



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

**Asunto:****CRITERIO INTERPRETATIVO PLANEAMIENTO URBANÍSTICO****Referente a:**  
**APLICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA DEL TRLOTUP**

Nº Expediente: URCI2025000003

## INFORME

### 0. ANTECEDENTES

El Plan General Municipal de Ordenación de Alicante (en adelante PGMO), 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 PGMO. 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 PGMO, 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 PGMO 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<sup>2</sup> 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





AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (182 hectáreas), con capacidad para atender una población equivalente de 364.121 habitantes.

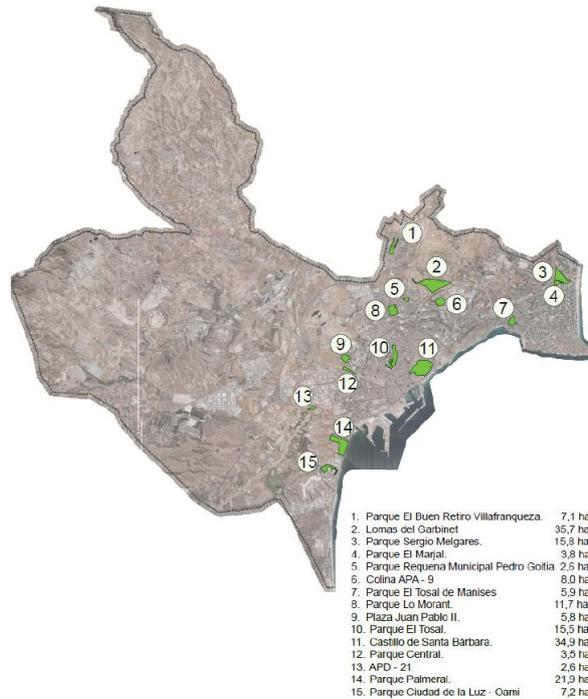


Figura 1. Estado actual de parques de la Red Primara de Alicante. Fuente: Ayuntamiento de Alicante



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

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 m<sup>3</sup>/año, incluyendo una previsión de 2.473.543 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/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 flexibilización 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 PGMO (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 PGMO cumplen e incluso superan las reservas dotacionales mínimas por unidad de superficie.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

Las dotaciones de red secundaria del planeamiento parcial se calculan en base a los m<sup>2</sup> 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:** Aguas 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 TRLOTUP 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<sup>2</sup>). 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 PGMO 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.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

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<sup>2</sup>/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.

Alicante, a fecha de la firma electrónica

Fdo. Francisco Nieto Torres  
Arquitecto

Fdo. Leticia Martín Lobo  
Arquitecto  
Directora Gral. de Plan General y Planeamiento Urbanístico

