



AJUNTAMENT
DE
GUARDAMAR DEL SEGURA

**BORRADOR DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 18 DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE GUARDAMAR DEL SEGURA**

RELATIVA A

**CAMBIO DE UBICACIÓN DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO-2 PARA UNIRLA A
LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO-1 DENTRO DE LA MISMA MANZANA DEL
SECTOR ZO-1
(antiguo SUP-7, El Río"),**

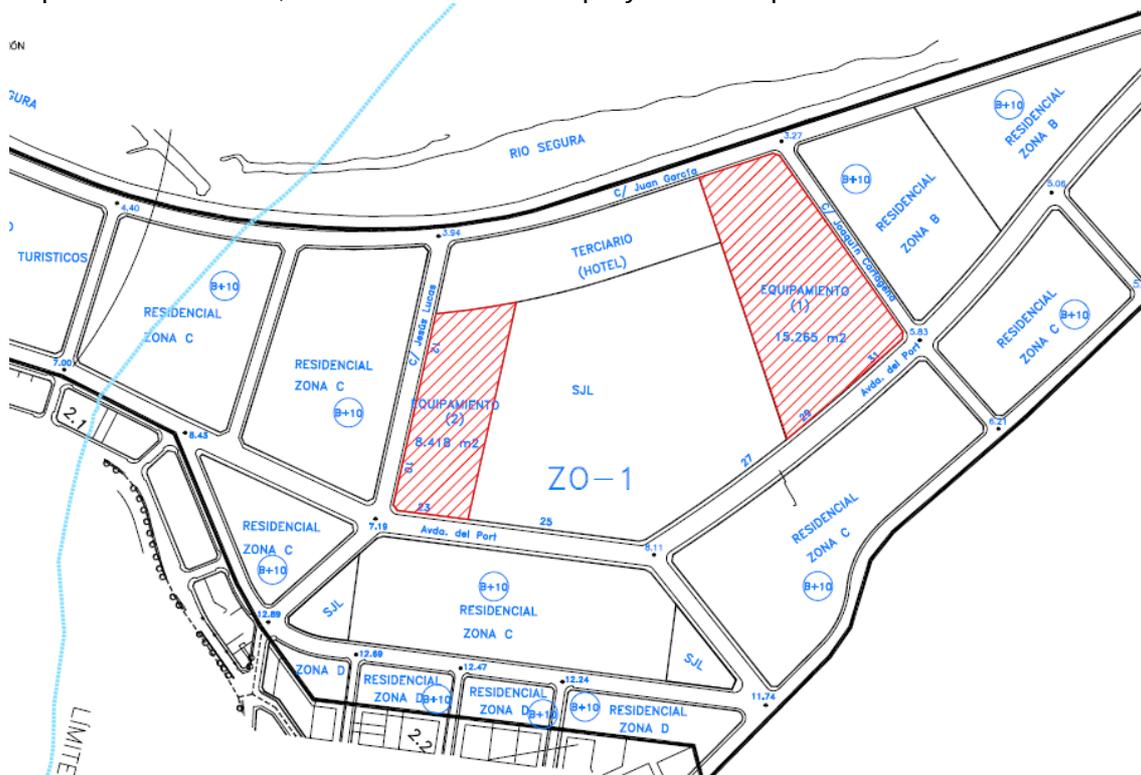
Y

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO.

I.- AMBITO DE LA ACTUACIÓN

La presente modificación se circunscribe al ámbito de la manzana delimitada por las calles Avenida del Puerto, Calle Joaquín Cartagena, Calle Jesús Lucas y calle Juan García, situadas en el sector ZO-1 del PGOU de Guardamar del Segura.

El PGOU vigente sitúa la parcela de equipamiento-1 en la esquina de la Avenida del Puerto con calle Joaquín García, con una superficie de 15.265 m², y la parcela de equipamiento-2 en la esquina de la Avenida del puerto con la calle Jesús Lucas, con una superficie de 8.418 m²; separando ambas parcelas por una zona verde de superficie 34.737 m², denominada "b" en el proyecto de reparcelación.



Plano OP-36 del PGOU de Guardamar del Segura.

El proyecto de Reparcelación aprobado con fecha 11-04-2000, define las parcelas objeto de esta modificación de la siguiente manera:

- **PARCELA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO 1)**
Terreno con una superficie total de 15.265 m², sito en el Plan Parcial del SUP-7, término municipal de Guardamar del Segura, destinado a equipamiento público por el citado Plan Parcial, que linda: Norte, calle de nueva creación; Sur, Zona verde y Parcela C; Este, vial estructurante; y Oeste viario y nuevo cauce del río.
- **PARCELA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO 2)**
Terreno con una superficie total de 8.418 m², sito en el Plan Parcial del SUP-7, término municipal de Guardamar del Segura, destinado a equipamiento público por el citado Plan Parcial, que linda: Norte, zona verde; Sur, calle de nueva creación; Este, vial estructurante; y Oeste Parcela C.

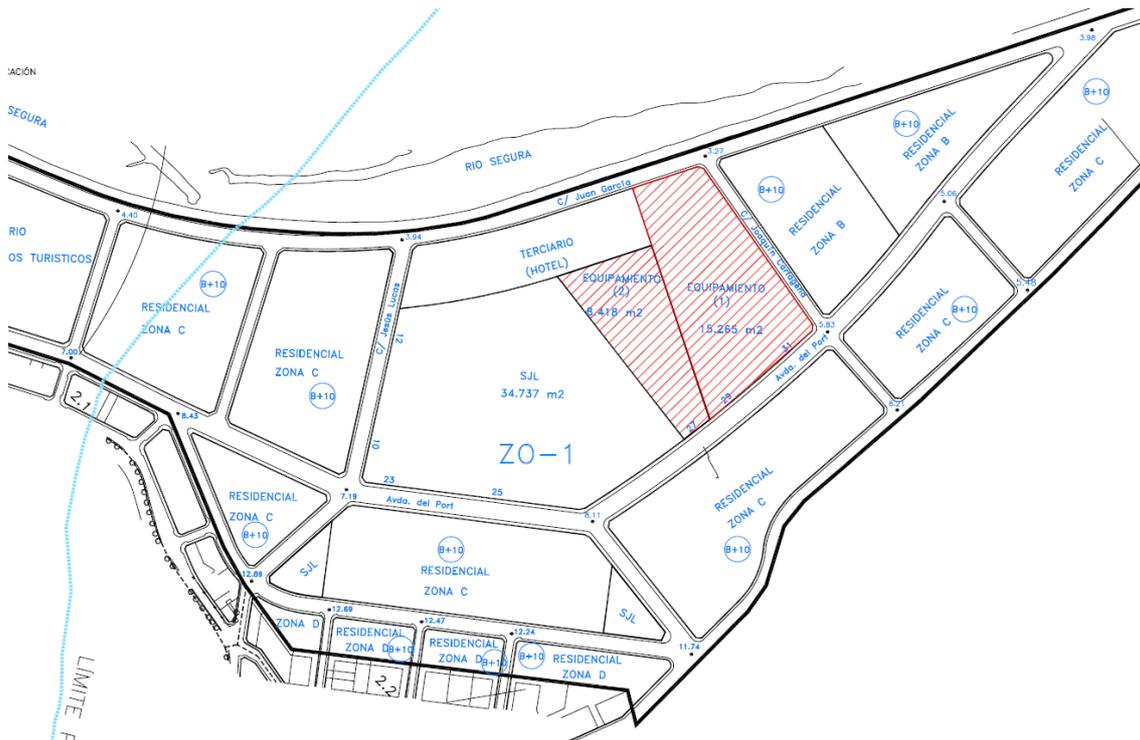
La descripción actual de las parcelas, ajustadas a los nombres de las calles y números de policía, sería la siguiente:

- **PARCELA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO-1.**
Terreno con una superficie total de 15.265 m², sito en el sector ZO-1 (SUP-7), término municipal de Guardamar del Segura, destinado a equipamiento público por el PGOU. Situada en la Avenida del Puerto nº 29-30, Calle Joaquín Cartagena nº 5-7-9, y calle Juan García nº 36, que linda: Norte, calle Joaquín Cartagena; Sur, Zona verde y Parcela C (Hotel); Este, Avenida del Puerto; y Oeste calle Juan García.
- **PARCELA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO-2.**
Terreno con una superficie total de 8.418 m², sito en el sector ZO-1 (SUP-7), término municipal de Guardamar del Segura, destinado a equipamiento público por el PGOU. Situada en la Avenida del Puerto nº 23, Calle Jesús Lucas nº 10-12, que linda: Norte, zona verde; Sur, Jesús Lucas; Este, Avenida del Puerto; y Oeste Parcela C (Hotel).

I.- OBJETO DE LA ACTUACIÓN

La presente modificación tiene por objeto unir las parcelas de equipamiento 1 y 2 descritas anteriormente para ampliar las posibilidades de instalación del cualquier equipamiento en ellas.

La suma de las superficies de la parcela de equipamiento 1 y 2 sería de 23.683 m², desplazando la parcela de equipamiento 2 hacia el norte y quedando de esta forma la parcela destinada a zona verde en la esquina de la Avenida del Puerto con la Calle Jesús Lucas, según se muestra en el siguiente plano.



La parcela de equipamiento 2 se sitúa junto a la parcela de equipamiento 1, separada de la parcela destinada a zona verde por una línea perpendicular a la Avenida del Puerto, regularizando de esta forma la superficie conjunta de ambas parcelas.

II.- ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

- El PGOU vigente, aprobado definitivamente por la CTU el 20 de noviembre de 2.006 y publicado en el B.O.P. con fecha 11 de enero de 2.007, delimita dos parcelas de equipamiento separadas por una zona verde, manteniendo la ordenación aprobada en el Plan Parcial "El Río".
- Con fecha 13 de octubre de 2016 el concejal delegado de planificación y gestión del Territorio solicita, mediante providencia, la redacción de la modificación del PGOU vigente en lo que respecta al cambio de ubicación de la parcela de equipamiento 1 del sector ZO-1.
- En relación a esta solicitud se informa que la modificación del PGOU vigente, consistente en cambiar la ubicación de la parcela de equipamiento 2 para unirla a la parcela de equipamiento 1 dentro de la misma manzana del sector ZO-1, obteniendo así una mayor superficie conjunta y un aumento de las posibilidades de instalación de equipamiento en ellas, es viable.

III.- JUSTIFICACION NORMATIVA

A.- **El Plan General de Ordenación Urbana de Guardamar del Segura**, aprobado definitivamente el 20 de noviembre de 2.006, no establece uso dotacional concreto para las parcelas de equipamiento 1 y 2 del sector ZO-1.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 37.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU, en relación a los usos dotacionales:

6.- Usos Dotacionales: El uso dotacional son los destinados a preveer a los ciudadanos de las actividades que hagan posible su educación, enriquecimiento cultural, salud y en general bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

Se distinguen dentro del uso dotacional las zonas verdes, los equipamientos: deportivo-recreativo, educativo cultural, asistencial y servicios administrativos, y servicios urbanos-infraestructurales

La implantación, modificación y sustitución de los Usos Dotacionales, tanto Estructurales o Integrantes de la Red Primaria o Estructural de Dotaciones Públicas como locales o de zona, se realizará con arreglo a lo previsto en el art. 58.4 L.R.A.U.

El artículo 58.4 de la L.R.A.U. establecía:

58.4. Los Planes deberán especificar el uso previsto para cada reserva de suelo dotacional público (distinguiendo entre: zona verde, deportivo-recreativo, educativo-cultural, asistencial, servicio administrativo, servicio urbano-infraestructuras, red viaria, aparcamiento y áreas peatonales). No obstante, la Administración podrá establecer en aquéllas cualquier uso dotacional público, ajustándose a las siguientes reglas:

A) Mientras el Plan no se modifique deberán dedicarse al uso o usos concretos en él previstos, las reservas dotacionales para zonas verdes, espacios libres de edificación sobre rasante, red viaria e infraestructuras aptas para el tránsito, el paseo, la circulación o el transporte de personas, vehículos, fluidos o señales.

B) En los demás casos, será posible la sustitución del uso dotacional previsto en el Plan por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta Administración pública, siempre que, previo informe favorable municipal en el primer caso se adopte acuerdo expreso y motivado por el órgano competente del ente titular o destinatario del terreno y en el segundo medie acuerdo entre las Administraciones interesadas.

Con la derogación de la L.R.A.U. , deberá aplicarse la vigente **Ley 5/2014**, de 25 de julio, de la Generalitat, **de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje** , de la Comunitat Valenciana , que en relación a los usos dotacionales establece:

Artículo 35 Determinaciones de la ordenación pormenorizada

1. La ordenación pormenorizada se establece como desarrollo de la ordenación estructural y contendrá las siguientes determinaciones:

- **a)** La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esté establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran.
- **b)** La red secundaria de dotaciones públicas.
- **c)** La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen.
- **d)** La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural del índice de edificabilidad neta aplicable a

cada parcela de suelo urbano y a cada sector del suelo urbanizable, y de las actuaciones aisladas a las que el planteamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento. En el suelo no urbanizable, establece las condiciones tipológicas de los edificios y construcciones permitidas y las características de los vallados. Asimismo, determina normas técnicas concretas para la reposición de arbolado, ampliación de caminos, limpieza de los predios, depuración de residuos y vertidos, así como otras normas de análoga finalidad.

- **e)** *La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural.*
- **f)** *La fijación de alineaciones y rasantes.*
- **g)** *El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.*
- **h)** *La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas.*
- **i)** *La delimitación de ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refiere el artículo 72 de esta ley y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.*

2. *Para la regulación de las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, se tomará en consideración el instrumento de paisaje que acompañe al plan.*

3. *Las ordenanzas municipales de policía de la edificación regularán los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo. También pueden regular, en términos compatibles con el planeamiento, las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble. Las ordenanzas deberán ser conformes con las disposiciones estatales o autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones y, en ningún caso, menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente y del paisaje urbano o de los bienes catalogados de interés cultural o histórico.*

Artículo 36 Red secundaria de dotaciones y estándares de calidad urbana

1. *La red secundaria está integrada por las infraestructuras, espacios libres, jardines, equipamientos y otras dotaciones, que tienen un ámbito de influencia propio de un sector o ámbito equivalente. Las categorías y nomenclatura para designar las dotaciones se ajustarán a los criterios de unificación dispuestos en el anexo IV de esta ley.*

2. *La ordenación pormenorizada en sectores de planeamiento parcial debe cumplir los estándares dotacionales de calidad urbana que se establecen en el anexo IV y, como mínimo, los siguientes:*

- **a)** *En suelo residencial, las dotaciones públicas no viarias serán, al menos, 35 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados potencialmente edificables con ese uso. De ellos, un mínimo de 15 se destinarán a zonas verdes públicas.*
- **b)** *En suelo industrial o terciario, se destinará a zonas verdes públicas al menos el diez por cien de la superficie del sector.*

3. *Las densidades residenciales no serán superiores a 100 viviendas por hectárea ni a un metro cuadrado edificable de uso residencial por metro cuadrado de suelo. Todos los sectores de uso residencial deberán contar con un mínimo de edificabilidad terciaria. El plan podrá optar por fijar un índice de edificabilidad terciaria al respecto, o bien regular en su normativa la compatibilidad de los usos terciarios que se prevean en el sector con el uso residencial predominante. Este mínimo de edificabilidad terciaria no podrá destinarse íntegramente al uso de alojamientos turísticos sujetos a su reglamentación administrativa sectorial.*

4. *En suelo urbano sujeto a actuaciones aisladas o integradas, cuando la edificabilidad residencial media preexistente en una subzona de ordenación pormenorizada ya supere el metro cuadrado edificable, por metro cuadrado de suelo, el nuevo planeamiento no podrá aumentar la edificabilidad aplicable a cada parcela con respecto a las previsiones del planeamiento anterior ni alcanzar la media preexistente.*

5. *En sectores de reforma interior, o unidades de ejecución en suelo urbano directamente ordenadas por el plan de ordenación pormenorizada que carezcan de las*

condiciones de viabilidad propias de un sector completo, o en las zonas consolidadas, a las que el plan general estructural atribuya un incremento de aprovechamiento, cuando sea imposible la cesión en terrenos en el propio ámbito de la actuación, las dotaciones públicas podrán materializarse mediante la cesión en superficie edificada de valor equivalente, que se integrará en complejos inmobiliarios definidos en la legislación estatal de suelo, o bien se compensarán económicamente.

ANEXO IV. ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y NORMALIZACIÓN DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS. III.4.6

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.

4.7. Los estándares dotacionales definidos en los apartados anteriores serán de cumplimiento obligatorio en la redacción de planes parciales. En los sectores de plan de reforma interior para operaciones de renovación urbana, en los que se dota de ordenación al sector, se podrán minorar estos estándares en proporción al grado de consolidación por la edificación, aplicando un porcentaje de minoración de estándares igual al porcentaje de consolidación por la edificación en la ordenación propuesta; si el sector, o el ámbito de actuación más reducido sobre el que se plantea una actuación de reforma interior, ya tiene ordenación definida, se aplicarán los estándares exigidos a las modificaciones de planeamiento en el apartado III.8 del presente anexo.

Y en relación a la modificación de los usos dotacionales:

ANEXO IV. ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y NORMALIZACIÓN DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

III.8. Modificaciones de planes

8.1. Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes serán las establecidas en el presente apartado 8.

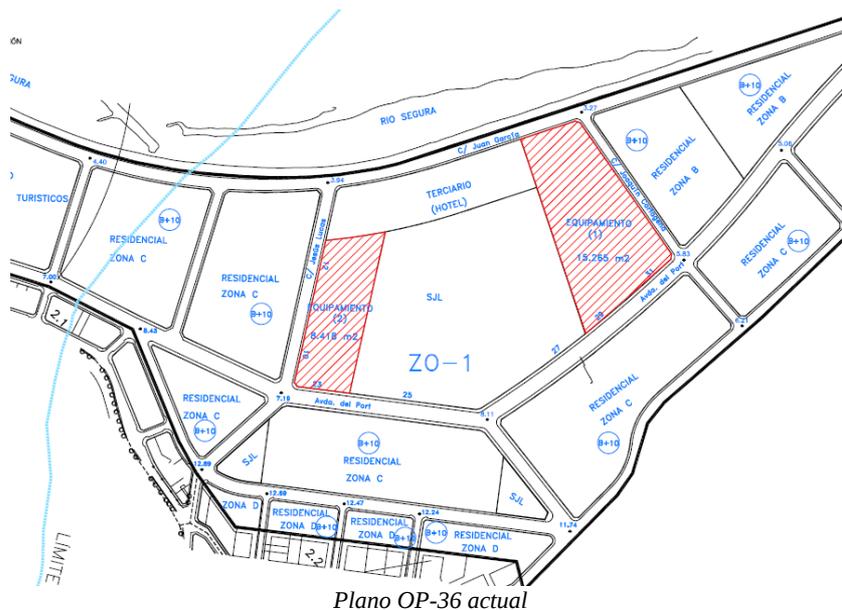
8.2. Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea en la que esté incluido el ámbito de la modificación.

8.3. Cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 de este anexo, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines.

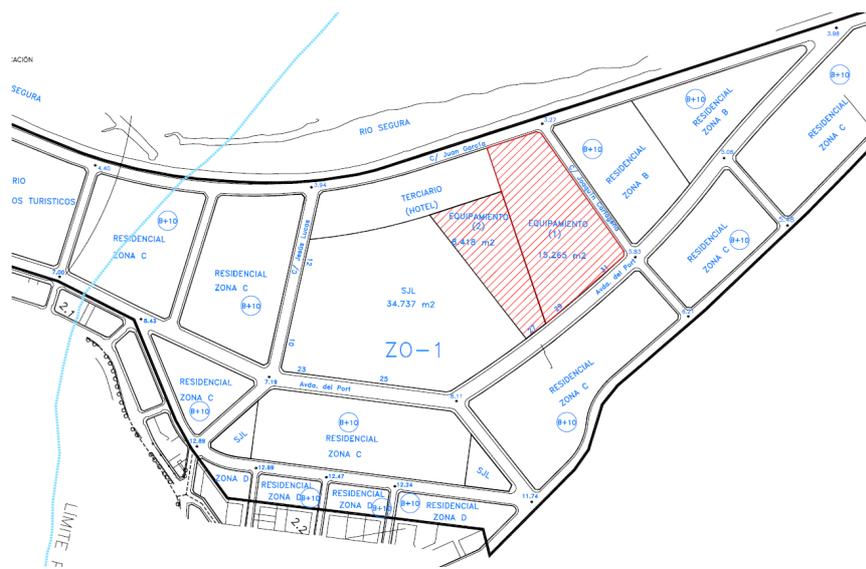
Por lo tanto, considerando que no existe variación de los usos dotacionales ni modificación de las edificabilidades asignadas por el PGOU, no existe impedimento para el cambio de ubicación de las dotaciones propuesto.

IV.- SOLUCION PROPUESTA.

- Atendiendo a los antecedentes expuestos y en aplicación de la legislación vigente, se considera procedente redactar una modificación del PGOU vigente relativa **al cambio de ubicación de la parcela de equipamiento 2 para unirla a la parcela de equipamiento-1, dentro de la misma manzana, del sector ZO-1,** manteniendo las superficies en el sector ZO-1 del PGOU vigente.
- Esta modificación afecta únicamente a las determinaciones de la ordenación pormenorizada, quedando reflejadas en el plano de ordenación pormenorizada OP-36, manteniendo las superficies existentes y sin concretar el destino del equipamiento, como permite la Ley 5/2014, Anexo IV. III. 4.6:
"(...)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".



Borrador de Modificación puntual nº 18 del Plan General de Ordenación Urbana de Guardamar del Segura relativa cambio de ubicación de la parcela de equipamiento-2 para unirla a la parcela de equipamiento-1 dentro de la misma manzana del sector ZO-1 (antiguo SUP-7, "El Río"), y documento inicial estratégico.



Plano OP-36 modificado

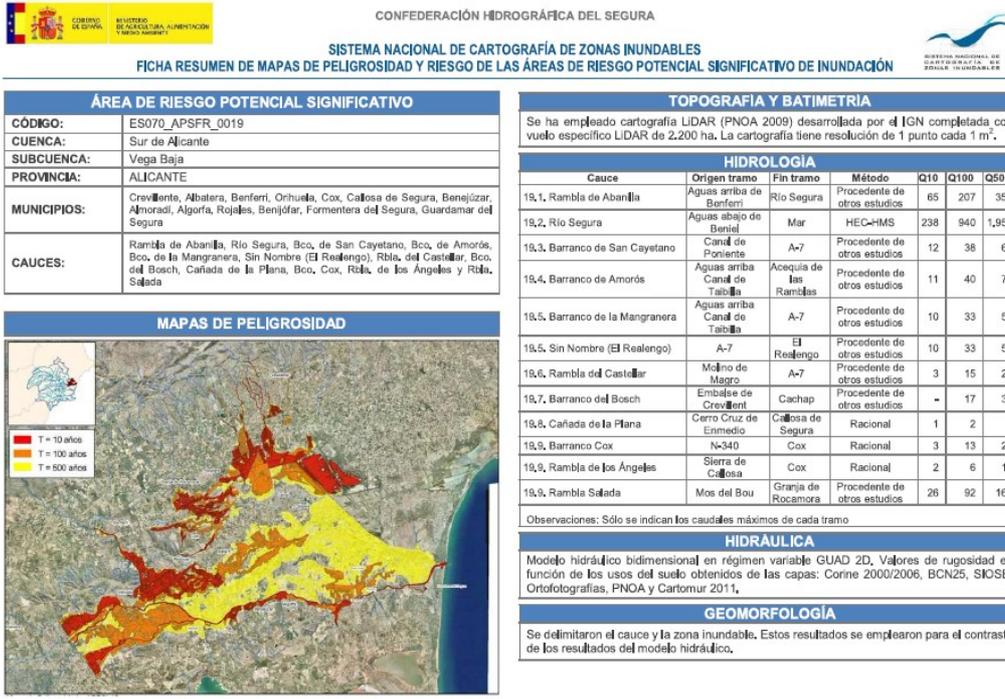
V.- DOCUMENTACIÓN.

- Se modifica el plano de ordenación pormenorizada OP-36.

VI.- IMPACTO SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.

- Esta modificación del PGOU no supone alteración sobre el medio ambiente ni sobre los elementos estratégicos del territorio.
- En relación al riesgo de inundación, la confederación Hidrográfica del Segura, en la "ficha resumen de mapas de peligrosidad y riesgo de las áreas de riesgo potencial significativo de inundación", excluye el sector ZO-1 del mapa de peligrosidad.

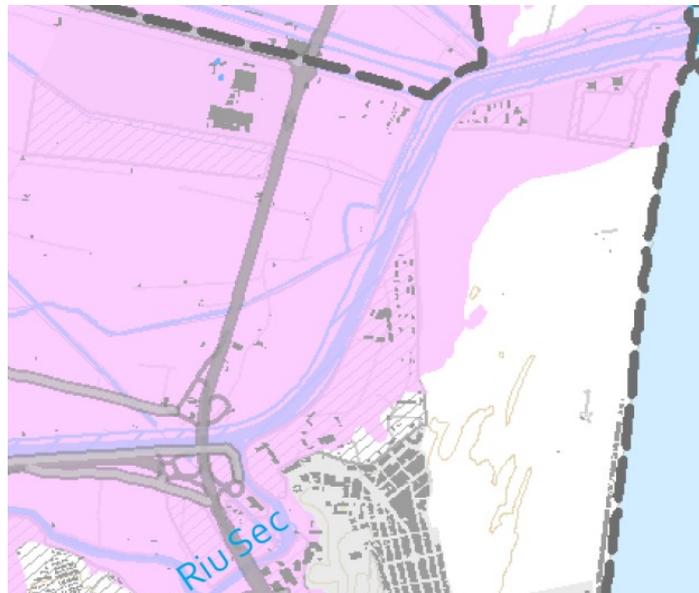
Borrador de Modificación puntual nº 18 del Plan General de Ordenación Urbana de Guardamar del Segura relativa cambio de ubicación de la parcela de equipamiento-2 para unirla a la parcela de equipamiento-1 dentro de la misma manzana del sector ZO-1 (antiguo SUP-7, "El Río"), y documento inicial estratégico.



28

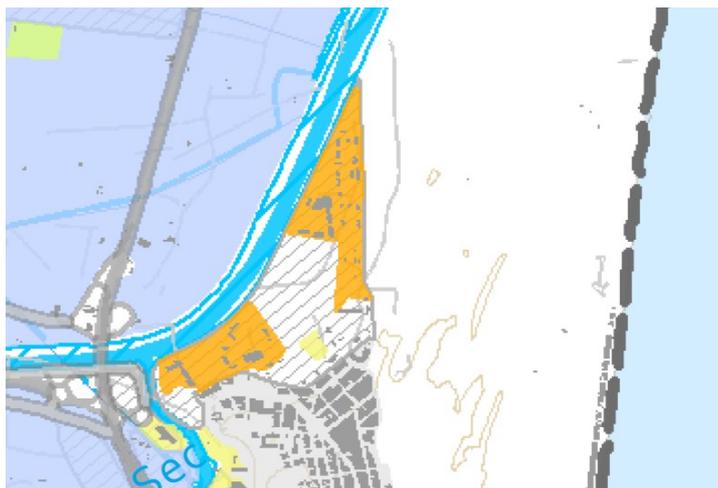
INCLAM
Ingeniería del Agua

El PATRICOVA, en el plano de "riesgo de inundación" excluye las parcelas objeto de esta modificación de las zonas graficadas como de riesgo. No obstante, el "plano de peligrosidad de inundación" del PATRICOVA las sitúa en el nivel-2.



PATRICOVA. Plano peligrosidad inundación

Borrador de Modificación puntual nº 18 del Plan General de Ordenación Urbana de Guardamar del Segura relativa cambio de ubicación de la parcela de equipamiento-2 para unirla a la parcela de equipamiento-1 dentro de la misma manzana del sector ZO-1 (antiguo SUP-7, "El Río"), y documento inicial estratégico.



PATRICOVA. Plano riesgo inundación.

Considerando estos datos, será necesario el pronunciamiento de la Administración competente en esta materia.

Guardamar del Segura, a 13 de octubre de 2016.

LA ARQUITECTA MUNICIPAL,

Fdo.: Mireia M. Ballesta Antón
//Documento firmado digitalmente//