



Excmo. Ayuntamiento de Alicante



DECRETO

INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO EN EL TRÁMITE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 4 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PE/APA-9, VISTAHERMOSA, RELATIVA AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA M-15 A TERCIARIO ESPECIAL DE ACUERDO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 42 DEL PGMO DE ALICANTE 1987 (Expte. PLA 2023000005)

1. ANTECEDENTES

Con fecha 03 de abril de 2024 con número de registro E2024041583, se presenta por parte de MPT ALICANTE, S.L., Propuesta Técnica de Modificación Puntual del Plan Parcial del sector PE/APA-9, Vistahermosa, del PGMO de Alicante.

Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 23 de abril de 2024 se admite a trámite de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica la citada propuesta de modificación, así como a consultas a organismos afectados.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La propuesta técnica presentada se ampara en base a lo establecido en el art. 93.A. de las Normas Urbanísticas del PGMO de Alicante modificado a través de la Modificación Puntual n.º 42 del PGMO referente a la nueva regulación de los usos dotacionales y terciarios acorde con la legislación urbanística vigente. Plantea el cambio de calificación de la manzana M-15 de uso residencial (Vivienda Unifamiliar) a uso terciario especial con la finalidad de implantar en ella un hospital de titularidad privada.

Para ello, propone la inclusión de un artículo en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial PE/APA-9, Vistahermosa, que regula el uso terciario especial en el ámbito del sector de desarrollo del plan general. El nuevo artículo 13º, Normas particulares en la zona Terciario Especial, remite a lo establecido en el art. 93.A de las NNUU del PGMO de Alicante y concreta los parámetros urbanísticos específicos para considerar en el uso terciario especial dentro del ámbito del Plan Parcial.

La documentación también acompaña un cambio gráfico en el plano de ordenación donde se modifica la calificación de la manzana M-15 a Terciario Especial (clave TER-ESP).

A su vez, la presente propuesta pretende incrementar la edificabilidad y elevar una altura de la permitida actualmente en dicha manzana en base en lo establecido en el art. 93.A.7. de las Normas Urbanísticas, aprobado con la Modificación Puntual n.º 42 del PGMO 1987, en aras de acoger el nuevo uso propuesto.

Este aumento de edificabilidad conlleva el mantenimiento del estándar dotacional global del planeamiento vigente, la propuesta plantea tres alternativas para el mantenimiento de este equilibrio: La cesión de terrenos en el propio ámbito de actuación, la cesión en superficie edificada de valor equivalente, o la compensación económica. Siendo esta última la alternativa seleccionada, por lo que el propósito es la compensación por dicho incremento de



Código Seguro de Verificación: dfe18947-28ab-49a2-ada2-0e5f35848f38
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19827632
Fecha de impresión: 14/06/2024 08:07:26
Página 2 de 11

FIRMAS
1.- RUT MARIA SANZ SEBASTIAN, 10/06/2024 14:52
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 10/06/2024 14:59
3.- ROCIO GOMEZ GOMEZ (Concejala), 11/06/2024 10:06
4.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPENAS (Vicesecretario), 11/06/2024 10:49
5.- AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. 2024DEG010616 11/06/2024

edificabilidad mediante el pago económico del valor del excedente de aprovechamiento con destino al Patrimonio Municipal del Suelo (PMS).

La modificación propuesta no afecta a ningún otro documento del planeamiento vigente, siendo coherente con lo establecido en el artículo 93.A regulado en base a la Modificación Puntual n.º 42 del PGMO 1987. Por lo que cumple las condiciones para que califique el suelo como terciario especial y permita incrementar la edificabilidad de la parcela.

3. CONSIDERACIONES

La presente Modificación Puntual N.º 4 del Plan Parcial del sector PE/APA-9, Vistahermosa, se tramita al amparo de la vigente normativa urbanística, 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.

El Artículo 67 del TRLOTUP, establece en su apartado 1 que los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en el propio texto refundido con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica.

Su tramitación seguirá lo estipulado en el Capítulo III del Título III del Libro I del TRLOTUP, siendo en este caso el Ayuntamiento el órgano ambiental, según lo dispuesto en el Artículo 49, al tratarse de una modificación de planeamiento que, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

Con fecha 10 de junio de 2023 se ha emitido informe por parte del Servicio de Planeamiento, el cual se transcribe a continuación, proponiendo al órgano competente del Ayuntamiento emitir Informe Ambiental y Territorial estratégico Favorable, en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por considerar que la modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

"INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO

1. ANTECEDENTES Y DOCUMENTACIÓN

Con fecha 03 de abril de 2024 con número de registro E2024041583, se presenta por parte de MPT ALICANTE, S.L., Propuesta Técnica de Modificación Puntual del Plan Parcial del sector PE/APA-9, Vistahermosa, del PGMO de Alicante.

Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 23 de abril de 2024 se admite a trámite de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica la citada propuesta de modificación, así como a consultas a organismos afectados.

2. PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente en el término municipal de Alicante lo constituye el Plan General Municipal de Ordenación, PGMO en adelante, aprobado definitivamente por resolución del Conseller competente en urbanismo de fecha 27 de marzo de 1987.

En fecha 8 de noviembre de 1993 se aprobó definitivamente, por Acuerdo Plenario del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, el Plan Parcial del Sector PE/APA-9, Vistahermosa, entre cuyas determinaciones se destacó la división –a efectos de su gestión- en 17 Polígonos o Unidades de Ejecución.



Código Seguro de Verificación: dfe18947-28ab-49a2-ada2-0e5f35848f38
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19827632
Fecha de impresión: 14/06/2024 08:07:26
Página 3 de 11

FIRMAS
1.- RUT MARIA SANZ SEBASTIAN, 10/06/2024 14:52
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 10/06/2024 14:59
3.- ROCIO GOMEZ GOMEZ (Concejala), 11/06/2024 10:06
4.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPENAS (Vicesecretario), 11/06/2024 10:49
5.- AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. 2024DEG010616 11/06/2024

El Pleno del Ayuntamiento de Alicante, en sesión celebrada el día 2 de diciembre de 2003, adoptó los acuerdos de aprobar la primera Modificación Puntual del Plan Parcial del sector PE/APA-9, Vistahermosa, así como el Programa de Actuación Integrada, que afectaba a la parte del sector que no había sido todavía desarrollado.

La Modificación Puntual nº 2 fue aprobada por el Ayuntamiento de Alicante en 2004, el objeto de esta segunda modificación afecta a los polígonos 9, 10 y 11 del Plan Parcial de 1993, que cuentan con normativa urbanística propia, (es decir, el Plan Parcial cuenta con dos normativas urbanísticas, una para los polígonos 9, 10 y 11, y otra para el resto del sector cuyos polígonos se refundieron en una única Unidad de Ejecución en 2003).

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 25 de julio de 2008, adoptó el acuerdo de aprobación definitiva de la tercera Modificación Puntual del Plan Parcial sector PE/APA- 9, Vistahermosa, del PGMO de Alicante. Consistió en la modificación de los artículos 9 y 10 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial y sus planos de ordenación, con el objetivo de corregir errores de superficie, y ampliar el suelo dotacional con la inclusión de una nueva zona verde de Red Secundaria en el sector.

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 1 de marzo de 2023, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente la Modificación Puntual n.º 42 del PGOU de Alicante, referente a la nueva regulación de los usos dotaciones y terciarios acorde con la legislación urbanística vigente. En esta modificación de ordenación estructural de PGMO se regula, en concreto, el uso terciario especial de forma general en el municipio.

3. DESCRIPCIÓN

Objeto y justificación

La propuesta técnica presentada se ampara en base a lo establecido en el art. 93.A. de las Normas Urbanísticas del PGMO de Alicante modificado a través de la Modificación Puntual n.º 42 del PGMO referente a la nueva regulación de los usos dotacionales y terciarios acorde con la legislación urbanística vigente. Plantea el cambio de calificación de la manzana M-15 de uso residencial (Vivienda Unifamiliar) a uso terciario especial con la finalidad de implantar en ella un hospital de titularidad privada.

Para ello, propone la inclusión de un artículo en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial PE/APA-9, Vistahermosa, que regula el uso terciario especial en el ámbito del sector de desarrollo del plan general. El nuevo artículo 13º, Normas particulares en la zona Terciario Especial, remite a lo establecido en el art. 93.A de las NNUU del PGMO de Alicante y concreta los parámetros urbanísticos específicos para considerar en el uso terciario especial dentro del ámbito del Plan Parcial.

La documentación también acompaña un cambio gráfico en el plano de ordenación donde se modifica la calificación de la manzana M-15 a Terciario Especial (clave TER-ESP).

A su vez, la presente propuesta pretende incrementar la edificabilidad y elevar una altura de la permitida actualmente en dicha manzana en base en lo establecido en el art. 93.A.7. de las Normas Urbanísticas, aprobado con la Modificación Puntual n.º 42 del PGMO 1987, en aras de acoger el nuevo uso propuesto.

Este aumento de edificabilidad conlleva el mantenimiento del estándar dotacional global del planeamiento vigente, la propuesta plantea tres alternativas para el mantenimiento de este equilibrio: La cesión de terrenos en el propio ámbito de



Código Seguro de Verificación: dfe18947-28ab-49a2-ada2-0e5f35848f38
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19827632
Fecha de impresión: 14/06/2024 08:07:26
Página 4 de 11

FIRMAS
1.- RUT MARIA SANZ SEBASTIAN, 10/06/2024 14:52
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 10/06/2024 14:59
3.- ROCIO GOMEZ GOMEZ (Concejala), 11/06/2024 10:06
4.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPENAS (Vicesecretario), 11/06/2024 10:49
5.- AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. 2024DEG010616 11/06/2024

actuación, la cesión en superficie edificada de valor equivalente, o la compensación económica. Siendo esta última la alternativa seleccionada, por lo que el propósito es la compensación por dicho incremento de edificabilidad mediante el pago económico del valor del excedente de aprovechamiento con destino al Patrimonio Municipal del Suelo (PMS).

La modificación propuesta no afecta a ningún otro documento del planeamiento vigente, siendo coherente con lo establecido en el artículo 93.A regulado en base a la Modificación Puntual n.º 42 del PGMO 1987. Por lo que cumple las condiciones para que califique el suelo como terciario especial y permita incrementar la edificabilidad de la parcela.

Alternativas

La modificación planteada baraja cuatro alternativas para la manzana calificada como terciario especial M-15, siendo la alternativa número 3 la propuesta.

• ALTERNATIVA 0

En esta alternativa se propone mantener la situación actual y no modificar ningún artículo de las normas urbanísticas. No consiguiendo los objetivos que se pretenden ni permitir el uso terciario especial en la manzana M-15.

• ALTERNATIVA 1

En esta alternativa se propone compensar el suelo dotacional en zona verde en la manzana M-15, dentro del ámbito del sector, en relación a la cesión de suelos dotacionales necesarios por el incremento de aprovechamiento que se produce.

Con esta alternativa y la superficie de zona verde planteada no se cumplirían las superficies mínimas de zonas verdes y espacios libres que requiere la legislación urbanística, a su vez tampoco haría viable la implantación del programa de necesidades que se pretende con la Modificación Puntual.

• ALTERNATIVA 2

Plantea ceder la parte de la edificación que le corresponde a la administración mediante división horizontal, previa tasación del valor equivalente de los terrenos que hubieran de ceder por el incremento de edificabilidad

Esta alternativa se desaconseja por no poder permitir colmatar las pretensiones del programa de necesidades y la nula necesidad de obtener por parte de la administración parte de superficie construida de complejo hospitalario privado.

• ALTERNATIVA 3 (opción escogida)

Propone compensar económicamente el valor del excedente de aprovechamiento generado y que corresponde a la administración, previamente tasado, esta alternativa se realiza en defecto de las anteriores, que permitirá cumplir con las previsiones de la modificación puntual.

Esta opción permitirá cumplir con las previsiones de la modificación puntual, en aras del interés público por la realización de la actuación.



Se selecciona la Alternativa 3 por los siguientes motivos:

- Regulariza la implantación de usos terciarios especiales en el ámbito del sector mejorando la oferta de servicios dotacionales privados.
- Complementa al uso predominante residencial mayoritario en el plan parcial, siendo compatible con su implantación, mejorando así los servicios que se ofrecen en el sector.
- Iguala a la regulación que el Plan General establece con su Modificación Puntual n.º 42 para el uso terciario especial en el municipio de régimen común.
- Se consigue materializar el programa de necesidades previsto con el aumento de superficie edificable pretendida en la parcela, lo que incentiva la implantación hospitalaria, con una actividad que demanda la sociedad.

4. CONSULTAS REALIZADAS

Administraciones Públicas		Fecha informe
001	Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad. Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante	31/05/2024

Servicios Municipales		Fecha informe
002	Servicio de Sanidad, Protección Animal, Comercio Mercados y Consumo. Departamento de Sanidad	09/05/2024
003	Servicio de Disciplina Urbanística y Ambiental	07/06/2024
004	Departamento Técnico de Control de Obras	10/06/2021

5. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Conforme a lo estipulado en el art. 46.3 del TRLOTUP, el órgano ambiental y territorial determinará, teniendo en consideración los criterios del Anexo VIII, el sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental y territorial ordinario o simplificado, en función de la existencia de efectos significativos sobre el medio ambiente, previa consulta a las administraciones Públicas afectadas a las que se refieren los artículos 50.1.b) y 53 del TRLOTUP.

• C001. Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad. Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante

El informe emitido por el STU de fecha 31 de mayo de 2024, contiene las siguientes consideraciones:

PRIMERA.- Corresponde en primer lugar determinar si la modificación propuesta afecta a la ordenación estructural o a la pormenorizada.

Debe tenerse en consideración que el artículo 27.b.1º del TRLOTUP determina que la ordenación estructural establecerá:

“1.º En las zonas de uso dominante residencial, existentes o de nuevo desarrollo, el plan diferenciará, cuando menos, entre zonas de alta, media



Código Seguro de Verificación: dfe18947-28ab-49a2-ada2-0e5f35848f38
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19827632
Fecha de impresión: 14/06/2024 08:07:26
Página 6 de 11

FIRMAS
1.- RUT MARIA SANZ SEBASTIAN, 10/06/2024 14:52
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 10/06/2024 14:59
3.- ROCIO GOMEZ GOMEZ (Concejala), 11/06/2024 10:06
4.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPENAS (Vicesecretario), 11/06/2024 10:49
5.- AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. 2024DEG010616 11/06/2024

y baja densidad, población máxima que pueden acoger, fijando la edificabilidad y criterios tipológicos que permitan su posterior regulación pormenorizada. Se entiende por alta densidad aquella que resulte superior a 60 viviendas por hectárea, por media densidad la que resulte entre 35 viviendas por hectárea y 60 viviendas por hectárea, y por baja densidad aquella que prevea menos de 35 viviendas por hectárea.”

En el supuesto que nos ocupa, el incremento de edificabilidad propiciado por la modificación propuesta en la manzana M-15 implica necesariamente un incremento de la edificabilidad del sector PE/APA-9, alterándose por tanto la edificabilidad que, según el precepto transcrito, deber estar establecida por la ordenación estructural.

Téngase en consideración que el artículo 74 del TRLOTUP define en su apartado 1.a) como actuaciones de urbanización aquellas encaminadas a la rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y en su apartado b) define como actuaciones de dotación “aquellas cuyas determinaciones tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito.”

Para las primeras, se establece que su ordenación se llevará a cabo mediante la formulación de planes de reforma interior. Estos planes de reforma interior se regulan en el artículo 76 del TRLOTUP y, según establece el artículo 40 del mismo texto legal, son planes de ordenación pormenorizada.

En consecuencia, y dado que nos encontramos ante una actuación de dotación, el incremento de edificabilidad planteado afecta a la ordenación estructural.

SEGUNDA.- El órgano ambiental y territorial en el presente procedimiento es el Ayuntamiento de Alicante, al tratarse de un plan que afecta a la ordenación estructural del suelo urbano que cuenta con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural, tal como determina el artículo 49.2 del TRLOTUP.

TERCERA.- La propuesta afecta a la ordenación estructural definida en los artículos 21.1.j) y 27.b) del TRLOTUP, dado que supone un incremento de la edificabilidad del sector. Por tanto, la competencia para la aprobación definitiva corresponde a la Conselleria competente en urbanismo, tal y como determina el artículo 44.3 de dicho texto legal.

CUARTA.- Desde el punto de vista de las competencias de este Servicio Territorial se considera necesario indicar que debe delimitarse adecuadamente un área urbana homogénea, según lo determinado, entre otros, en el artículo 72.4.b) del TRLOTUP, para la determinación de las dotaciones y el aprovechamiento lucrativo, que en este caso, por ser un planeamiento derivado de un Plan Parcial, parece adecuado circunscribirla al mismo. Es en esa área urbana homogénea en la que debe verificarse el cumplimiento de las determinaciones del artículo 67.3 y el apartado III.8 del Anexo IV del TRLOTUP, relativos a la necesidad de justificar el mantenimiento del estándar dotacional global (en adelante, EDG), es decir,



Código Seguro de Verificación: dfe18947-28ab-49a2-ada2-0e5f35848f38
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19827632
Fecha de impresión: 14/06/2024 08:07:26
Página 7 de 11

FIRMAS
1.- RUT MARIA SANZ SEBASTIAN, 10/06/2024 14:52
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 10/06/2024 14:59
3.- ROCIO GOMEZ GOMEZ (Concejala), 11/06/2024 10:06
4.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPENAS (Vicesecretario), 11/06/2024 10:49
5.- AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. 2024DEG010616 11/06/2024

que debe compararse cuantitativa y cualitativamente el EDG de la ordenación vigente con la propuesta.

• **C002. Servicio de Sanidad, Protección Animal, Comercio Mercados y Consumo.**
Departamento de Sanidad

El informe emitido por este departamento estima provechosa la construcción de un nuevo centro médico, que sirva para completar la oferta médica existente en el municipio que en ocasiones se muestra insuficiente. Concluye que no hay impedimento en realizar dicho cambio siempre y cuando cumpla con la normativa urbanística de aplicación.

• **C003. Servicio de Disciplina Urbanística y Ambiental.**

En el informe emitido por este Servicio se indica que en el borrador de la Modificación Puntual se aportan dos programas de necesidades de la edificación a implantar que aparecen en los apartados 2.4 y 2.8, y que ambos programas no son coincidentes. A su vez, expone que varios usos planteados en el programa de necesidades de la planta sótano (boxes de la UCI, asimilables a sótano y cocina, no serían permitidos en base a los usos autorizados en el art. 93.A referente a Usos terciarios especiales. Concluye que el promotor deberá aclarar el programa de necesidades del edificio a construir.

• **C004. Departamento Técnico de Control de Obras.**

En el informe emitido por este Departamento muestra su conformidad con el contenido del nuevo texto reglamentario propuesto, expresando que se han detectado los siguientes errores que se indican en rojo para su corrección:

- En el art. 13.IV.1 de la normativa de la modificación puntual: La altura de la edificación no deberá exceder de ~~tres~~ **cuatro** (4) plantas, es decir, planta baja y ~~dos~~ **tres** plantas piso, (PB + 3 P.P.).

- En el plano O.5 de eficacia normativa: Se indica como altura máxima reguladora 15,20 m incluyendo la cota diferencia de la planta baja cuando en realidad la altura máxima reguladora es **13,70 m**.

VALORACIÓN PROPUESTA

Según la información de la documentación presentada, el contenido de los informes emitidos y el análisis realizado en este apartado, se realiza la valoración de la propuesta.

La propuesta de Modificación Puntual n.º 4 del Plan Parcial del sector PE/APA-9, Vistahermosa, tiene por objeto:

• Cambiar la calificación de la manzana M-15 de Vivienda Unifamiliar (clave VU) a Terciario Especial (clave TER ESP), así como reflejar este cambio gráficamente en el plano de ordenación.

• La inclusión de un nuevo artículo, el número 13, en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del sector PE/APA-9, Vistahermosa, que regule el uso terciario especial en el sector.



Código Seguro de Verificación: dfe18947-28ab-49a2-ada2-0e5f35848f38
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19827632
Fecha de impresión: 14/06/2024 08:07:26
Página 8 de 11

FIRMAS
1.- RUT MARIA SANZ SEBASTIAN, 10/06/2024 14:52
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 10/06/2024 14:59
3.- ROCIO GOMEZ GOMEZ (Concejala), 11/06/2024 10:06
4.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPENAS (Vicesecretario), 11/06/2024 10:49
5.- AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. 2024DEG010616 11/06/2024

- La realización de una actuación de dotación que incremente la edificabilidad de la manzana M-15 de 0,5073 m²/m² a 1,0146 m²/m² de acuerdo a lo establecido en el art. 93.A de las Normas Urbanísticas del PGMO 1987.

De la fase de consultas realizadas en el trámite ambiental se desprenden las siguientes consideraciones:

1. Informe emitido por el STU

En base al informe emitido por el Servicio Territorial de Urbanismo:

Será necesario redelimitar adecuadamente el área urbana homogénea, de acuerdo a lo establecido en el art. 72.4.b) del TRLOTUP, siendo este área el ámbito del Plan Parcial. También se deberá justificar en base a este ámbito el mantenimiento del estándar dotacional global (EDG).

En relación a si la modificación propuesta afecta a la ordenación estructural o a la pormenorizada, se debe tener en consideración lo dispuesto en el art. 93.A.5 de las NNUU del PGMO 1987, introducido con la aprobación de la Modificación Puntual n.º 42 del PGMO 1987:

La actuación de dotación que supone esta modificación puntual que afecta a la ordenación pormenorizada, irá acompañada de Estudio de Integración Paisajística y Estudio de Tráfico y Movilidad siendo sus consideraciones vinculantes en el otorgamiento de licencia.

También se debe tener en consideración lo dispuesto en el art. 35.1.i del TRLOTUP que establece como determinación de la ordenación pormenorizada:

i) La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas. En el suelo urbano identificará los ámbitos sujetos a actuaciones aisladas en las que el nuevo plan mantiene el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior y aquellas otras que se someten al régimen de las actuaciones de dotación a las que el planeamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente establecido, junto a las afectadas al uso dotacional público derivadas de dicho incremento.

2. Programa de necesidades

En el informe del Servicio de Disciplina Urbanística y Ambiental alude al programa de necesidades que se pretende implantar y la incongruencia del mismo en la documentación presentada. La Modificación Puntual no debe establecer programa de necesidades, sino regular los usos que se permiten para el uso terciario especial y que realiza en el nuevo articulado propuesto, remitiendo estos usos a los permitidos en el art. 93.A de las NNUU del PGMO. Por lo que se recomienda eliminar cualquier alusión al programa de necesidades, postergando la definición de este al trámite de la licencia urbanística.

3. Correcciones formales en la documentación a presentar

Se han detectado los siguientes errores formales en la documentación presentada que deberán ser subsanados en la nueva documentación a presentar en el trámite urbanístico:



Código Seguro de Verificación: dfe18947-28ab-49a2-ada2-0e5f35848f38
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19827632
Fecha de impresión: 14/06/2024 08:07:26
Página 9 de 11

FIRMAS
1.- RUT MARIA SANZ SEBASTIAN, 10/06/2024 14:52
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 10/06/2024 14:59
3.- ROCIO GOMEZ GOMEZ (Concejala), 11/06/2024 10:06
4.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPENAS (Vicesecretario), 11/06/2024 10:49
5.- AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. 2024DEG010616 11/06/2024

- *Proceder a la correcta denominación del instrumento modificativo propuesto, el cual consiste en la Modificación Puntual n.º 4 del Plan Parcial del sector PE/APA-9, Vistahermosa.*
- *Corregir la edificabilidad propuesta en 1,0146 m²/m² en el documento a presentar, ya que en algunas partes de la documentación actual se establece en 1,01465 m²/m² (página 14 del borrador y página 7 del DIE).*
- *Corregir en base al informe del Departamento Técnico de Control de Obras la altura máxima del artículo 13.IV.1 a cuatro plantas (planta baja y 3 plantas piso) y la altura máxima reguladora en 13,70 metros del plano O.5 de eficacia normativa.*

Conforme a lo estipulado en el artículo 46.3 del TRLOTUP, el órgano ambiental y territorial determinará, teniendo en consideración los criterios del anexo VIII, el sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental y territorial ordinario o simplificado, en función de la certidumbre en la determinación de la existencia de efectos significativos sobre el medio ambiente, previa consulta a las Administraciones Públicas afectadas a las que se refieren los artículos 48.d) y 53.1 del TRLOTUP.

Se trata de una modificación de un suelo en un entorno urbano consolidado que no tiene ninguna afección ambiental significativa teniendo en consideración los criterios del Anexo VIII del TRLOTUP.

Por tanto, se considera suficiente la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, previsto en el artículo 53 del TRLOTUP, en consonancia con lo expuesto en el informe del Servicio Territorial de Urbanismo emitido en la fase de consultas.

Se indica que en fases posteriores el instrumento de planeamiento requerirá de:

A) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

- A.1. Memoria informativa
- A.2. Memoria justificativa
- A.3. Planos de información

B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

- B.1. Normas Urbanísticas que contengan el articulado modificado y las normas de Integración Paisajística derivadas del Estudio de Integración Paisajística.
- B.2. Planos de ordenación.

C) ANEXOS

- C.1. Estudio de Integración Paisajística
- C.2. Estudio de Tráfico y Movilidad
- C.3. Informe de Género
- C.4. Estudio de Viabilidad Económica
- C.5. Estudio de Sostenibilidad Económica

6. CONCLUSIONES

En base a lo expuesto, se propone al órgano competente del Ayuntamiento, emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable, en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, y respecto a la alternativa elegida en la Modificación Puntual n.º 4 del Plan Parcial del sector PE-APA/9, Vistahermosa, de acuerdo a los criterios del Anexo VIII del TRLOTUP, por considerar que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente siempre que se cumplan los



Código Seguro de Verificación: dfe18947-28ab-49a2-ada2-0e5f35848f38
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19827632
Fecha de impresión: 14/06/2024 08:07:26
Página 10 de 11

FIRMAS
1.- RUT MARIA SANZ SEBASTIAN, 10/06/2024 14:52
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 10/06/2024 14:59
3.- ROCIO GOMEZ GOMEZ (Concejala), 11/06/2024 10:06
4.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPENAS (Vicesecretario), 11/06/2024 10:49
5.- AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. 2024DEG010616 11/06/2024

condicionantes descritos a continuación, correspondiendo continuar la tramitación del mismo conforme su normativa sectorial:

- *La Modificación Puntual n.º 4 del Plan Parcial del sector PE-APA/9, Vistahermosa, deberá redelimitar el área urbana homogénea según lo determinado en el informe del Servicio Territorial de Urbanismo.*
- *Igualmente, la citada documentación deberá eliminar la alusión al programa de necesidades del edificio que se pretenda construir, siendo en este momento únicamente establecer los usos permitidos en la calificación de terciario especial. En la fase de la licencia de obras y actividad será donde se establezca el programa de necesidades de la construcción a realizar.*
- *Corregir los errores formales de denominación del documento "Modificación Puntual n.º 4 del Plan Parcial del sector PE/APA-9, Vistahermosa" y la edificabilidad propuesta en 1,0146 m²/m².*
- *Corregir en base al informe del Departamento Técnico de Control de Obras la altura máxima del artículo 13.IV.1 a cuatro plantas (planta baja y 3 plantas piso) y la altura máxima reguladora en 13,70 metros del plano O.5 de eficacia normativa.*
- *Completar la documentación a presentar con lo indicado en el informe ambiental y territorial estratégico.*
- *Tener en consideración lo suscitado en el informe del Servicio Territorial de Urbanismo y en el presente informe respecto a la ordenación estructural y ordenación pormenorizada.*

Según establece el artículo 53.7 del TRLOTUP, el Informe Ambiental y Territorial Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el "Diario Oficial de la Generalitat Valenciana" no se hubiera procedido a la aprobación del Plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, deberá iniciarse nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada de la modificación."

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 124.4 ñ) 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 el Alcalde y por delegación de fecha 19 de junio de 2023 la Concejala Delegada de Urbanismo.

A la vista de lo que antecede, **RESUELVO:**

PRIMERO.- Emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE) Favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación Puntual N° 4 del Plan Parcial del sector PE/APA-9, Vistahermosa referente al cambio de calificación de la parcela M-15 a terciario especial de acuerdo a la Modificación Puntual n.º 42 del PGMO de Alicante 1987, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII del TRLOTUP, por considerar que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se cumplan los condicionantes descritos a continuación, correspondiendo continuar la tramitación del mismo conforme su normativa sectorial:



Código Seguro de Verificación: dfe18947-28ab-49a2-ada2-0e5f35848f38
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19827632
Fecha de impresión: 14/06/2024 08:07:26
Página 11 de 11

FIRMAS
1.- RUT MARIA SANZ SEBASTIAN, 10/06/2024 14:52
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 10/06/2024 14:59
3.- ROCIO GOMEZ GOMEZ (Concejala), 11/06/2024 10:06
4.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPENAS (Vicesecretario), 11/06/2024 10:49
5.- AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. 2024DEG010616 11/06/2024



1. La Modificación Puntual n.º 4 del Plan Parcial del sector PE-APA/9, Vistahermosa, deberá redelimitar el área urbana homogénea según lo determinado en el informe del Servicio Territorial de Urbanismo.
2. Igualmente, la citada documentación deberá eliminar la alusión al programa de necesidades del edificio que se pretenda construir, siendo en este momento únicamente establecer los usos permitidos en la calificación de terciario especial. En la fase de la licencia de obras y actividad será donde se establezca el programa de necesidades de la construcción a realizar.
3. Corregir los errores formales de denominación del documento "Modificación Puntual n.º 4 del Plan Parcial del sector PE/APA-9, Vistahermosa" y la edificabilidad propuesta en 1,0146 m²/m².
4. Corregir en base al informe del Departamento Técnico de Control de Obras la altura máxima del artículo 13.IV.1 a cuatro plantas (planta baja y 3 plantas piso) y la altura máxima reguladora en 13,70 metros del plano O.5 de eficacia normativa.
5. Completar la documentación a presentar con lo indicado en el informe ambiental y territorial estratégico.
6. Tener en consideración lo suscitado en el informe del Servicio Territorial de Urbanismo y en el presente informe respecto a la ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

SEGUNDO.- Publicar el IATE en el "*Diario oficial de la Generalitat Valenciana*" así como en la página web del Ayuntamiento, y en base a lo dispuesto en el Art. 53.7 del TRLOTUP el IATE perderá su vigencia y cesará en la producción de efectos que le son propios si, una vez publicado en el DOGV, no se hubiera procedido a la aprobación de la Modificación Puntual N° 4 del Plan Parcial del sector PE-APA-9, Vistahermosa, en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación.