

Ngdo. Secretaria

Ref. IC/Da

Expte. 2024/2016



A. INMACULADA CÓRDOBA ARTOLA, Secretaria Acctal. del M.I. Ayuntamiento de Guardamar del Segura (Alicante),

**CERTIFICO:** Que en el acta de la sesión celebrada por el Ayuntamiento-Pleno, el día 26 de mayo de 2016, consta acuerdo que transcrito literalmente dice así:



**COMPATIBILIDAD DE OTROS USOS DOTACIONALES EN LOCALES DE USO RESIDENCIAL RESERVADO EN LAS PLANTAS BAJAS DE EDIFICIOS RESIDENCIALES DEL SECTOR ZOE-3. APROBACIÓN, SI PROCEDE.**

*Se da cuenta de la propuesta del Concejal Delegado de Planificación y Gestión del Territorio, D. José María Hernández Campillo, sobre el epígrafe que precede, dictaminada favorablemente por la Comisión Informativa de Planificación y Ordenación del Territorio, en sesión de fecha 19 de mayo de 2016, que para su examen, debate y, en su caso, posterior aprobación se somete a la consideración del Pleno:*

*“Visto el informe emitido el 11 de mayo de 2016 por la Arquitecto Municipal, el cual seguidamente se transcribe:*

*“En relación a los locales de uso social establecidos en las plantas bajas de los edificios residenciales del sector ZOE-3, y atendiendo a las continuas solicitudes para establecer distintos usos en dichos locales, se emite el siguiente INFORME:*

- *El Plan Parcial del Sector 2 (actual ZOE-3) aprobado por la CTU el 15 de junio de 1990 establecía, en base al artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de 1978, una reserva mínima de 3.000 m<sup>2</sup> de suelo dotacional privado de "Uso social".*

|  | ART. 10 R.P<br>M/2 de Suelo | PLANIFICACION<br>M2 | CESIONES<br>Art. 46 R.G. |
|--|-----------------------------|---------------------|--------------------------|
| <b>Uso Publico</b>                       |                             |                     |                          |
| Jardines:..... 15 M/2 vivienda           | 11.250                      |                     |                          |
| Juegos :..... 6 M/2 vivienda             | 4.500                       | 15.750              | 15.750                   |
| <b>Docente</b>                           |                             |                     |                          |
| Guarderia ..... 2 M/2 vivienda           | 1.500                       | 1.500               |                          |
| E.G.B. ....10 M/2 vivienda               | 7.500                       | 10.000              | 11.500                   |
| <b>S. Interés Público y Social</b>       |                             |                     |                          |
| Deportivo ..... 6 M/2 vivienda           | 4.500                       | 4.500               |                          |
| Comercio .....2 M/2 vivienda             | 1.500                       |                     |                          |
| Social .....4 M/2 vivienda               | 3.000                       | 4.500               |                          |
| <b>Aparcamiento 1/100 m2 t</b>           |                             |                     |                          |
| Viales                                   | 840 plazas                  |                     |                          |
| Servidumbre a Cra.Nacional 332 y accesos | 16.864 m2                   | 19.886              |                          |
| Otros servicios (planta bombeo etc.)     | 340                         | 340                 |                          |
| Total cesiones                           | 47.476                      | 47.476              |                          |
| A uso privado y 10% de A. Medio          | 68.487                      |                     | 47.476                   |
| <b>TOTAL SECTOR .....</b>                | <b>115.963 m2</b>           |                     |                          |

- En el punto 3.2.4. del Plan Parcial se define:

**Justificación de los distintos parámetros a tener en cuenta en esta Plan Parcial para cumplir la normativa vigente:**

d.) Espacios de uso comercial y social

750 viviendas x 6 m<sup>2</sup> = 4.500 m<sup>2</sup> construidos. Esta superficie construida se reservará en los bajos comerciales de los edificios destinados a vivienda plurifamiliares.

De esta superficie se destinarán a uso comercial 1500 m<sup>2</sup>, a uso administrativo 1.500 m<sup>2</sup> y a uso sanitario otros 1.500 m<sup>2</sup>.

- En la reparcelación del sector SUP-2 el uso administrativo y sanitario quedó reflejado como uso social.
- El PGOU 2007 (publicado en B.O.P. 11/01/07), estableció para el sector ZOE-3:

**FICHA DE CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PARA ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

— **SECTOR: ZOE-3. Sector urbanizable en ejecución en desarrollo del SUP-2 del PG/85. Aprobado por C.T.U. del 15/06/90**

**1.- DATOS GENERALES:**

- **SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:**

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| <b>Viarío:</b>       | <b>19.886 m2s.</b> |
| <b>Equipamiento:</b> | <b>20.500 m2s.</b> |
| <b>Zona verde:</b>   | <b>15.750 m2s.</b> |
| <b>Privado:</b>      | <b>59.827 m2s.</b> |

*Por lo tanto, se mantiene la reserva dotacional establecida en el Plan Parcial.*

- *La ficha de zona del sector ZOE-3 del PGOU vigente no concreta ninguna especificación para los espacios de uso dotacional privado ubicados en parcelas residenciales. De manera genérica establece en relación a la compatibilidad con el uso RESIDENCIAL dominante:*

- artesano,*
- hostelero,*
- comercial en planta baja y edificio exclusivo,*
- oficinas en planta baja y edificio exclusivo,*
- cultural docente y deportivo.*

- *La Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana en el Anexo IV.III.4., establece:*

**4.6.** *La distribución por usos del suelo destinado a equipamientos, y su superficie mínima, no están sujetas a estándares genéricos. Se fijará, en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas del sector y a su posición relativa en el entorno urbano y territorial, aunque los planes podrán optar por una genérica calificación como equipamiento de uso múltiple (QM) cuando convenga posponer la definición del uso específico de la dotación a un momento posterior a la gestión del plan. En todo caso, los planes parciales de sectores de uso residencial deberán ser informados, en el plazo de un mes, por las consellerías competentes en materia de educación y sanidad. Los citados informes deberán pronunciarse acerca de la necesidad de destinar parte de la reserva de suelo para equipamientos a usos docentes o sanitarios, así como de la superficie necesaria para que queden correctamente atendidos tales usos en el sector. La no emisión del informe dentro del plazo establecido implicará la conformidad de la propuesta.*

- ***Por lo tanto, a juicio de quien suscribe, existe la posibilidad de destinar a otros usos dotacionales los locales reservados para "Uso social" en las plantas bajas de edificios residenciales del sector***

### **ZOE-3.**

*Estos usos serían aquellos que se definen en La Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Terriotrio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana en el Anexo IV.I.2.1.:*

#### **C) Equipamientos:**

- *Deportivo-recreativo*
- *Educativo -cultural*
- *Sanitario - Asistencial*
- *Administrativo-Institucional*

*La Normas Urbanisticas del PGOU de Guardamar del Segura definen estos usos:*

#### **Art. 38. Clasificación general de las actividades.**

*1.- Se establece la siguiente clasificación de las actividades a partir de los usos globales que se indican. En todo caso, no se trata de una lista cerrada, sino que se admite expresamente la complementariedad con otras enumeraciones análogas. Específicamente, respecto a los listados identificativos de actividades fiscales, a los que se acudirá, según criterio de semejanza, en caso de duda.*

#### **USOS DOTACIONALES:**

##### **- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO-RECREATIVO:**

- 1).- *Pabellones deportivos.*
- 2).- *Campos de deporte. Estadios de fútbol.*
- 3).- *Piscina de competición.*
- 4).- *Pistas de patinaje.*
- 5).- *galerías de tiro.*
- 6).- *Canódromos, hipódromos, velódromos.*
- 7).- *Boleras, billares.*
- 8).- *Trinquetes, frontones, pistas squash, gimnasios.*
- 9).- *Polideportivos.*
- 10).- *Deportes náuticos.*
- 11).- *Deportes aeronáuticos.*
- 12).- *Ciclistas, motocicletas y automovilismo.*
- 13).- *Campos de tiro.*

##### **- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO-CULTURAL:**

- 1).- *Educación escolar.*



- 2).- Educación superior.
- 3).- Museos, bibliotecas y salas polivalentes.
- 4).- Pabellones, feriales.
- 5).- Parque de atracciones y ferias
- 6).- Zoológico, Safari-Park.
- 7).- Religioso.

**-EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL**

- 1).- Hospitales y clínicas.
- 2).- Asistencia social

**- SERVICIOS ADMINISTRATIVOS**

- 1).- Oficinas administrativas municipales
- 2).- Mercados Municipales.
- 3).- Almacenes municipales, mataderos.
- 4).- Servicios de seguridad, bomberos.”

*Considerando la conveniencia de dar publicidad a la interpretación técnica de las actividades que pueden incardinarse en el “uso social” a que quedaron reservadas las plantas bajas de los edificios residenciales del Sector del Plan General de Ordenación Urbana de Guardamar del Segura, denominado ZOE-3 (anterior SUP-2).*

*Se propone al Pleno Municipal la adopción de los siguientes ACUERDOS:*

**PRIMERO.-** *Aceptar y hacer suyo el informe emitido el 11 de mayo de 2016 por la Arquitecto Municipal relativo a la posibilidad de destinar los locales reservados para “uso social” en las plantas bajas de los edificios residenciales del Sector del PGOU de Guardamar ZOE-3, a los usos que se definen en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, en el Anexo IV. I. 2. 1:*

*“Equipamientos:*

*Deportivo – recreativo*

*Educativo – cultural*

*Sanitario – Asistencial*

*Administrativo – Institucional”*

**SEGUNDO.-** *Publicar el acuerdo en la página web del Ayuntamiento de Guardamar y en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, al objeto de su general conocimiento y de la posible presentación, en el plazo de QUINCE DÍAS, a contar desde el siguiente a la inserción del anuncio en el boletín, de cuantas alegaciones o sugerencias se*



estimen oportunas.

**TERCERO.-** *Facultar al Concejal Delegado de Planificación y Gestión del Territorio para el estudio y resolución de las alegaciones que se presenten al respecto."*

(...)

*Sometida la propuesta a votación, la misma queda aprobada por la **unanimidad** de los miembros de la Corporación asistentes a la sesión, en todos sus términos."*



Para que conste, a los efectos oportunos, de orden y con el V.º B.º del Sr. Alcalde-Presidente, José Luis Sáez Pastor con la salvedad prevista en el artículo 206 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, se expide la presente en Guardamar del Segura.

//Documento firmado digitalmente//

