

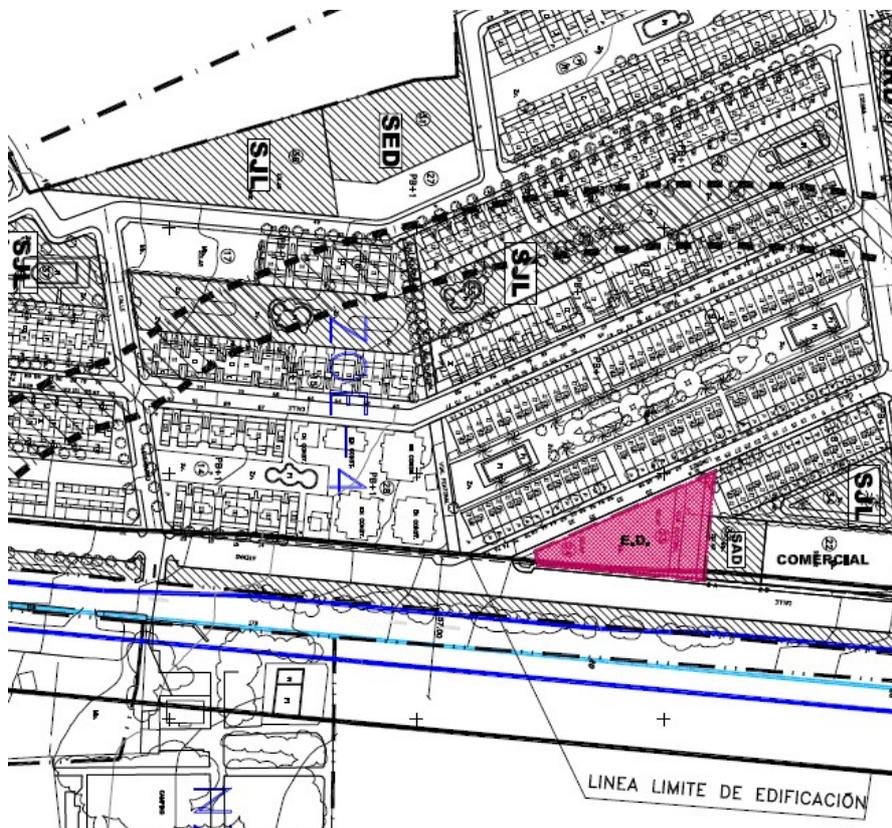


AJUNTAMENT  
DE  
GUARDAMAR DEL SEGURA

**BORRADOR DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 20 DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE GUARDAMAR DEL SEGURA RELATIVA A LA  
SUBSANACION DE DISCREPANCIAS RESPECTO A LA CALIFICACION DE  
LAS PARCELAS 23-24 DEL SECTOR ZOE-4 DE SUELO URBANO Y SU  
COMPATILIBIDAD CON EL USO RESIDENCIAL, Y DOCUMENTO INICIAL  
ESTRATÉGICO.**

## I.- AMBITO DE LA ACTUACIÓN

La presente modificación se circunscribe al ámbito de las parcelas 23-24 del sector ZOE-4 del PGOU de Guardamar del Segura.



Plano OP-16 del PGOU de Guardamar del Segura.



Vista aérea de las parcelas 23-24 del sector ZOE-4.

## II.- ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

1. 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, ofrece datos contradictorios respecto a la calificación de las parcelas 23-24 del sector ZOE-4 PGOU de Guardamar del Segura.
2. Con fecha 19 de octubre de 2011 la TAG DE URBANISMO emite informe jurídico relativo a las parcelas 23-24 del sector ZOE-4:

### **“CONSIDERACIONES JURIDICAS**

*Las dudas y los propios avatares por los que ha pasado el desarrollo urbanístico de las parcelas 23 y 24 del Sector ZOE-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Guardamar del Segura, tiene su antecedente inmediato en las contradicciones en las que el propio Plan General incurre respecto a la calificación de las mismas, las cuales seguidamente se describen:*

- *Por un lado, el Plano de Suelo con Ordenación Pormenorizada O-6.2 (escala 1:2.500) y el plano de División de Zonas de Ordenación y Centro Cívico O-4.6 (escala 1:5.000) designan estas parcelas como **red dotacional secundaria STD Y SAD (Asistencial y Administrativo institucional)**.*
- *Por otro lado, el Plano de Usos Pormenorizados, Alineaciones, Rasantes, Polígonos, Alturas y Red Secundaria del PGOU, OP-16(escala 1:1.000) designa estas parcelas como E.D., pudiendo interpretarse estas siglas como “**Estudio de Detalle**”.*
- *En el Tomo VI del PGOU, “Fichas de Planeamiento y Gestión”, la ficha de condiciones de Planeamiento y Gestión para Actuaciones en Suelo Urbano a desarrollar mediante estudio de detalle describe las parcelas 23 y 24 de ZOE-4 como parcelas de **Uso Terciario**.*

*Así pues la solución pasa por una interpretación del Plan General que permita concretar la calificación de las parcelas, siendo el propio Plan General el que arbitra el cauce para ello.*

*El artículo cuatro de las Normas Urbanísticas, con el título de “Interpretación” regula del modo siguiente el orden de preferencia en el supuesto de contradicciones: “1.-La documentación de este Plan General pretende constituir una unidad coherente en su conjunto. En caso de discrepancia o contradicción se atenderá para resolverla, y por este orden, a lo expresado en las Normas Particulares, Normas Generales, Planos de Ordenación y Memoria. En caso de discrepancia entre planos, prevalecerá el de mayor escala (menor divisor)”.*

*Atendidos los documentos entre los que existe la contradicción:*

- *Ficha de condiciones de Planeamiento y Gestión para Actuaciones en Suelo Urbano a desarrollar mediante estudio de detalle.*
- *Plano de suelo con Ordenación Pormenorizada.*
- *Plano de Usos Pormenorizados, Alineaciones, Rasantes, Polígonos, Alturas y Red Secundaria.*

*Y de conformidad con lo dispuesto en el anterior artículo transcrito, se considera que la **Ficha de condiciones de Planeamiento y Gestión** prevalece sobre los planos, ostentando las parcelas 23 y 24 de ZOE-4 calificación de **TERCIARIO**.*

### **CONCLUSION**

- *La Ficha de condiciones de Planeamiento y Gestión prevalece sobre los planos,*

*ostentando las parcelas 23 y 24 de ZOE-4 calificación de TERCARIO.*

- *La aplicación de las reglas interpretativas tiene que materializarse en el propio Plan General, debiéndose tramitar la correspondiente modificación de Plan General al respecto.*
- *No procede, debido a la calificación de las parcelas, que por el Ayuntamiento se redacte la hoja de aprecio requerida por el Jurado Provincial de Expropiación, respecto a las parcelas 23 y 24 del ZOE-4, debiendo ser objeto de comunicación a dicha Institución.*
- *No procede continuar con la tramitación de la Modificación Puntual número 8 del PGOU.”*

3. Con fecha 28 de junio de 2012, el Ayuntamiento Pleno ACUERDA:

*"PRIMERO.-Suspender por las razones detalladas en la parte expositiva de la propuesta, la tramitación de la Modificación Puntual nº 8 del PGOU iniciada por este Ayuntamiento Pleno el 13 de octubre de 2010, mediante el acuerdo de sometimiento a información pública de dicho documento.*

*SEGUNDO.-Aceptar y hacer suyo el informe emitido por la TAG DE URBANISMO, el cual consta transcrito en la parte expositiva de la Propuesta, e interpretar, en consecuencia, que las parcelas 23 y 24 del Sector ZOE-4 del PGOU vigente de Guardamar del Segura ostentan la calificación de TERCARIO.*

*TERCERO.-Adaptar y corregir la documentación del PGOU de conformidad con la interpretación dada al mismo en relación a las parcelas 23 y 24 del Sector ZOE-4.*

*CUARTO.-Facultar a la Sra.Alcaldesa-Presidenta para la realización de cuantas gestiones y actos resulten necesarios para el cumplimiento del presente acuerdo.”*

4. En relación a este asunto existe Sentencia dictada por el Tribunal Supremo en recurso 156/2016 (ordinario 341/2014) de 22 de septiembre de 2016 que declara la inadmisión del recurso de casación interpuesto por el Ayuntamiento de del Segura contra la sentencia de 3 de diciembre de 2015, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección Cuarta) del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el recurso nº 341/2014. Los fundamentos de Derecho y el Fallo de dicha sentencia exponen:

*FUNDAMENTOS DE DERECHO*

*PRIMERO.- El objeto del recurso lo constituye el examen de la legalidad del Acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación de Alicante en virtud del cual se justipreciaron los bienes y derechos expropiados en 1.259.550 €, incluido el 5% del premio de afección, valorándose el m2 de suelo urbano a 731 €.*

*El ayuntamiento recurrente alega en defensa de su derecho que no procede la expropiación al ser el suelo objeto de este recurso de uso terciario y no dotacional.*

*El Abogado del Estado opone a ello la conformidad a derecho del Acuerdo recurrido por los propios fundamentos del mismo, al no haber sido desvirtuados por las alegaciones y la prueba de la parte recurrente. Igual postura mantiene la propiedad expropiada codemandada.*

*Según consta en el Acuerdo recurrido, el terreno expropiado, de 1.641 m2, sito en el término municipal de Guardamar, estaba formado por las parcelas*

*23 y 24 del sector ZOE-4 y clasificado como suelo urbano. La fecha de valoración de la expropiación era de marzo de 2.011.*

*El Jurado aplicó el método residual estático de la Orden ECO 805/2003 con las siguientes cantidades por m<sup>2</sup>: valor venta entre 1.800 y 1.900 €, coste construcción 800 €, 0'4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s de aprovechamiento en parcela, 2 alturas y coeficiente 1'4. Como se obtiene así un valor similar al adoptado por la propiedad se acepta éste.*

*SEGUNDO.- El argumento del ayuntamiento recurrente para oponerse a la expropiación consiste en que el suelo objeto de este recurso tiene uso terciario y no dotacional, pues así aparece en la ficha de condiciones de planeamiento y gestión para actuaciones en suelo urbano a desarrollar mediante estudio de detalle. En los planos O-6.2 y O-4.6 [del suelo con ordenación pormenorizada y de división de zonas de ordenación y centros cívicos, respectivamente] aparecen las parcelas 23 y 24 del sector ZOE-4 calificadas como equipamiento público de la red secundaria STD y SAD, por lo que remitió comunicación a la Dirección Territorial de Alicante de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente a fin de que informara sobre la interpretación dada por el ayuntamiento a la calificación urbanística de las parcelas 23 y 24.*

*La Dirección Territorial informó el 5 de diciembre de 2.013 en el sentido de señalar que el art. 4.2 de las normas urbanísticas del plan general determinaban que correspondía al ayuntamiento la interpretación en caso de duda. Así, debía prevalecer la interpretación municipal en el sentido de que la ficha de condiciones de planeamiento y gestión y el plano de ordenación pormenorizada sobre los planos de ordenación estructural, ostentando por ello las citadas parcelas uso terciario.*

*TERCERO.- En contra de lo anterior está el hecho de que el ayuntamiento, tras la solicitud de expropiación inició rápidamente los trámites para la modificación del P.G.O.U. con el fin de evitar la expropiación, como consta sobradamente en los autos. Así las cosas y ante la evidencia de la contradicción existente, generada única y exclusivamente por el ayuntamiento, no puede obligarse a la propiedad de las fincas a que soporte las consecuencias de ello y de la forma que pretende el ayuntamiento.*

*Ha sido el ayuntamiento el responsable de la contradicción y quien debe solventarla [inició con celeridad los trámites para la modificación del P.G.O.U.], pero mientras no se acuerde en pleno convocado al efecto y se publique debe prevalecer lo que consta en los planos O-6.2, del suelo con ordenación pormenorizada y O-4.6, de división de zonas de ordenación y centros cívicos, en los que aparecen las parcelas 23 y 24 del sector ZOE-4 calificadas como equipamiento público de la red secundaria STD y SAD.*

*Lo que la Dirección Territorial de Alicante informó al ayuntamiento el 5 de diciembre de 2.013 [después de haberse notificado el Acuerdo del Jurado de 15 de octubre de 2.013] en el sentido de que el art. 4.2 de las normas urbanísticas del plan general determinaban que correspondía al ayuntamiento la interpretación en caso de duda no tiene eficacia alguna pues, además de ser posterior a los hechos y al mismo Acuerdo de justiprecio, se trata de la constatación de lo que dice un precepto del texto de las normas urbanísticas municipales, algo innecesario. En cualquier caso, ese prevalecer, según la*

*interpretación municipal, de la ficha de condiciones de planeamiento y gestión y el plano de ordenación pormenorizada sobre los planos de ordenación estructural, no lo acepta la Sala en este caso.*

*Se entiende que la interpretación municipal puede ser decisiva si existen dudas sobre lo que se ha querido decir en un caso concreto pero no respecto de cambiar radicalmente el texto de lo que constaba en los planos O-6.2 y O-4.6. Según éstos, las parcelas 23 y 24 del sector ZOE-4 estaban calificadas como equipamiento público de la red secundaria STD y SAD y sobre ello no existe duda alguna.*

*Cierto es que, con anterioridad a la solicitud de expropiación, la actora llegó a solicitar del ayuntamiento determinadas actuaciones sobre el terreno, como de uso terciario, pero ante la falta de respuesta acudió a solicitar la expropiación, que es lo que debe juzgarse.*

*CUARTO.- En lo relativo a la valoración del suelo, el ayuntamiento no ha realizado actividad alguna, limitándose a solicitar se declare la improcedencia de la expropiación y, de manera subsidiaria, que ésta se cuantifique en la cantidad de 100.624'85 €, sin más explicaciones y sin aportar dato alguno que permita conocer el porqué de esa cantidad.*

*Por ello, no cabe sino declarar que el justiprecio, en lo que al valor del suelo se refiere, no ha quedado desvirtuado.*

*QUINTO.- Por lo expuesto procede desestimar el recurso y confirmar los Acuerdos impugnados, por no haberse acreditado sean contrarios a derecho al justipreciar los bienes y derechos expropiados.*

*SEXTO.- Los intereses de la cantidad fijada como justiprecio se abonarán, por ministerio de la ley, conforme a los arts. 34, en relación con el art. 42 de la Ley 30/92, 52.8, 56 y 57 de la Ley de Expropiación Forzosa, en el supuesto que proceda en este caso.*

*SEPTIMO.- Conforme al art. 139.1 de la Ley Reguladora, modificada por la Ley de 10 de octubre de 2.011, se imponen las costas a la parte actora. En uso de las facultades que se confieren en esta materia a la Sala, se fija como cuantía máxima, por todos los conceptos, la cantidad de 1.200 €.*

*VISTOS los preceptos legales citados, los concordantes y demás de general aplicación*

#### **F A L L A M O S**

*Se desestima el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el ayuntamiento de Guardamar contra el **Acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de 20 de febrero de 2.014, desestimatorio del requerimiento previo interpuesto contra el Acuerdo de 15 de octubre de 2.013, dictado en el expediente No 266/11, sobre justiprecio de bienes y derechos expropiados a instancia de la propiedad al amparo del art. 187 de la ley valenciana 16/05.** Se imponen las costas a la administración local actora.*

5. De la lectura de esta sentencia, y en concreto del fundamento de derecho TERCERO, se puede entender que el pronunciamiento de la Sala es respecto del Acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación de Alicante y no respecto a la calificación de las parcelas 23 24 del ZOE-4.

*"Ha sido el ayuntamiento el responsable de la contradicción y quien debe solventarla [inició con celeridad los trámites para la modificación del P.G.O.U.], pero mientras no se acuerde en pleno convocado al efecto y se publique debe prevalecer lo que consta en los planos O-6.2, del suelo con ordenación pormenorizada y O-4.6, de división de zonas de ordenación y centros cívicos, en los que aparecen las parcelas 23 y 24 del sector ZOE-4 calificadas como equipamiento público de la red secundaria STD y SAD."*

Como ya se ha expuesto en el punto 3, el 28 de junio de 2012 el Ayuntamiento Pleno acuerda adaptar y corregir la documentación del PGOU de conformidad con la interpretación dada al mismo en relación a las parcelas 23 y 24 del Sector ZOE-4, es decir, su calificación es TERCARIO

6. En este mismo sentido se pronuncia con fecha 5 de diciembre de 2013 la Dirección Territorial de Alicante de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, ratificando sobre la calificación urbanística de las parcelas 23-24 del ZOE-4 y expone:

*"Como bien se señala en el informe de la TAG de Urbanismo del Ayuntamiento de Guardamar del Segura, el artículo 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General establece los criterios para resolver la discrepancias o contradicciones que puedan detectarse en la documentación del Plan General. En el presente caso, efectivamente, se produce una discrepancia entre diversos documentos del Plan General en cuanto a la calificación de las parcelas 23 y 24 del sector ZOE-4. Por tanto, aplicando los criterios indicados en el artículo citado, resulta claro que en efecto la Ficha de condiciones de Planeamiento y Gestión y el plano de ordenación pormenorizada prevalecen sobre los planos de ordenación estructural, ostentando las parcelas 23 y 24 del sector ZOE-4 la calificación de terciario.*

*Resulta además que dicha calificación no vulnera las revisiones del Plan Parcial del sector SUP-6 ni supone una merma de estándares dotacionales, pues la calificación que entonces se otorgó a las parcelas de las que hablamos de "interés público y social" incluía los equipamientos comerciales, de acuerdo con la legislación de aplicación.*

*Debe señalarse que apartado 2 del artículo 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General antes citado determina que corresponde al Ayuntamiento de Guardamar del Segura la interpretación del su Plan General, por lo que, a juicio de quien suscribe, el órgano competente y su contenido es ajustado a derecho. Debe indicarse por último que el informe emitido por este Servicio Territorial en fecha 14 de enero de 2011, venía a poner de manifiesto la distinta calificación que diferentes partes del Plan General de Guardamar del Segura otorga a las parcelas 23 y 24 del sector ZOE-4, sin pronunciarse acerca de cuál deba ser la manera de resolver la discrepancia, por corresponder dicha función al Ayuntamiento"*

7. Con fecha 14 de noviembre de 2016 el concejal delegado de planificación y gestión del Territorio solicita estudio de la viabilidad técnica de compatibilizar en

Borrador de Modificación puntual nº 20 del Plan General de Ordenación Urbana de Guardamar del Segura relativa a la subsanación de discrepancias respecto a la calificación de las parcelas 23-24 del sector ZOE-4 de suelo urbano y su compatibilidad con el uso residencial, y documento inicial estratégico.

las citadas parcelas el uso residencial con terciario, y la elaboración , en su caso, del documento técnico correspondiente de la modificación.

8. En relación a esta solicitud, se informa que la modificación del PGOU vigente consistente en subsanación de discrepancias respecto a la calificación de las parcelas 23-24 del sector ZOE-4 de suelo urbano y su compatibilidad con el uso residencial, es viable puesto que se cumplen los requisitos en la legislación urbanística vigente respecto a la dotación de parque público, justificación que este documento analiza en detalle.

### III.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

**La Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, 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 definitivas 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.

#### **Artículo 38 Funciones y ámbito del plan de ordenación pormenorizada**

1. Son funciones del plan de ordenación pormenorizada:

- a) Regular las ordenanzas generales de edificación aplicables en todo el término municipal, sin perjuicio de las especificidades que puedan establecer los planes parciales y de reforma interior, en atención, debidamente justificada, a las características singulares de su específico sector o área de ordenación.
- b) Ordenar el suelo urbano, incluyendo los núcleos urbanizados, los asentamientos rurales ya consolidados y sus aledaños, salvo en las áreas de reforma interior previstas. También ordenará los ámbitos de suelos semiconsolidados de vivienda unifamiliar en medio rural carentes de urbanización, pudiendo prever la remisión de tal ordenación al correspondiente plan especial.

2. Cuando lo aconseje el modelo de ordenación escogido, el plan de ordenación pormenorizada también puede ordenar ámbitos de expansión urbana clasificados como suelo urbanizable, incluso, cuando por su amplitud y características, pudieran configurar un sector completo de plan parcial. En este último caso, el plan de ordenación pormenorizada observará, en el diseño de la ordenación, los mismos estándares de calidad urbana que serían exigibles para redactar un plan parcial.

3. Asimismo, cuando el modelo de ordenación adoptado mantenga los usos y los parámetros correspondientes a determinadas zonas o subzonas de suelo urbano o a sectores concretos de suelo urbanizable establecidas en el planeamiento anterior, el plan de ordenación pormenorizada se podrá formular y afectará, exclusivamente, a aquellos suelos donde se vaya a innovar la ordenación urbanística vigente.

#### **Artículo 39 Documentación del plan de ordenación pormenorizada**

El plan de ordenación pormenorizada se formalizará con:

- a) Documentos informativos y justificativos:
  - 1.º Memoria informativa y justificativa, que, en todo caso, justificará la adecuación del plan a los planes supramunicipales y el cumplimiento de la ordenación estructural definida en el plan general estructural.
  - 2.º Planos de estado actual y afecciones sobre el territorio ordenado.
  - 3.º Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en los anexos I y II de esta ley.

- b) Documentos con eficacia normativa:
  - 1.º Planos de ordenación pormenorizada a escala adecuada, en general, 1:2.000, plasmando gráficamente los contenidos que le son propios según la sección 2.ª anterior. En ellos, se integrarán los elementos de la red primaria internos o colindantes.
  - 2.º Ordenanzas generales de usos, edificación y ordenación de parcela y ordenanzas particulares de las diferentes subzonas.
  - 3.º Fichas de gestión para las unidades de ejecución delimitadas en el plan, conforme a los modelos establecidos en el anexo V de esta ley.

#### **Artículo 41 Estudios de detalle**

- 1.** Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.
- 2.** Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.
- 3.** Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.
- 4.** Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.

#### **Artículo 44 Administraciones competentes para formular y aprobar los instrumentos de planeamiento**

- 1.** El Consell es el órgano competente para aprobar, mediante decreto, la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y los planes de acción territorial promovidos por la Generalitat, salvo distinta previsión de su legislación específica.
- 2.** Corresponde a la consellería o consellerías competentes en materia de ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente y paisaje:
  - **a)** Intervenir como órgano ambiental y territorial en la elaboración y tramitación de los planes.
  - **b)** Formular y tramitar los planes de acción territorial que atiendan a sus competencias.
  - **c)** Aprobar definitivamente los planes que fijen o modifiquen la ordenación estructural, sean municipales o mancomunados.
  - **d)** Informar los instrumentos de paisaje cuando la aprobación del plan sea estatal o autonómica.
  - **e)** En su caso, tramitar y aprobar los instrumentos urbanísticos de las actuaciones territoriales estratégicas.
  - **f)** Subrogarse en las competencias urbanísticas municipales, excepcionalmente y previo apercibimiento, cuando el ayuntamiento falte gravemente a sus responsabilidades.
- 3.** La Generalitat puede asumir la redacción de planes y programas de ámbito municipal para el ejercicio de sus competencias sectoriales. La promoción, tramitación, aprobación y gestión de estos planes corresponderá a la consellería competente por razón de la materia sectorial que los motive, previo informe del órgano competente en materia de urbanismo y evaluación ambiental y territorial, en su caso.
- 4.** Los municipios pueden ejercer mancomunadamente sus competencias urbanísticas o encomendarlas a consorcios interadministrativos.
- 5.** Los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, **y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de las competencias mancomunadas y de las que se atribuyen a la Generalitat en los apartados anteriores.**
- 6.** Por acuerdo del Consell, a propuesta o previo informe del municipio y del órgano ambiental y territorial, cabe suspender la vigencia de los planes de ámbito municipal y dictar normas transitorias de urgencia que los sustituyan en situaciones excepcionales.

#### **Artículo 63 Modificación de los planes y programas**

- 1.** Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.

2. Los planes parciales, los planes especiales y los planes de reforma interior podrán modificar determinaciones del plan general estructural y del plan de ordenación pormenorizada, para ajustarlas al análisis más detallado del territorio propio de su escala, sujetándose a las siguientes condiciones:
- **a)** Si la modificación incide en la ordenación estructural y tiene, o puede tener, efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, porque así lo determine el órgano ambiental y territorial en la preceptiva consulta, se tramitarán conforme al precedente capítulo II.
  - **b)** Si no precisan evaluación ambiental o esta finaliza por el procedimiento simplificado con un informe ambiental y territorial, se tramitarán conforme al precedente capítulo III. No obstante, deberán cumplir las condiciones vinculantes que, en su caso, haya impuesto el informe ambiental y territorial.
3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley.

#### **ANEXO IV : ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y NORMALIZACIÓN DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS. III. Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas.**

##### **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.

#### IV.- SOLUCION PROPUESTA.

- PRIMERO.

Atendiendo a los antecedentes expuestos y en aplicación de la legislación vigente, se redacta una modificación del PGOU para resolver las discrepancias existentes en el mismo respecto a la calificación de las parcelas 23 y 24 del ZOE-4 reconociendo, según Acuerdo de pleno de 28 de junio de 2012, la calificación de "Terciario".

- SEGUNDO.

Compatibilizar el uso Terciario con el uso Residencial, con la consiguiente reducción de edificabilidad ajustada a las condiciones de edificación a la ficha de zona del sector ZOE-4 para uso residencial.

#### V.- JUSTIFICACIÓN A SOLUCIÓN PROPUESTA.

- La compatibilidad propuesta de uso Residencial con uso Terciario , no implica, tal y como queda justificado a continuación, suplemento de la dotación de parque público de red primaria, y por lo tanto es viable:

- Por un lado, en relación al cumplimiento de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, hay que tener en cuenta lo siguiente:

El Anexo IV. III .8.- *Modificaciones de los planes:*

8.3. *Cualquier modificación puntual del 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. (...)*

- Por otro lado, la Memoria Justificativa del PGOU de Guardamar del Segura vigente establece en el punto 3.6.1.-*Cumplimiento de la Reserva para parques Públicos*

*Respecto al cumplimiento de la reserva mínima establecida para Parques Públicos, podemos proceder a su justificación, teniendo en cuenta que el número total de viviendas previsto en la presente Revisión es de 38.987 unidades. (Se adjuntan cuadros justificativos).*

*El número de habitantes, aplicando 2,85 hab./viv. (de la Serie Temático de previsión de población para Guardamar del Segura), resulta de 111.114 habitantes.*

*Para el cumplimiento del artículo 17 de la LRAU, se precisarían (0,5 Ha \* 1.000 habitantes) = 0,50 Ha \* (111.114 hab. /1.000 hab.) = 0,50 Ha \* 111,1 por lo que tomamos 112 \* 5000 m2s = 560.000 m2s de parques urbanos. En la presente Revisión, se incluyen 62.782 m2s del parque Reina Sofía, 50.855 m2s del parque del Castillo y 1.520.124 m2s del parque Alfonso XII, es decir un total de 1.633.761 m2s, **por lo que***

**admitiría una población máxima de 326.750 habitantes, es decir mas de tres veces la prevista.**

- La compatibilidad propuesta de uso Residencial con uso Terciario, implica una reducción de la edificabilidad:

La ficha de condiciones de planeamiento y gestión para actuaciones en suelo urbano a desarrollar mediante estudio de detalle, establece una edificabilidad total de las parcelas 23-24 del ZOE-4 de 2.685 m<sup>2</sup>t. para uso terciario.

La propuesta de compatibilizar el uso TERCIARIO con el uso RESIDENCIAL supone una reducción de la edificabilidad, puesto que el PGOU vigente en la ficha de condiciones de planeamiento y gestión de las parcelas 23 y 24 del sector ZOE-4 establecía una edificabilidad máxima de uso terciario de 2.685 m<sup>2</sup>, mientras que la ficha de zona del sector ZOE-4 establece para las parcelas residenciales una edificabilidad máxima de 1.312,80 m<sup>2</sup>

Cuadro de superficies y aprovechamientos de las parcelas 23-24 del sector ZOE-4

		USO Terciario	USO RESIDENCIAL
	SUPERFICIE	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )
PARCELA 23-24	1.641 m <sup>2</sup>	2.685 m <sup>2</sup> t	1.312,80 m <sup>2</sup> t

## **VI.- DOCUMENTACIÓN.**

- Se modifica la "ficha de condiciones de planeamiento y gestión para actuaciones en suelo urbano a desarrollar mediante estudio de detalle", añadiendo la compatibilidad con el uso residencial, ajustado a las condiciones de edificación de la ficha de zona para uso residencial del sector ZOE-4.
- Se modifican los planos:
  - OP-16 .- Se sustituye "E.D". por "TERCIARIO"
  - O-4.6.- Se elimina la referencia a uso dotacional "SAD" y "STD".
  - O-5.6.- Se elimina la referencia a E.D. por no formar parte de la información del plano.
  - O-6.2.- Se elimina la referencia a uso dotacional "SAD" y "STD".

## **VII.- IMPACTO SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.**

- Esta modificación del PGOU no supone alteración sobre el medio ambiente ni sobre los elementos estratégicos del territorio.
- Asimismo, tampoco supone afección alguna sobre otras administraciones sectoriales.

Guardamar del Segura, a 15 de noviembre de 2016.

LA ARQUITECTA MUNICIPAL,

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

## **FICHA DE CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PARA ACTUACIONES EN SUELO URBANO A DESARROLLAR MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE.**

### **PARCELAS 23 Y 24 EN ZOE-4.**

#### **1.- DATOS GENERALES:**

- SITUACIÓN: Al Sur del término municipal.
- REFERENCIA A PLANOS: O-4.5 y O-4.6.
- SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO = 1.641 m<sup>2</sup>.
- SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE: 1.641 m<sup>2</sup>.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano con ordenación pormenorizada modificable mediante Estudio de Detalle.
- SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:
  - Viario: 127,50 m<sup>2</sup>s.
  - Privado: 1.513,50 m<sup>2</sup>s.

#### **2.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:**

- OBJETIVOS DE ORDENACIÓN: Área ordenada pormenorizadamente por el Plan si bien tal ordenación puede modificarse mediante Estudio de Detalle. Área Pluriparcelaria, cuya gestión se plantea mediante Actuaciones Aisladas. Su Aprovechamiento patrimonializable es el 100 % del AT.
- CONDICIONES DE DESARROLLO: Mediante Estudio de Detalle podrán ajustarse las alineaciones del viario al paso peatonal existente con los ajustes que sean precisos a fin de no mermar la superficie de viario previsto en el Plan Parcial, redistribuyendo el volumen entre las parcelas resultantes de las nuevas alineaciones que fije el ED, sin sobrepasar el figurado en esta ficha, que era el asignado en el Proyecto de Compensación a las parcelas de resultado 23 y 24.
- A los efectos de lo establecido por el Art. 100.3 del R.P.C.V. se precisa su funcionalidad, que será tanto el señalamiento de alineaciones y rasantes como la ordenación de volúmenes y la creación de nuevos viales, sustituyendo los previsto en el Plan Parcial por otros de nueva apertura, sin merma de sus superficie total.
- USO PREDOMINANTE: TERCIARIO.
- **USO COMPATIBLE: RESIDENCIAL, ajustado a las condiciones de edificación de la ficha de zona para uso residencial del sector ZOE-4.**
- TIPOLOGÍA:
  - Sistema de ordenación: Edificación abierta.
  - Tipología: Bloque Exento.
  - Ocupación máxima en parcela neta = 100% (cumpliendo retranqueos).
  - Retranqueos:
    - Linde frontal: 3,00 m.
    - CN-332: 5,00 m.

Si bien se podrá eximir de la obligación de algún retranqueo puntual ante una imposible materialización de la edificabilidad; siempre y cuando esté debidamente justificada).

- Altura máxima = PB+2.
- INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA: 1,636 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. sobre superficie computable.
  - Uso terciario: 2.685 m<sup>2</sup>t. (IEN: 1,77 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).
- APROVECHAMIENTO TIPO: 1,636 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- DOTACIONES: 127,5 m<sup>2</sup> de viario peatonal.

#### **3.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA EJECUCIÓN:**

- SISTEMA DE GESTIÓN: Indirecta mediante Actuaciones Aisladas.