de concreción y posible revisión/modificación en el pertinente Proyecto de Urbanización, que deberá ser objeto de actualización tal y como recoge el Informe de 9 de diciembre de 2020 de la Concejalía de Urbanismo, Servicio de Estudios y Proyectos y Viario del Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

Respecto a los Planos de Información incluidos en el PERI, la presente modificación puntual no afecta a los mismos por lo que se mantiene la vigencia de los mismos.

Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 "Cerámica Santo Tomás"

JUNIO 2021. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1.2.- ELIMINACIÓN DEL VIARIO PÚBLICO QUE SEPARA LA MANZANA A RESIDENCIAL DE LA MANZANA C TERCIARIA, A CONSECUENCIA DE LA UNIÓN DE AMBAS EN UNA ÚNICA MANZANA TERCIARIA. INCLUSIÓN DE NUEVA DOTACIÓN PÚBLICA ZONA VERDE. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DOTACIONALES.

En viario público que transcurre originalmente entre ambas manzanas situadas más al norte de la U.E.-2 -manzana residencial A y manzana terciaria C-, se elimina, como consecuencia de la propuesta de unificación de ambas manzanas en una única manzana terciaria, pasando a ser suelo privado.

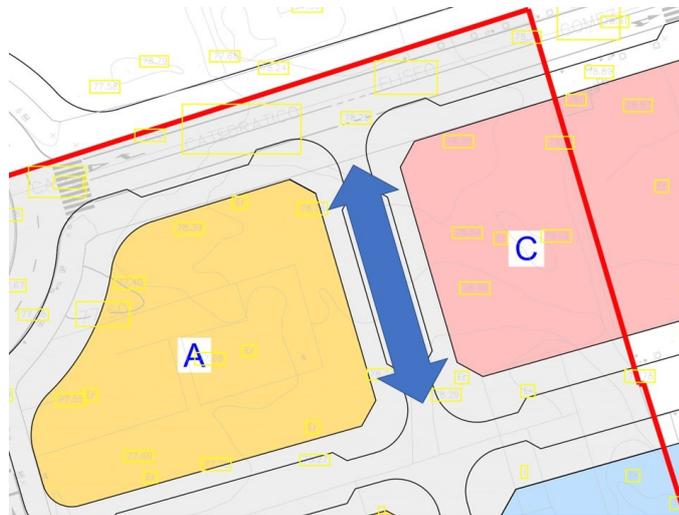


Imagen nº 5- Detalle del Viario que se elimina, situado entre las manzanas A y C de la UE-2, señalado con una flecha azul.

Como compensación de esta merma de suelo público a consecuencia de la eliminación del citado viario, se prevé la inclusión de una nueva dotación de Zona Verde de 506,84 m²s –exactamente la misma superficie de viario público eliminada-, al este de la manzana, que podrá destinarse a Área de Juegos. La inclusión de esta nueva dotación pública mejora la calidad ambiental general del ámbito al calificarse una nueva Zona Verde inexistente en la ordenación del actual PERI.

Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 "Cerámica Santo Tomás"

JUNIO 2021. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

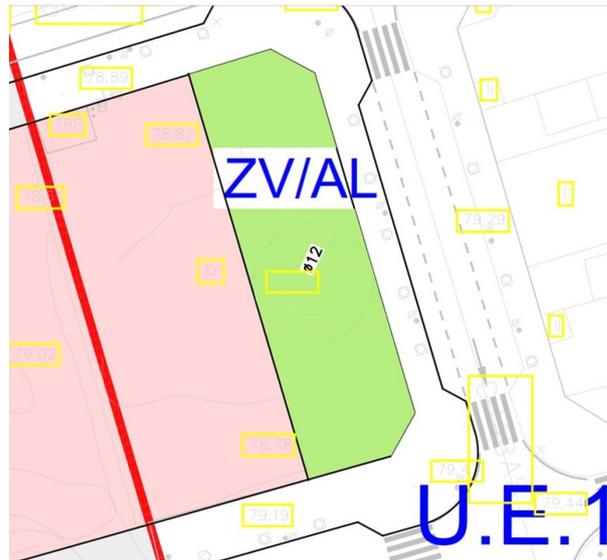


Imagen nº 6- Detalle del Plano O-5 "Ordenación Propuesta", en la que se contempla la previsión de la nueva dotación Zona Verde.

Justificación del cumplimiento de estándares dotacionales

En lo que se refiere al cumplimiento de estándares dotacionales, el Estándar Dotacional Global del ámbito no se ve mermado en modo alguno con la presente propuesta de modificación, por cuanto se renuncia a la edificabilidad residencial de la Manzana A original, por lo que el aprovechamiento lucrativo privado no aumenta, al contrario, disminuye (como se acredita en el apartado siguiente). Mientras que la pérdida de suelo público del viario que trascurría entre la manzana A y la manzana C se ve compensada con la nueva dotación de Zona Verde, destinada a área de Juegos.

Por otra parte, ha de tenerse igualmente en cuenta que con la supresión del referido viario se eliminan también plazas de aparcamiento público, si bien el estándar dotacional se sigue cumpliendo tal y como seguidamente pasa a detallarse.

Partiendo de que el uso predominante en el PERI es el residencial según criterios de ordenación de la Memoria Justificativa, habrá que estarse al estándar de 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante, establecido en el apartado 4.4 del Anexo IV de la LOTUP.

Teniendo igualmente en cuenta que el PERI prevé un máximo de 375 viviendas así como 52.574 m² de edificabilidad residencial (ello, de acuerdo igualmente a parámetros recogidos en la Memoria Justificativa), puede concluirse que se estiman viviendas de 140 m² de superficie construida a la que les sería de aplicación una ratio de 2,5 habitantes/vivienda según art. 22 de la LOTUP.

Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 "Cerámica Santo Tomás" JUNIO 2021. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Considerando también que tras acometer la presente Modificación Puntual se dispondrá en la U.E.-2 de una manzana residencial (B) de 3.926,86 m²c, ello supone una previsión de 28 viviendas (atendiendo a 140 m²c en cada una), lo que se traduce en una estimación de población en la U.E.-2 de 70 habitantes según la ratio de la LOTUP.

Ello significa, a efectos del estándar dotacional, una necesidad de 17,5 plazas de aparcamiento público (a razón de 0,25 plazas/habitante, apartado 4.4 del Anexo IV LOTUP)

Por otra parte, se dispondrá también de una manzana comercial en la U.E.-2 de 3.267,93 m²c, traducido ello en una necesidad de 32 plazas de aparcamiento público (a razón de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m²c de uso comercial).

Por lo tanto, se concluye que **con la modificación planteada se prevé una necesidad de 50 plazas de aparcamiento públicas (32 + 17,5)**. Si observamos las 2 imágenes que se adjuntan a continuación podemos observar que tanto con la actual ordenación (que se traduce en 54 plazas) como con la que resulte tras la eliminación del vial que confluye entre las manzanas A y C de la U.E.-2 (58 plazas), se cumple el referido estándar, con más holgura incluso tras la Modificación Puntual ya que la misma no sólo no disminuye la dotación de plazas de aparcamiento, sino que aumenta en 4 el número de las mismas.

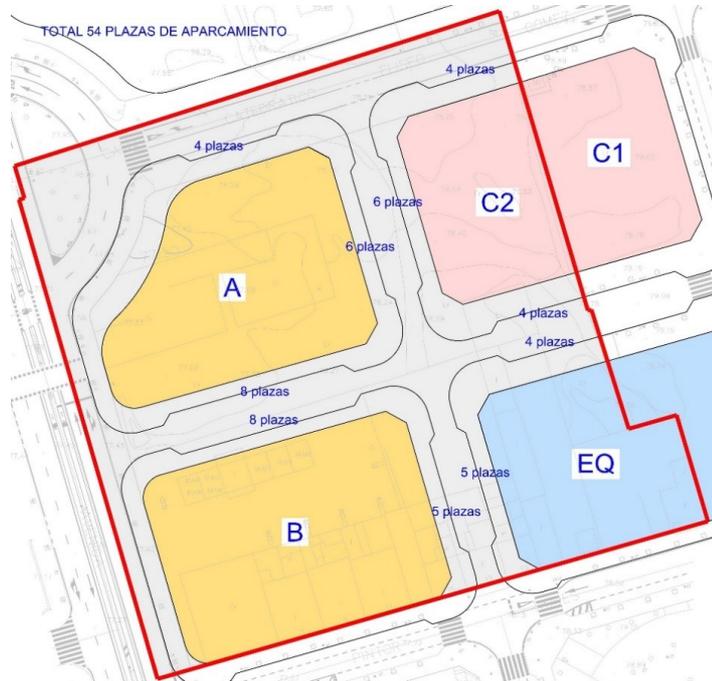


Imagen nº 7- Previsión de plazas de aparcamiento público con la ordenación actual. 54 plazas.

Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 "Cerámica Santo Tomás" JUNIO 2021. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

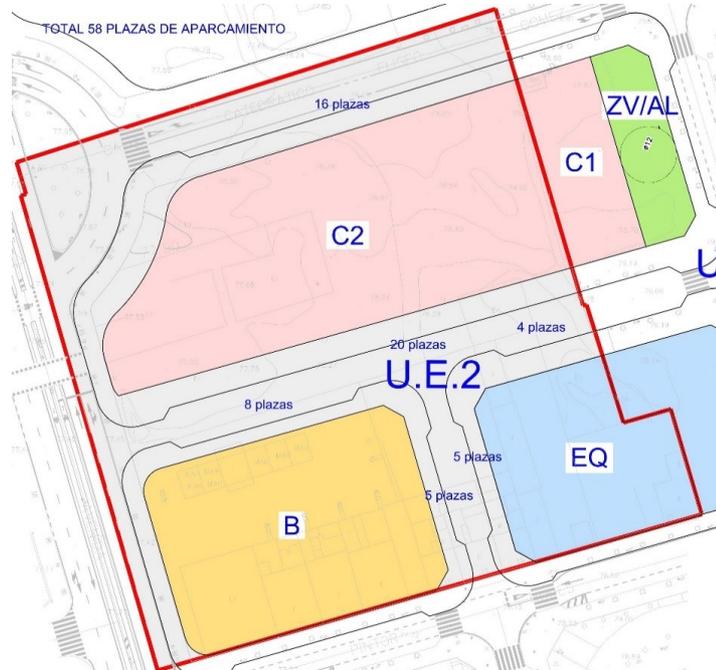


Imagen nº 8- Previsión de plazas de aparcamiento público con la ordenación propuesta. 58 plazas.

Otro tanto puede decirse respecto a la Zona Verde, por cuanto que la modificación propuesta no sólo no reduce el número de esta dotación, sino que incluso la incrementa al crear una zona nueva antes inexistente, considerando además que lo hace a la vez que disminuye la edificabilidad de uso residencial, de modo que resulta evidente el cumplimiento del apartado 4.1 del Anexo IV de la LOTUP.

2.1.3.- MODIFICACIÓN DE NORMATIVA SOBRE USO TERCIARIO.

Según se ha expuesto en la Memoria Informativa, la regulación del uso terciario prevista en las Ordenanzas del PERI ha quedado obsoleta y contradice, en ciertos puntos concretos, las disposiciones que para el comercio se regular en el art. 95 del vigente Plan General.

Concretamente, el actual PERI establece que la actividad de carga y descarga en dicho uso haya de llevarse a cabo en patio interior de manzana, resultando que el art. 95 del Plan General en su apartado 9 regula un abanico más amplio de alternativas para llevar a cabo dichas operaciones.

En consecuencia, se elimina de las Ordenanzas del PERI cualquier alusión que se haga a la regulación de las actividades de carga y descarga en patio interior de manzana, afectando la referida modificación a los siguientes preceptos:

Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 "Cerámica Santo Tomás"
JUNIO 2021. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

- **El artículo 6**, cuyo párrafo segundo dispone:

Artº. 6.- OCUPACIONES Y USOS DEL SUELO

(...)

Los usos en las manzanas de las unidades de actuación números 1 y d serán: el residencial, en vivienda unifamiliar; el comercial, con operaciones de carga y descarga en patio interior de manzana; comunitario al servicio del polígono tal como señala el artículo 83 de la Ley del Suelo y finalmente, los correspondientes a espacios libres en suelos así calificados.

Se propone eliminar la alusión a la carga y descarga en patio interior de manzana, resultando así la siguiente redacción:

Artº. 6.- OCUPACIONES Y USOS DEL SUELO

(...)

Los usos en las manzanas de las unidades de actuación números 1 y 2 serán: el residencial, en vivienda unifamiliar; el comercial; comunitario al servicio del polígono tal como señala el artículo 83 de la Ley del Suelo y finalmente, los correspondientes a espacios libres en suelos así calificados.

- **El artículo 7**, cuyo párrafo segundo dispone:

Artº. 7.- ACCESO Y VIARIO

(...)

En la manzana destinada a uso comercial de las unidades de actuación 1 y 2, el patio de manzana deberá tener acceso desde la vía pública de modo que permita el aparcamiento interior y la carga y descarga.

Se propone eliminar el referido párrafo.

- **El artículo 9**, cuyo párrafo tercero dispone:

Artº. 9.- EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS

(...)

En uso comercial, que además tenga acceso desde el patio de carga y descarga.

Se propone eliminar el referido párrafo.



Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 "Cerámica Santo Tomás"
JUNIO 2021. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

- **El artículo 10**, cuyo apartado b) dispone:

Artº. 10.- IMPLANTACIÓN DE LAS EDIFICACIONES CON RELACIÓN A LAS VÍAS PÚBLICAS.

(...)

b) Uso comercial y comunitario en las unidades de actuación 1 y 2 y uso docente en las unidades de actuación números 3 y 4.

Se implantarán libremente con la única condición de ser sus fachadas paralelas a las alineaciones oficiales, con las condiciones de accesos, patios de carga y descarga, ocupación y altura que se expresan en otros artículos de las presentes ordenanzas.

Se propone eliminar la alusión a los patios de carga y descarga, resultando así la siguiente redacción:

Artº. 10.- IMPLANTACIÓN DE LAS EDIFICACIONES CON RELACIÓN A LAS VÍAS PÚBLICAS.

(...)

b) Uso comercial y comunitario en las unidades de actuación 1 y 2 y uso docente en las unidades de actuación números 3 y 4.

Se implantarán libremente con la única condición de ser sus fachadas paralelas a las alineaciones oficiales, con las condiciones de accesos, ocupación y altura que se expresan en otros artículos de las presentes ordenanzas.

- **El artículo 11**, cuyo apartado c) dispone:

Artº. 11.- IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES CON RELACIÓN A LOS LÍMITES DE PROPIEDAD

(...)

c) En uso comercial en unidades de actuación números 1 y 2.

Los locales comerciales a construir sobre la manzana destinada a este uso, lo será mediante un proyecto único que, respetando las determinaciones de esta ordenanza respecto a ocupación, altura, edificabilidad, accesos y patios de carga y descarga, asigne a los propietarios de las unidades de actuación 1 y 2 sus correspondientes derechos por lo que el proyecto deberá respetar la simetría existente en la subdivisión del uso entre ambas unidades, sin que se deban producir transferencias de aprovechamiento entre ambas unidades.

En resumen, el proyecto debe asignar igual superficie construida e igual superficie de patio de manzana a cada uno de los suelos situados en las unidades de actuación 1 y 2.



Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 "Cerámica Santo Tomás"
JUNIO 2021. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Se propone eliminar la alusión a los patios de carga y descarga, resultando así la siguiente redacción:

c) En uso comercial en unidades de actuación números 1 y 2.

Los locales comerciales a construir sobre la manzana destinada a este uso, lo será mediante un proyecto único que, respetando las determinaciones de esta ordenanza respecto a ocupación, altura, edificabilidad y accesos, asigne a los propietarios de las unidades de actuación 1 y 2 sus correspondientes derechos por lo que el proyecto deberá respetar la simetría existente en la subdivisión del uso entre ambas unidades, sin que se deban producir transferencias de aprovechamiento entre ambas unidades.

En resumen, el proyecto debe asignar igual superficie construida a cada uno de los suelos situados en las unidades de actuación 1 y 2.

Se acompaña, como anexo al presente documento, el Texto Refundido resultante de dichas modificaciones sobre la normativa.

2.1.4.- CUADRO RESUMEN DE MAGNITUDES. MANTENIMIENTO DE LOS DERECHOS ADQUIRIDOS EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1.

En lo que se refiere al aprovechamiento que resulte de la presente modificación, debe tenerse en cuenta que la parte de la manzana C recayente en la U.E.-1 ya tiene sus derechos edificatorios adquiridos e inscritos en el Registro de la Propiedad, encontrándose la referida Unidad desarrollada. A este respecto, el Proyecto de Compensación de la misma aprobado por Acuerdo Plenario de 8 de mayo de 1992 venía a asignar a la citada parcela los siguientes derechos:

PARCELA C-1

Descripción Parcela que comprende la mitad Este de la manzana C de la Unidad 1 del APD "Cerámica Sto. Tomás" de Alicante, ya que la mitad restante está incluida en la Unidad 2 del mismo sector. Es de forma sensiblemente rectangular, de dimensiones 29 x 42,5 presentando chaflanes en sus esquinas Nordeste y Sudeste. Limita por el Norte con la Travesía de Roque Chabás, por el Este con la C/ Roque Chabás, por el Sur con la calle central de la Unidad 1 y por el Oeste con la Unidad 2.

Uso Comercial

Superficie 1.213 m²

M² edificables 1.213 x 1 = 1.213 m²

Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 "Cerámica Santo Tomás"

JUNIO 2021. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

- Manzana C : El PGOM no define superficie mínima, pero al establecer el PERI la condición de ejecución de la edificación por medio de Proyecto único compartido al 50% con la unidad 2, es aconsejable bien su reparto proindiviso en la mitad correspondiente a la unidad 1, o bien procederse a la parcelación en fincas independientes con los condicionantes urbanísticos reseñados. Su edificabilidad es de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y la valoración del m^2 es de 1.94 unidades/ m^2 , por lo que su aprovechamiento urbanístico es de $1,94 \times 1 = 1,94$ unidades / m^2 .

Se le asigna por tanto una edificabilidad de 1.213 m^2 t y un aprovechamiento a razón de 1,94 unidades por m^2 , lo que suponen 2.353,22 UDAs. Toda vez que ello suponen derechos ya adquiridos en un ámbito desarrollado, **se mantendrán los mismos aunque la superficie de la parcela se vaya a ver mermada con motivo de la ejecución de la Zona Verde, pasando de los 1.213 m^2 de suelo actuales a 706,16 m^2** . Pese a esta disminución de superficie, decimos, los 1.213 m^2 t de edificabilidad y las 2.353,22 UDAs de aprovechamiento se mantendrán inalterables sobre esta parcela, con lo que en aras de mantener la total edificabilidad que resulta de la manzana C (4.480,93 m^2 t), la diferencia con la edificabilidad real que habría de corresponderle se descontará en detrimento de la parte recayente en la U.E.-2.

Consecuencia de todo ello, se insertan sendos cuadros resumen de magnitudes urbanísticas en ambas Unidades (U.E.-1 y U.E.-2), según la situación actual y según la presente propuesta de modificación:

PARCELAS SUSCEPTIBLES DE APROVECHAMIENTO EN LA U.E. 2

PARCELA	USO	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE EDIFICABLE	APROVECHAMIENTO
A	RESIDENCIAL	2.085,70 m2	3.418,67 m2c	3.418,67 UDAs
B	RESIDENCIAL	2.395,74 m2	3.926,86 m2c	3.926,86 UDAs
C2	COMERCIAL	1.182,23 m2	1.182,23 m2c	945,78 UDAs
TOTAL		5.663,67 m2	8.527,76 m2c	8.291,31 UDAs

CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS Y VIALES

PARCELA	USO	SUPERFICIE PARCELA
EQ	EQUIPAMIENTO	1.398,14 m2
RV	VIALES	5.824,24 m2
TOTAL		7.222,38 m2

TOTAL SECTOR 12.886,05 m2

PARCELAS SUSCEPTIBLES DE APROVECHAMIENTO EN LA U.E. 1

PARCELA	USO	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE EDIFICABLE	APROVECHAMIENTO
C1	COMERCIAL	1.213,00 m2	1.213,00 m2c	2.353,22 UDAs
TOTAL		1.213,00 m2	1.213,00 m2c	2.353,22 UDAs

Imagen nº 9.-Cuadro situación actual magnitudes urbanísticas U.E. nº 1 y 2, PERI ADP/2.



Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 "Cerámica Santo Tomás"
JUNIO 2021. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**PARCELAS SUSCEPTIBLES DE APROVECHAMIENTO EN LA U.E. 2**

PARCELA	USO	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE EDIFICABLE	APROVECHAMIENTO
B	RESIDENCIAL	2.395,74 m2	3.926,86 m2c	3.926,86 UDAs
C2	COMERCIAL	3.774,77 m2	3.267,93 m2c	2.614,34 UDAs
TOTAL		6.170,51 m2	7.194,79 m2c	6.541,20 UDAs

CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS Y VIALES

PARCELA	USO	SUPERFICIE PARCELA
EQ	EQUIPAMIENTO	1.398,14 m2
RV	VIALES	5.317,40 m2
TOTAL		6.715,54 m2

TOTAL SECTOR 12.886,05 m2**PARCELAS SUSCEPTIBLES DE APROVECHAMIENTO EN LA U.E.1**

PARCELA	USO	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE EDIFICABLE	APROVECHAMIENTO
C1	COMERCIAL	706,16 m2	1.213,00 m2c	2.353,22 UDAs
TOTAL		706,16 m2	1.213,00 m2c	2.353,22 UDAs

CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS Y VIALES

PARCELA	USO	SUPERFICIE PARCELA
ZV/AL	AREA JUEGOS	506,84 m2
TOTAL		506,84 m2

Imagen nº 10.-Cuadro situación propuesta magnitudes urbanísticas U.E. nº 1 y 2, PERI ADP/2.¹

Con este reparto, en definitiva, se conservan los derechos ya adquiridos de la U.E.-1 desarrollada, a la vez que se mantiene el Índice de Edificabilidad de 1 m²c/m²s previsto para la totalidad de la manzana C (considerando la totalidad la suma de la parte recayente en la U.E.-1 y la recayente en la U.E.-2).

A efectos del aprovechamiento lucrativo en la U.E.-2, con la ordenación prevista actualmente en el P.E.R.I. y, de conformidad con los actuales coeficientes de ponderación previstos en el Proyecto de Reparcelación aprobado en 22 de diciembre de 2015 -1 para el uso residencial y 0,8 al uso terciario-, se contempla un aprovechamiento residencial total de 7.345,53 UDAs distribuidas en las manzanas residenciales denominadas A y B (3.418,67 y 3.926,86 UDAs respectivamente), y un aprovechamiento comercial de 945,78 UDAs en la manzana terciaria comercial denominada C de acuerdo al aprovechamiento recayente en la U.E.-2.

Siendo que en la modificación que se propone, el aprovechamiento residencial que se contempla es de 3.926,86 UDAs en una única manzana denominada B. Podemos señalar que el aprovechamiento residencial se ve disminuido en la parte recayente en la U.E.-2, renunciándose al aprovechamiento residencial que correspondería a la actual manzana denominada A, situada más al norte de la U.E.-2, manzana que desaparece en la presente propuesta de modificación. Si bien, los actuales

¹ Se mantiene la edificabilidad ya adquirida en la UE-1 pese a disminuir su superficie, yendo ello en detrimento de la UE-2. De este modo, se respeta el I.E. de 1 m²/m² para la totalidad de la manzana C.

Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 "Cerámica Santo Tomás"

JUNIO 2021. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

propietarios de dicha manzana aceptan la referida pérdida de edificabilidad residencial como más adelante se expondrá.

Por el contrario, el aprovechamiento comercial aumentaría, toda vez que la propuesta de modificación no altera los índices de edificabilidad. Así, a la nueva manzana terciaria comercial denominada C, le corresponde un aprovechamiento comercial de 2.614,34 UDAS, que supone un incremento de aprovechamiento comercial de 1.668,56 UDAS.

Todo ello, insistimos, respecto a la U.E.-2, por cuanto que la parte de la manzana C recayente en la U.E.-1 ya se encuentra desarrollada y conservará sus derechos adquiridos.

2.1.5.- CONFORMIDAD EXPRESA DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.

Tal y como acaba de exponerse, la nueva ordenación propuesta afecta directamente a los propietarios de las manzanas A y C en distintos sentidos:

- En relación a la propiedad de la manzana C (comercial) recayente en la U.E.-1, la superficie lucrativa de su parcela se va a ver mermada en beneficio de la nueva Zona Verde, si bien ello no va a afectar ni a su edificabilidad ni a su aprovechamiento ya adjudicados en el procedimiento reparcelatorio sustanciado, habida cuenta que su Unidad ya se encuentra plenamente urbanizada y desarrollada.
- En relación la propiedad de la manzana A (residencial) en la U.E.-2, su edificabilidad y aprovechamiento pasarán a ser de uso comercial, lo que implica una pérdida de UDAs debido al coeficiente de ponderación (0,8) inferior al del uso residencial (1).
- En relación la propiedad de la manzana C (comercial) en la U.E.-2, ésta pasará a unirse a la colindante A constituyéndose una única manzana comercial. Sin embargo, la edificabilidad comercial que le correspondería se verá mermada para salvaguardar los 1.213 m² de techo correspondientes a la parte recayente en la U.E.-1, a la que como ya se ha expuesto se le han de respetar sus derechos ya adquiridos.

Los propietarios afectados son concedores de todos estos extremos derivados de la ordenación propuesta en la presente Modificación Puntual, habiendo manifestado de forma expresa su conformidad a sustanciar y aprobar la misma.

A estos efectos, se incluyen como anejo a este documento las siguientes instancias presentadas por los citados propietarios:

- Por parte de la mercantil TEIS GESTIÓN S.L. como actual propietaria -una vez celebrado contrato de compraventa con los anteriores titulares- de la finca inicial nº 14 (planta piso) y parte de la finca inicial nº 21 del Proyecto de



Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 "Cerámica Santo Tomás"

JUNIO 2021. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Reparcelación Forzosa aprobado en 22 de diciembre de 2015, fincas cuyos derechos se trasladan a la parcela resultante A1.

- Por parte de los hermanos Alejandro Jaime, Tamara y Víctor Daniel Solbes Alcaraz, como actuales propietarios -una vez adjudicada y aceptada la herencia de sus padres, anteriores titulares- de la mitad indivisa de la finca inicial nº 18 del Proyecto de Reparcelación Forzosa aprobado en 22 de diciembre de 2015, finca cuyos derechos se trasladan a la parcela resultante A3
- Por parte de Juan Carlos Devesa Olmos como actual propietario de la mitad indivisa de la finca inicial nº 18 del Proyecto de Reparcelación Forzosa aprobado en 22 de diciembre de 2015, finca cuyos derechos se trasladan a la parcela resultante A3.
- Por parte de la mercantil SOLBES Y DEVESA S.L. como actual propietaria de la finca inicial nº 24 del Proyecto de Reparcelación Forzosa aprobado en 22 de diciembre de 2015, finca cuyos derechos se trasladan a las parcelas resultantes A2 y C; así como propietario de la parte de la manzana C recayente en la U.E.-1, cuyos derechos edificatorios y de aprovechamiento se mantienen según lo expuesto.
- Por parte de la mercantil SOLBES Y CRIPTANA S.L. como actual propietaria de la finca inicial nº 14 (planta baja), 22, 23 y parte de la finca inicial nº 21 del Proyecto de Reparcelación Forzosa aprobado en 22 de diciembre de 2015, fincas cuyos derechos se trasladan a la parcela resultante A1.

Los citados propietarios mediante las instancias adjuntas han mostrado conformidad a la sustanciación y aprobación del presente documento de Modificación Puntual, tanto antes como después de emitirse el Informe del Departamento Técnico de Planeamiento de fecha 29 de diciembre de 2019 que ordenó introducir ciertas modificaciones en el documento presentado.

Las citadas instancias han sido igualmente presentadas por los propietarios ante el Ayuntamiento de Alicante.

2.1.6.- GESTIÓN.

Tal y como ya se ha apuntado, la Programación de la U.E.-2 cuenta con su Proyecto de Reparcelación aprobado en 22 de diciembre de 2015, si bien la misma recoge el reparto de derechos de acuerdo a la actual ordenación del P.E.R.I objeto de modificación, esto es, la que contempla ambas manzanas A (uso residencial) y C (uso terciario). La referida ordenación consta en el Plano O-4 que se adjunta.

Ello implica que, una vez se apruebe la Modificación Puntual aquí propuesta, habrá de sustanciarse seguidamente una modificación sobre la referida Reparcelación, modificación no obstante que abarcará únicamente el área comprendida por ambas



Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 "Cerámica Santo Tomás"
JUNIO 2021. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

manzanas A y C y que, en cualquier caso, se prevé que se postule como de carácter voluntario.

Por otra parte, no concurre obligatoriedad de cesión de porcentaje de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento prevista en el art. 77.3 LOTUP, ya que con la Modificación Puntual que nos ocupa no se está incrementando el aprovechamiento total en el ámbito de las Unidades afectadas y, en cualquier caso, el cambio de uso que prevé recae sobre el aprovechamiento terciario, que resulta ser de menor valor de repercusión que el residencial predominante (ello según Estudio de Mercado aportado en el proyecto de reparcelación aprobado por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 22 de diciembre de 2015).



Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 "Cerámica Santo Tomás"
JUNIO 2021. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**2.2.- CONCLUSIÓN.**

El presente documento de Modificación Puntual se adapta a las previsiones legales que al momento de su elaboración le son aplicables. En el mismo se incluyen de forma sucinta las propuestas a incluir y desarrollar en el documento que finalmente se elabore para su aprobación definitiva. Las modificaciones en él incluidas nacen para dar respuesta a una serie de exigencias de coherencia y adaptación a la realidad urbanística que venían manifestándose tras la aprobación del vigente Plan General.

Se ajusta, a nuestro criterio, a los principios y determinaciones propias que resultan de aplicación en cada modificación propuesta. No obstante ello, durante el período de información pública se podrán formular las alegaciones que se estimen oportunas, lo que, debidamente informado por los Servicios Técnicos Municipales, podrá generar modificaciones en este primer texto.

JUNIO de 2021.

POR EL EQUIPO REDACTOR

Firmado digitalmente
por: TORRES ORTS,
JUAN (FIRMA)
Fecha y hora:
24.08.2021 23:53:46Fdo. Juan Torres Orts
Abogado Urbanista

Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 "Cerámica Santo Tomás"
JUNIO 2021. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

ANEJOS

(en documentación aparte)

- PLANOS DE ORDENACIÓN.
- INSTANCIAS MANIFESTANDO CONFORMIDAD AL PRESENTE DOCUMENTO.
- INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO.
- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.
- ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD.
- TEXTO REFUNDIDO DE NORMAS URBANÍSTICAS.

