



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 23 de septiembre de 2025, adoptó entre otros el siguiente

ACUERDO:

“12. APROBACIÓN DEL CRITERIO DE INTERPRETACIÓN REFERENTE A “APLICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA APARTADO SEGUNDO 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”. (N.º Expte. URCI2025000003).

1. ANTECEDENTES

El Plan General Municipal de Ordenación de Alicante (en adelante PGM0), aprobado definitivamente el 27 de marzo de 1987 y publicado en el B.O.P. el 14 de mayo del mismo año, distingue una serie de ámbitos clasificados como suelo urbano, cuya ordenación esta definida completamente por el PGM0. Estos ámbitos se recogen en el capítulo VII de la Memoria y en el Título V de las Normas Urbanísticas (NNUU).

Sin embargo, existen otros ámbitos de suelo sin ordenación directa derivándolos a planes diferenciados por tratarse bien de instrumentos anteriores incorporados, bien por ser planes desarrollados al amparo del PGM0, entre los que se incluyen las Áreas de Planeamiento Anterior (APA), las Áreas de Normativa Anterior (NA), y las Áreas de Planeamiento Diferido (APD).

Asimismo, el PGM0 contempla: El Suelo Urbanizable Programado, subdividido en Suelo Urbanizable en Ejecución y Suelo Programado (con sectores del primer y segundo cuatrienio con aprovechamiento medio intersectorial); En Suelo Urbanizable No Programado, regulado mediante Programas de Actuación Urbanística (PAU); Y, por otra parte, las Operaciones Integradas (OI), delimitadas sobre cualquier clasificación de suelo.

Para estos ámbitos sin ordenación detallada, el PGM0 remite a instrumentos de planeamiento de desarrollo, cuyas condiciones y criterios de redacción se definen en su Anejo. Tanto el planeamiento general como el derivado establecen para estos ámbitos no desarrollados parámetros de aprovechamiento en términos de edificabilidad (m² techo) o número máximo de viviendas.

En este contexto, se han planteado diversas **consultas**, tanto por particulares como por personal técnico municipal, sobre la interpretación del apartado segundo de la Disposición



Transitoria Cuarta (DT4) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRL0TUP), aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio.

Dicha disposición, tiene su origen en la DT2 de la Ley 5/2014 (LOTUP) y, a su vez, en la DT3 de la Ley 16/2005 (LUV). Su redacción vigente establece:

“2. Cuando los planes aprobados al amparo de la legislación anterior contengan a la vez un coeficiente limitativo del número máximo de viviendas edificables y otro del número máximo de metros cuadrados de edificación, se aplicará exclusivamente este último. Siempre que no se introduzcan modificaciones en la ordenación estructural del correspondiente ámbito de planeamiento urbanístico.”

Por tanto, con base en la DT4 apartado 2 del TRL0TUP expuesta para los planes aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la LOTUP, prevalece la aplicación del parámetro de edificabilidad sobre el número de viviendas, siempre que se respete la ordenación estructural vigente.

Del tener literal de la norma se extrae: Disposición transitoria cuarta. Innecesariedad de adaptación del planeamiento general.

“1. Los municipios no estarán obligados a promover un expediente de adaptación de su planeamiento urbanístico a el presente texto refundido.

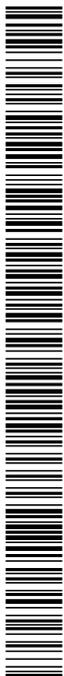
2. Cuando los planes aprobados al amparo de la legislación anterior contengan a la vez un coeficiente limitativo del número máximo de viviendas edificables y otro del número máximo de metros cuadrados de edificación, se aplicará exclusivamente este último. Siempre que no se introduzcan modificaciones en la ordenación estructural del correspondiente ámbito de planeamiento urbanístico”

Cabe traer a colación, contestación con fecha 23 de junio de 2021 a la consulta C 29/2021-CM (EVP/PM COPL-21/0222) planteada por el Ayuntamiento de Alicante, en relación a la interpretación de la Disposición Transitoria Segunda de la LOTU, en relación con el Sector de Benalúa Sur. Planteaba el Ayuntamiento la duda de si el apartado 2 de la disposición transitoria segunda de la LOTUP era aplicable únicamente a los planes generales o también a los planes parciales, dado que el primer párrafo del mismo se refiere al planeamiento general.

En su fundamento primero señala:

“El apartado 2 de la disposición transitoria segunda de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante, LOTUP), establece lo siguiente:

“2. Los planes generales, las normas subsidiarias de planeamiento y los proyectos de delimitación de suelo urbano aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley se asimilarán, a los efectos de su aplicación, al plan general estructural. Cuando los planes aprobados al amparo de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat, reguladora de la actividad urbanística contengan a la vez un coeficiente limitativo del número máximo de viviendas edificables y otro del número máximo de metros cuadrados de edificación, se aplicará exclusivamente este último, siempre que se cumplan las cesiones dotacionales mínimas por unidad de superficie edificable exigidas por la Ley 16/2005, de 30 de



diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y que no se introduzcan modificaciones en la ordenación estructural del correspondiente ámbito de planeamiento urbanístico.”

Tal como señala el Ayuntamiento, el primer párrafo del apartado se refiere estrictamente al planeamiento general, y determina que los instrumentos de planeamiento general aprobados al amparo de legislaciones anteriores a la LOTUP se asimilarán, a efectos de su aplicación, al plan general estructural. Téngase en consideración que la LOTUP establece figuras de planeamiento inexistente en las normas anteriores, el plan general estructural y el plan general pormenorizado, por lo que esta norma resulta necesaria a fin de clarificar cuáles deban ser los preceptos de aplicación a los planeamientos generales anteriores a fin de garantizar su aplicabilidad.

Pero cuestión distinta es el contenido del segundo párrafo, en el que se establece una norma que debe regir para cualesquiera planes aprobados al amparo de la LRAU que contengan a la vez un número máximo de viviendas y un número máximo de metros cuadrados de edificación.

Téngase en consideración que estas determinaciones corresponden a la ordenación pormenorizada y que, si bien el planeamiento general tramitado al amparo de normas anteriores podía contener la ordenación pormenorizada del suelo urbano y de determinados ámbitos de suelo urbanizable, en esta última clase de suelo lo habitual es que la ordenación pormenorizada se estableciera en el correspondiente plan parcial.

En consecuencia, si un plan parcial aprobado al amparo de la LRAU contiene simultáneamente un coeficiente de edificabilidad y un número máximo de viviendas, será de aplicación únicamente el primer parámetro, si bien el Ayuntamiento deberá verificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el precepto transcrito:

- Cumplimiento de las cesiones dotacionales mínimas por unidad de superficie exigidas por la Ley 16/2005, urbanística valenciana (LUV)
- Mantenimiento de la ordenación estructural del ámbito del plan parcial.”

Las circunstancias que concurren en el presente caso así como la normativa legal y reglamentaria expuesta, permiten concluir que, a juicio de quien suscribe, en el desarrollo del sector “Benalua Sur” (y de cualquier otro plan aprobado al amparo de la LRAU) debe aplicarse únicamente el coeficiente limitativo de la edificabilidad, si bien el Ayuntamiento, deberá verificar el cumplimiento de las condiciones señaladas en la norma”.

Consta en el expediente URCI2025000003, pronunciamiento expreso de la empresa pública mixta Aguas Municipalizadas de Alicante, en adelante (AMAEM), tras petición formulada por los servicios técnicos municipales para que emitiese pronunciamiento técnico expreso, sobre la capacidad de las infraestructuras hidráulicas (agua potable y saneamiento) ante la aplicación de la Disposición Transitoria Cuarta.

Dicho informe se emite con fecha 5 de Agosto de 2025, el informe señala, textualmente:

“En atención a su petición, como criterio general, y dado que las modificaciones del número máximo de viviendas a posteriori del diseño y/o la ejecución de las redes hidráulicas, alteran el proceso de diseño y planificación de las mencionadas redes hidráulicas que se realiza por esta empresa, en los planes urbanísticos aprobados al amparo de normativas anteriores en las que se hayan tenido en cuenta en los diseños de las infraestructuras hidráulicas de agua potable y saneamiento, una limitación por el



número de viviendas en lugar de la edificabilidad (m^2 de techo), AMAEM entiende que el incremento de viviendas plurifamiliares debería limitarse a un máximo del 10% repartido de la forma más homogénea posible, para que las infraestructuras hidráulicas de agua potable y saneamiento actualmente ejecutadas en la ciudad de Alicante sean capaces de asumir el abastecimiento, saneamiento y drenaje urbano de los solares aptos para su edificación y afectados por la aplicación de la Disposición Transitoria Cuarta del TRLOTUP, siendo éste 10% de incremento de viviendas plurifamiliares admisible para las infraestructuras hidráulicas existentes sin afectar a la correcta operación del sistema de abastecimiento y saneamiento y drenaje urbano del municipio de Alicante.

Dentro de este incremento, sólo podrán acogerse aquellas infraestructuras existentes que hayan sido ejecutadas en su respectivos proyectos de urbanización validados por AMAEM, no pudiendo soportar ningún crecimiento adicional, conducciones no renovadas de fibrocemento u otros materiales distintos a la fundición dúctil y los colectores de hormigón en masa y ovoides, cuya renovación debe tratarse de manera detallada e individualizada mediante un informe de idoneidad de la compañía suministradora. Igualmente, cualquier modificación del número de viviendas que exceda del 10 % deberá de ser estudiado, y en su caso proyectado, y presupuestado de manera detallada e individualizada mediante un informe de idoneidad de la compañía suministradora, de forma que el sistema hidráulico funcione adecuadamente, tanto en el propio sector como en el sistema en su conjunto"

2. OBJETO

En el marco de la aplicación de la Disposición Transitoria Cuarta del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP), y en atención a las consultas planteadas sobre su alcance y límites en el término municipal de Alicante y el informe técnico emitido por los servicios técnicos emitido con el objetivo de garantizar que la flexibilización contemplada en dicha disposición transitoria, se aplique de forma compatible con los principios de sostenibilidad, racionalidad urbanística y adecuada prestación de servicios públicos.

Se expone, a continuación, el análisis técnico de los principales condicionantes que determinan su viabilidad.

INFORME Servicio Planeamiento 15 septiembre 2025.

0. ANTECEDENTES

El Plan General Municipal de Ordenación de Alicante (en adelante PGM), aprobado definitivamente el 27 de marzo de 1987 y publicado en el B.O.P. el 14 de mayo del mismo año, distingue una serie de ámbitos clasificados como suelo urbano, cuya ordenación esta definida completamente por el PGM. Estos ámbitos se recogen en el capítulo VII de la Memoria y en el Título V de las Normas Urbanísticas (NNUU).

Sin embargo, existen otros ámbitos de suelo sin ordenación directa derivándolos a planes diferenciados por tratarse bien de instrumentos anteriores incorporados, bien por ser planes desarrollados al amparo del PGM, entre los que se incluyen las Áreas de Planeamiento Anterior (APA), las Áreas de Normativa Anterior (NA), y las Áreas de Planeamiento Diferido (APD).

Asimismo, el PGM contempla: El Suelo Urbanizable Programado, subdividido en Suelo Urbanizable en Ejecución y Suelo Programado (con sectores del primer y segundo cuatrienio con aprovechamiento medio intersectorial); En Suelo Urbanizable No Programado, regulado



mediante Programas de Actuación Urbanística (PAU); Y, por otra parte, las Operaciones Integradas (OI), delimitadas sobre cualquier clasificación de suelo.

Para estos ámbitos sin ordenación detallada, el PGMO remite a instrumentos de planeamiento de desarrollo, cuyas condiciones y criterios de redacción se definen en su Anejo. Tanto el planeamiento general como el derivado establecen para estos ámbitos no desarrollados parámetros de aprovechamiento en términos de edificabilidad (m^2 techo) o número máximo de viviendas.

En este contexto, se han planteado diversas consultas, tanto por particulares como por personal técnico municipal, sobre la interpretación del apartado segundo de la Disposición Transitoria Cuarta (DT4) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP), aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio.

Dicha disposición, tiene su origen en la DT2 de la Ley 5/2014 (LOTUP) y, a su vez, en la DT3 de la Ley 16/2005 (LUV). Su redacción vigente establece:

"2. Cuando los planes aprobados al amparo de la legislación anterior contengan a la vez un coeficiente limitativo del número máximo de viviendas edificables y otro del número máximo de metros cuadrados de edificación, se aplicará exclusivamente este último. Siempre que no se introduzcan modificaciones en la ordenación estructural del correspondiente ámbito de planeamiento urbanístico."

Por tanto, en base a la DT4 del TRLOTUP expuesta para los planes aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la LOTUP, prevalece la aplicación del parámetro de edificabilidad sobre el número de viviendas, siempre que se respete la ordenación estructural vigente.

Cabe poner de manifiesto la contestación a la consulta C 29/2021-CM formulada por el Ayuntamiento de Alicante, emitida por el Director General de Urbanismo con fecha 23 de junio de 2021, en relación con el sector de Benalúa, donde se concluye que esta disposición también resulta aplicable a los planes parciales, siempre que:

- Se cumplan las cesiones dotacionales mínimas exigidas por la LUV.*
- Se mantenga la ordenación estructural del ámbito afectado.*

1. ANÁLISIS

a) En relación a la ordenación estructural

La aplicación de la Disposición Transitoria Cuarta del TRLOTUP exige el mantenimiento de la ordenación estructural, entendida conforme al propio TRLOTUP como el conjunto de determinaciones relativas a dotaciones generales de red primaria, parámetros de intensidad de uso residencial y disponibilidad de recursos hídricos.

1. Red primaria de parque público (art. 24 TRLOTUP)

Debe respetarse la dotación mínima establecida en el artículo 24.1.a del TRLOTUP: 5 m² de parque público por habitante a escala municipal.

En este sentido, el municipio de Alicante ha incorporado recientemente una superficie significativa de Red Primaria de Parque Público en el ámbito de Lomas de Garbinet,



elevando el total destinado a este uso a 1.820.609 m² (182 hectáreas), con capacidad para atender una población equivalente de 364.121 habitantes.

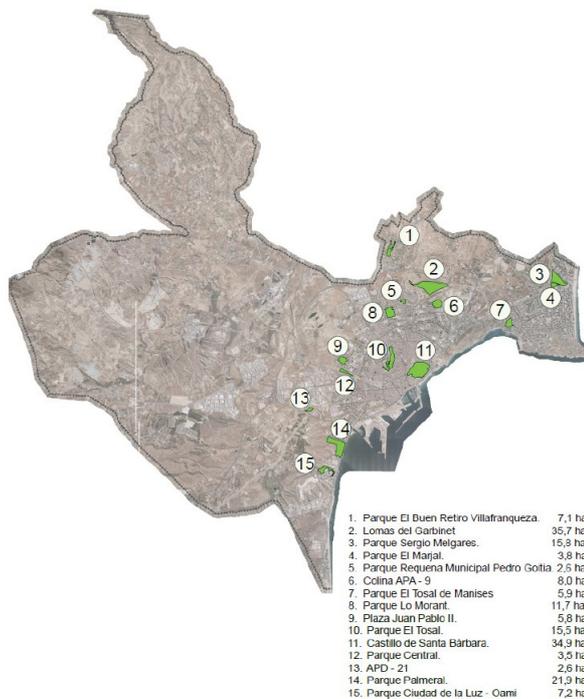


Figura 1. Estado actual de parques de la Red Primaria de Alicante. Fuente: Ayuntamiento de Alicante

Considerando la población empadronada a enero de 2025, 358.720 habitantes según INE, puede afirmarse que el sistema general de parques públicos actual está suficientemente dimensionado para asumir incrementos razonables de viviendas sin infringir los mínimos establecidos.

2. Densidades residenciales (art. 27 TRLOTUP)

El incremento del número de viviendas resultante de la inaplicación del límite numérico deberá respetar los umbrales de densidad establecidos:

- Alta densidad: >60 viviendas/ha
- Media densidad: 35-60 viviendas/ha
- Baja densidad: <35 viviendas/ha

Los proyectos que se acojan a este criterio deberán justificar, mediante estudio técnico, que no se produce un salto de umbral de densidad en su zona, garantizando así el respeto a la estructura general del modelo territorial.

3. Recursos hídricos

De conformidad con el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar (CHJ) de fecha 19 de junio de 2025, la demanda actual y futura del municipio asciende a 28.947.115 m³/año, incluyendo una previsión de 2.473.543 m³/año para actuaciones de compleción de la trama urbana existente. Esta demanda se encuentra ampliamente



cubierta por la oferta disponible, cifrada en 34.410.034 m³/año, lo que garantiza la suficiencia hídrica del municipio para absorber los potenciales incrementos residenciales que resulten de la aplicación de la disposición transitoria.

b) Aplicabilidad de la DT4 exclusivamente a ámbitos de vivienda plurifamiliar

Constatado el informe técnico emitido por el anterior arquitecto jefe del Departamento de Planeamiento el 21 de marzo de 2006, las disposiciones transitorias en materia de vivienda han de interpretarse de forma diferenciada según la tipología edificatoria. En el caso de vivienda plurifamiliar, resulta de aplicación la flexibilizan del número de viviendas prevista en la disposición transitoria, al no alterar parámetros esenciales del planeamiento.

Por el contrario, en ámbitos de uso residencial unitario (vivienda unifamiliar o segunda residencia), no cabe aplicar directamente esta disposición, dado que las condiciones geométricas y superficiales establecidas en el PGM0 (parcela mínima, número máximo de parcelas, etc.) determinan indirectamente el número máximo de viviendas permitidas. La alteración de dicho número implicaría necesariamente modificar la parcelación, contraviniendo la normativa urbanística vigente.

En consecuencia, la presente interpretación debe restringirse a los ámbitos de uso vivienda plurifamiliar.

c) Cesiones dotacionales mínimas

El citado informe de 2006 concluía que, en general, los instrumentos de planeamiento de tipología residencial colectiva aprobados al amparo del PGM0 cumplen e incluso superan las reservas dotacionales mínimas por unidad de superficie.

Las dotaciones de red secundaria del planeamiento parcial se calculan en base a los m² de techo y no al número de viviendas por lo que esta cuestión permanece inalterada por aplicación de la DT4.

d) Capacidad de las infraestructuras existentes

La aplicabilidad de la disposición transitoria debe quedar en todo caso condicionada a que las infraestructuras existentes puedan soportar el incremento del número de viviendas respecto al previsto originalmente. En particular, debe analizarse:

- ***Red de energía eléctrica:*** *Corresponde al promotor solicitar el acceso y conexión al suministro eléctrico durante la fase de proyecto, siendo la empresa distribuidora la que determinará la viabilidad técnica del mismo mediante informe técnico-económico.*
- ***Red de saneamiento y abastecimiento de agua:*** *Agua Municipalizadas de Alicante (AMAEN), mediante informe de 5 de agosto de 2025, establece:*
 - ***Límite general al aumento de viviendas:*** *AMAEM establece como criterio general que el incremento del número de viviendas plurifamiliares en suelos afectados por la Disposición Transitoria Cuarta del TRL0TUP debe limitarse a un máximo del 10 %. Esta limitación se basa en la capacidad de las infraestructuras hidráulicas existentes (agua potable, saneamiento y drenaje urbano) ya ejecutadas en la ciudad de Alicante.*

- **Justificación:** Los proyectos hidráulicos anteriores se diseñaron en función del número de viviendas, no de la edificabilidad (m^2). Modificar significativamente el número de viviendas afecta al equilibrio y funcionalidad de las redes.
- **Condiciones técnicas:** Este aumento del 10 % solo es admisible si las infraestructuras fueron validadas previamente por AMAEM en los proyectos de urbanización y no incluyen materiales obsoletos o no aptos, como conducciones de fibrocemento, hormigón en masa o colectores ovoides.
- **Incrementos mayores al 10%:** Cualquier modificación que exceda ese 10 % deberá ser estudiada individualmente, proyectada y presupuestada y requerirá un informe de idoneidad de AMAEM, asegurando que no afecte al correcto funcionamiento del sistema hidráulico en el sector ni en el conjunto del municipio.

2. CONCLUSIÓN: CRITERIO INTERPRETATIVO PARA LA APLICACIÓN DE LA DT4. DEL TRLOTUP.

En base a lo anterior, se establece la siguiente **interpretación normativa**:

1. La aplicación del apartado segundo de la Disposición Transitoria Cuarta del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP) resulta procedente en aquellos ámbitos del PGM de Alicante aprobados al amparo de legislaciones anteriores que contemplen simultáneamente un límite máximo de viviendas y un parámetro de edificabilidad, prevaleciendo este último siempre que no se modifique la ordenación estructural del ámbito.
2. Se considera que no se altera la ordenación estructural en tanto se mantenga:
 - La suficiencia del sistema general de zonas verdes, cumpliendo con la dotación mínima de $5 m^2$ /habitante establecida en el artículo 24.1.a del TRLOTUP, extremo que se cumple con las 182 hectáreas de parque de red primaria actuales.
 - El umbral de densidad residencial definido en el artículo 27 del TRLOTUP, que deberá ser respetado mediante la justificación técnica correspondiente.
 - La disponibilidad de recursos hídricos, conforme al informe de la CHJ de fecha 19 de junio de 2025, que acredita capacidad suficiente para absorber el posible incremento residencial derivado de esta interpretación normativa.
3. Esta interpretación se restringe a los ámbitos de uso residencial plurifamiliar, excluyendo los destinados a vivienda unifamiliar o de segunda residencia, donde el número de viviendas viene determinado por condiciones geométricas del planeamiento.
4. La aplicación del presente criterio interpretativo queda condicionada a la verificación de que las infraestructuras existentes —en particular, las redes de saneamiento y abastecimiento de agua— son capaces de asumir el incremento del número de viviendas respecto a lo inicialmente previsto.

AMAEM establece como criterio general que dicho incremento no debe superar el 10 %, siempre que las infraestructuras hidráulicas hayan sido previamente ejecutadas conforme a proyecto validado por AMAEM y no presenten elementos obsoletos o inadecuados (como conducciones de fibrocemento o colectores de hormigón en masa u ovoides).

Cuando el incremento de viviendas supere dicho límite del 10 %, será preceptiva la emisión de un informe de idoneidad técnica por parte de AMAEM, debiendo el promotor asumir la ejecución y el



coste de las actuaciones necesarias para garantizar el correcto funcionamiento del sistema hidráulico.

5. Respecto al suministro eléctrico, se estará a lo que determine la empresa distribuidora en función de la demanda planteada por el promotor.

*En consideración a lo establecido en el artículo 57.10 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en adelante TRLOTUP, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, **el Ayuntamiento publicará el presente criterio interpretativo en su página web para que tenga eficacia**”.*

3. CONSIDERACIONES.

El artículo 2 de las Normas Urbanísticas del Plan General, “Contenido e interpretación del Plan General”, establece las bases interpretativas en caso de discrepancias. Disponiendo en su apartado tercero que: ***La interpretación del Plan General corresponde primordialmente al Ayuntamiento. Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran.***

A su vez, el artículo 57.10 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, TRLOTUP, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, dispone que: *Los ayuntamientos publicarán en su página web las instrucciones, criterios interpretativos y protocolos técnicos relativos a su planeamiento urbanístico. No tendrán eficacia y, por tanto, no serán exigibles, aquellos criterios, instrucciones y protocolos no publicados.*

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 127.1.n) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, el órgano competente para resolver, en este caso, es la Junta de Gobierno Local.

A la vista de lo que antecede, la Junta de Gobierno Local adopta los siguientes **acuerdos**:

Primero.- Aprobar el presente criterio de interpretación referente a la aplicación de la Disposición Transitoria 4 apartado segundo, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, y en atención a las consultas planteadas sobre su alcance y límites en el término municipal de Alicante, al informe emitido por AMAEM, y al informe técnico emitido por la Dirección General de Planeamiento y Plan General:

1. La aplicación del apartado segundo de la Disposición Transitoria Cuarta del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP) resulta procedente en aquellos ámbitos del PGM de Alicante aprobados al amparo de legislaciones anteriores que contemplen simultáneamente un límite máximo de viviendas y un parámetro de edificabilidad, prevaleciendo este último siempre que no se modifique la ordenación estructural del ámbito.



2. En cumplimiento de lo dispuesto en el último párrafo del apartado 2 de la DT 4 del TRLOTUP, se considera que no se altera la ordenación estructural en tanto se mantenga:

- La suficiencia del sistema general de zonas verdes, cumpliendo con la dotación mínima de 5 m²/habitante establecida en el artículo 24.1.a del TRLOTUP, extremo que se cumple con las 182 hectáreas de parque de red primaria actuales.
- El umbral de densidad residencial definido en el artículo 27 del TRLOTUP, que deberá ser respetado mediante la justificación técnica correspondiente.
- La disponibilidad de recursos hídricos, conforme al informe de la CHJ de fecha 19 de junio de 2025, que acredita capacidad suficiente para absorber el posible incremento residencial derivado de esta interpretación normativa.

3. La aplicación de esta interpretación se restringe a los ámbitos de uso residencial plurifamiliar, excluyendo los destinados a vivienda unifamiliar o de segunda residencia, donde el número de viviendas viene determinado por condiciones geométricas del planeamiento.

4. La aplicación del presente criterio interpretativo queda condicionada a la verificación de que las infraestructuras existentes —en particular, las redes de saneamiento y abastecimiento de agua— son capaces de asumir el incremento del número de viviendas respecto a lo inicialmente previsto.

En base al criterio general fijado y comunicado a este Ayuntamiento por AMAEM establece como criterio general que dicho incremento no debe superar el 10 %, siempre que las infraestructuras hidráulicas hayan sido previamente ejecutadas conforme a proyecto validado por AMAEM y no presenten elementos obsoletos o inadecuados (como conducciones de fibrocemento o colectores de hormigón en masa u ovoides).

Cuando el incremento de viviendas supere dicho límite del 10 %, será preceptiva la emisión de un informe de idoneidad técnica por parte de AMAEM, debiendo el promotor asumir la ejecución y el coste de las actuaciones necesarias para garantizar el correcto funcionamiento del sistema hidráulico.

5. Respecto al suministro eléctrico, se estará a lo que determine la empresa distribuidora en función de la demanda planteada por el promotor.

Segundo.- Publicar el presente criterio en la página web municipal, de conformidad con lo previsto en el artículo 57.10 del TRLOTUP, a los efectos de su eficacia y general conocimiento.”

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



Código Seguro de Verificación: dde1cf27-cccc-436e-b900-e615b193caed
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_23275684
Fecha de impresión: 24/09/2025 08:07:43
Página 11 de 11

FIRMAS
1.- MARIA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENARGUEZ (Concejala), 23/09/2025 13:45
2.- MANUEL VILLAR SOLA (Vicealcalde), 23/09/2025 14:18

11

acta correspondiente, expido y firmo la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Vicealcalde, en Alicante, en la fecha que consta en la firma del Sr. Vicealcalde.

Firmado electrónicamente:

La Concejala-Secretaria, D^a María del Carmen de España Menárguez.
V^o B^o el Vicealcalde, D. Manuel Villar Sola.

