



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO SANT JOAN D'ALACANT

**6366** MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 6 DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 30 de mayo de 2017 ha aprobado definitivamente la MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 6 DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL, sobre REDELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN 15.2 "LAS MEZQUITAS".

Conforme a lo dispuesto en el art. 57.2 de la ley 5/2014 de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP), se publica en el Boletín Oficial de la Provincia la indicada aprobación y las normas urbanísticas.

Los siguientes documentos del expediente se pueden consultar o descargar en la sede electrónica municipal (dirección: <http://santjoandalacant.sedelectronica.es>) con el código de verificación que se indica:

Acuerdo pleno 30-05-2017: ATQ9SJJKKG4DENFCMGD277FC6

Memoria: 97JEGXSARFQ33YRDKN5SF63R4

Plano ordenación actual 72F3LMZXYQXTC5M4WDQLYM3QS

Plano ordenación propuesta 42NWJJCR3AZS2XSTP9RM566E6

#### NORMAS URBANÍSTICAS:

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>VIVIENDAS ADOSADAS</b>	CÓDIGO: <b>ADO-1</b>
MUNICIPIO: <b>SANT JOAN D'ALACANT</b>	PLAN GENERAL MUNICIPAL DE



				ORDENACIÓN	
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE HILERA-EXENTO		USO GLOBAL RESIDENCIAL	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Múltiple	RESIDENCIAL	Unitario	TERCIARIO	excepto los compatibles
		TERCIARIO	Comercial (pequeño y mediano) (2)		Tanatorios
			Restauración (2)		Crematorios
			Asistencial (2)		Suministro de carburantes
			Recreativo (2)		INDUSTRIAL
			Oficinas-administrativo	DOTACIONAL	Cementerios
		DOTACIONAL	Público o privado		
		APARCAMIENTO	Público o privado		
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA			POSICIÓN de la edificación		
Parcela mínima	500 m <sup>2</sup>		Distancia mínima al linde frontal	5 m	
Frente mínimo de parcela	15 m		Distancia mínima al resto de lindes	3 m	
Círculo inscrito mínimo	15 m		Separación mínima entre edificaciones	6 m; H/3	
Ángulos medianeros	≥ 60°				
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA		
Coefficiente de edificabilidad neta	≤ 0,79 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s		Número máximo de plantas	PB+2P (1)	
Coefficiente de ocupación	≤ 40%		Altura máxima reguladora	11,40 m (1)	
			Altura máxima planta baja	4,50 m	
			Semisótanos	SI	



		Sótanos	SI
		Aprovechamiento bajo cubierta	NO
<b>OTRAS CONDICIONES</b>			
1	La altura máxima en cada manzana, vendrá determinada en los planos de ordenación pormenorizada		
2	Únicamente en locales independientes de las viviendas y con acceso directo desde la vía pública.		
3	Se autorizan piscinas con lámina de agua de $S \leq 5m^2/20 m^2$ construidos destinados a vivienda (excluidos porches y plantas diáfanas)		
4	Longitud máxima de viviendas adosadas en hilera 40 m		
5	Deberá preverse la dotación mínima de aparcamientos establecida en el art. 132 de las Normas Urbanísticas		



Clase de suelo:	Planeamiento de desarrollo	SUELO ORDENADO PORMENORIZADAMENTE POR EL PLAN GENERAL		
<b>URBANO</b>	Denominación	"LAS MEZQUITAS"		
Situación Área Urbanística 15				
<b>2.-PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD</b>				
Superficie sector (Ss)	Edificabilidad bruta (EB)	Edif. Residencial (ER)	Edif. terciaria (ET)	Edif. industrial (EI)
21.869,0 7 m <sup>2</sup> s	11.496,1 2 m <sup>2</sup> t	10.487,83 m <sup>2</sup> t	1.008,2 9 m <sup>2</sup> t	0 m <sup>2</sup> t
Superficie computable (Sc)	Índice edif. Bruta (IEB)	Índice edif. Residencial (IER)	Índice edif. Terciaria (IET)	Índice edif. Industrial (IEI)
21.463,5 8 m <sup>2</sup> s	0,5356 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,4886 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,0469 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,000 0 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Sup. Ud. de Ejecución (Sue)	<b>Red PRIMARIA incluida en el sector</b>		<b>Red PRIMARIA adscrita al sector</b>	
21.869,0 7 m <sup>2</sup> s	Viario (pRV):	0 m <sup>2</sup>	Viario (pRV):	0 m <sup>2</sup>
S. dotacional existente (Sde)	P. público de naturaleza urbana(pQL):	0 m <sup>2</sup>	P. público de naturaleza urbana(pQL):	0 m <sup>2</sup>
2.420,48 m <sup>2</sup> s	Equipamientos (pED):	0 m <sup>2</sup>	Equipamientos (pED):	0 m <sup>2</sup>
% <b>RESERVA</b> 5,00 <b>VPP</b> %	Vías Pecuarias/ pNL	0 m <sup>2</sup>	Vías Pecuarias/ pNL	0 m <sup>2</sup>
<b>Área de REPARTO 1</b>		<b>Área de REPARTO 2</b>		
Sar- 21.463,5 m <sup>2</sup> E 1= 8 = 13.322,65 Udas		Sa 2 = 405,49 m2		
<b>Aprovechamiento TIPO (provisional)</b>		<b>Aprovechamiento TIPO (provisional)</b>		
Ap 1= E/(Sar 1- Sde)= 0,6996 Udas/m2		Ap2 = 0,3195 m2t/m2s (AT aprobado PAI FONT)		
<b>3.- SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>				



<b>LUCRATIVO:</b>		
Residencial : 13.275,74 m <sup>2</sup>	Dotacional privado 0 m <sup>2</sup>	Terciario: 1.833,25 m <sup>2</sup>
<b>ZONAS VERDES:</b>	<b>EQUIPAMIENTOS:</b>	<b>RED VIARIA:</b>
Áreas de juego(AL): 0 m <sup>2</sup>	Recreativo-deportivo(RD): m <sup>2</sup>	Viario de tránsito (RV): - m <sup>2</sup>
Jardines(VJ): 1.245,52 m <sup>2</sup>	Educativo-cultural (ED): m <sup>2</sup>	Áreas peatonales(AV): - m <sup>2</sup>
<b>suma Z. VERDES 1.245,52 m<sup>2</sup></b>	Asistencial (TD): m <sup>2</sup>	Aparcamiento(PV): - m <sup>2</sup>
	Adm.-Instutucional(AD): m <sup>2</sup>	<b>suma RED VIARIA 3.448,42 m<sup>2</sup></b>
	Infr.-Servicio urbano(ID): m <sup>2</sup>	
	Dotacional Múltiple(DM): 1.660,65 m <sup>2</sup>	
	Dotacional-Residencial(DR): m <sup>2</sup>	
	<b>suma EQUIPAMIENTOS 1.660,65 m<sup>2</sup></b>	

<b>4.-USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES</b>		
<b>Uso dominante :</b>	<b>usos compatibles:</b>	<b>Usos prohibidos:</b>
Residencial	Terciario y dotacional	Industrial
<b>5.-TIPOS EDIFICATORIOS Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD</b>		
<b>ZONAS:</b>	ADO-1 TER-1	los tipos edificatorios y las condiciones de edificabilidad serán las correspondientes a cada una de las zonas determinadas
<b>OBSERVACIONES:</b>		



1. La superficie computable no coincide con la superficie del sector, ya que el **ÁREA DE REPARTO 2** formada por una parcela de propiedad privada calificada como APARCAMIENTO PÚBLICO, se incluye en la unidad de ejecución a los efectos de su urbanización, pero no participa del reparto de beneficios y cargas, si no que se **expropiará con cargo al área de reparto 1 de la UE 15.2.**
2. La altura de cada manzana, se establece para cada zona en los planos de Ordenación Pormenorizada.
3. En el Proyecto de Reparcelación, cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.
4. El suelo de reserva para VPP corresponde al de cesión, conforme se define en el Art. 21.2 de la LUV (modificado), que en este caso se calculará respecto del incremento con el preexistente lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación. Para su localización concreta, se aplicarán los criterios contenidos en la Memoria Justificativa
5. La reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección, sea cual fuere el porcentaje destinado a la misma, será, como mínimo, el setenta por ciento de la reserva prevista destinada al régimen de precio general y régimen especial, y el resto al régimen concertado u otros de aplicación.



**FICHA DE GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA 15.2 “LAS MEZQUITAS”**

**1.-DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.-**

La Unidad de ejecución “única”, corresponde al área que conformaba un enclave de suelo no urbanizable en el PG de 1989 situado en el interior del suelo urbano consolidado en la urbanización “La Font”, considerando que tiene la condición de “suelo urbano”.

La delimitación de la Unidad de Ejecución, tiene por objeto ejecutar los viarios previstos en la ordenación pormenorizada propuesta con las exigencias de la normativa urbanística que resulta de aplicación, potenciando a partir de la ordenación pormenorizada propuesta la creación de una zona que permita la implantación de los usos terciarios mínimos, y las dotaciones correspondientes al aumento de edificabilidad propuesta respecto al Plan General vigente; adecuando en su ámbito las infraestructuras existentes (obsoletas) a las directrices del presente Plan.

**2.- CRITERIOS DE PROGRAMACIÓN.-**

La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIRECTA, pudiéndose desarrollar por gestión DIRECTA a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas. La obtención del APARCAMIENTO PÚBLICO se realizará por EXPROPIACIÓN con cargo al área de reparto de la UE 15.2 propuesta.

En su caso, si actuase la Administración pública por gestión DIRECTA, no percibirá beneficio empresarial, salvo que actué mediante empresas urbanísticas públicas, que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la legislación urbanística valenciana.

La PROGRAMACIÓN de la unidad de ejecución, se podrá realizar con inmediatez e independencia de cualquier otra actuación.

**3.- ELEMENTOS ESTRUCTURALES.-**

No hay.

**4.- CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.-**

La unidad de ejecución delimitada se ejecutará en coordinación con los viarios e infraestructuras existentes en la urbanización “La Font”.

El programa incluirá la ejecución los viarios de carácter secundario, integrando en su caso el “carril bici” grafiado en los planos de ordenación.



Los viarios interiores que sean prolongación de los previstos en unidades de ejecución colindantes, se ajustarán a las rasantes y condiciones establecidas para estos.

Las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Las redes de saneamiento se ajustarán en su trazado y dimensiones a las de las Unidades de Ejecución colindantes o del suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, siendo de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras", que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma.

Las redes secundarias de evacuación de aguas pluviales, podrán verter a "tanque de tormenta" o solución técnica equivalente, quienes a su vez se conectarán a la red primaria de evacuación de pluviales más próxima. Las redes secundarias se ejecutarán, aún cuando quedarán provisionalmente sin servicio en tanto se ejecuten las redes de pluviales de alguno de los viarios periféricos, a los que resulte técnicamente posible acometer.

La red de agua potable se dimensionará considerando los valores de consumo establecidos por el presente plan para cada uso. Será de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de estructuras", proporcional al coste establecido en el Plan Director de Abastecimiento de Agua por aplicación de los aprovechamientos establecidos para cada Unidad de Ejecución.

Las redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación.

En cualquier caso, las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

#### **5.- CONDICIONES PARA LA REDELIMITACIÓN.-**

La Unidad de Ejecución podrá redelimitarse justificadamente en cumplimiento de la legislación urbanística aplicable, para mejora en las condiciones de ejecución; en tal caso, si la redelimitación supusiera una ampliación de suelo incluido en una unidad de ejecución colindante, se aplicarán los criterios de "derecho a crédito" contenidos en las DEUT.



#### **6.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.-**

El Área de Reparto estará formada por la superficie delimitada para la Unidad de Ejecución descontando el aparcamiento público identificado como PARCELA 195B.

El cálculo del Aprovechamiento tipo, se obtiene por aplicación de los criterios establecidos en el Art. 74 de la LOTUP, por lo que siendo suelo urbano incluido en unidad de ejecución, el Aprovechamiento tipo será la edificabilidad bruta de dicha unidad (transformada en UDA's por aplicación de los coeficientes de homogeneización previstos en el Plan), calculada excluyendo los suelos dotacionales ya existentes afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.

La delimitación del Área de Reparto y, en consecuencia, del Aprovechamiento Tipo, establecidas por el planeamiento, se ajustarán mediante el Proyecto de Reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del levantamiento topográfico realizado y conocimiento del territorio, con los reajustes propios consecuencia de la reserva de VPP, teniendo el Aprovechamiento indicado el carácter de "PROVISIONAL".

#### **7.- ESTUDIO ACÚSTICO:**

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio Acústico específico para el ámbito de actuación, redactado conforme a la normativa que resulte de aplicación, en el que se establecerán las "medidas correctoras" que, en su caso, deberán incorporarse; siendo todas ellas con cargo al programa. En cualquier caso se seguirán los criterios contenidos en el estudio acústico, siendo preceptivo el uso de asfaltos fonoabsorbentes en la C/ La Font del Realet y el establecimiento de medidas tendentes a la reducción de velocidad en el tramo próximo a la unidad de ejecución.

#### **8.- ESTUDIO DE TRÁFICO:**

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio de Tráfico (Anejo al Proyecto de Urbanización) para el ámbito de actuación y entorno de influencia, en el que se establecerán las "condiciones específicas de circulación y aparcamientos" de los viarios incluidos en su ámbito.



- RECURSOS CONTRA EL ACUERDO DEL PLENO MUNICIPAL DE 30 DE MAYO DE 2017, DEFINITIVO EN VÍA ADMINISTRATIVA:

CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO:

ORGANO ANTE EL CUAL DEBE INTERPONERSE: Sala de lo Contencioso - Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Valencia, sin perjuicio de lo establecido respecto a la competencia territorial de los juzgados y tribunales, en el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

PLAZO DE INTERPOSICIÓN: Dos meses (durante el mes de agosto no correrá el citado plazo). Cómputo del plazo:

- Inicio: El día siguiente a la recepción de la notificación, o en su caso, a la publicación del acto de que se trate.
- Fin: Dos meses después, idéntico día al de la recepción de la notificación, o en su caso publicación. Si el día de finalización del plazo fuera inhábil, concluirá el primer día hábil siguiente. Si en el mes correspondiente no existiera día correlativo al de la fecha de notificación o publicación, concluirá el último día del mes.

OTROS: Podrá ejercitar cualquier otro medio de impugnación que estime procedente (arts. 107 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

ALCALDE PRESIDENTE

Jaime Joaquín Albero Gabriel

*Documento firmado electrónicamente (Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de Firma Electrónica).*