



AJUNTAMENT
DE
GUARDAMAR DEL SEGURA

MIREIA BALLESTA ANTÓN (1 de 1)
ARQUITECTA
Fecha Firma: 05/04/2016
HASH: 4e75d7101c9444ba7ef6b84214d2ae0

**BORRADOR DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 17 DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE GUARDAMAR DEL SEGURA RELATIVA A LA
DELIMITACIÓN DE UNA ACTUACIÓN AISLADA EN LA MANZANA 196 DEL
POLÍGONO 9 DE SUELO URBANO, Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO.**

Diligencia para hacer constar que este
documento fue aprobado por acuerdo de
Pleno de 24 de noviembre de 2016
En Guardamar del Segura
La Secretaria Acctal.

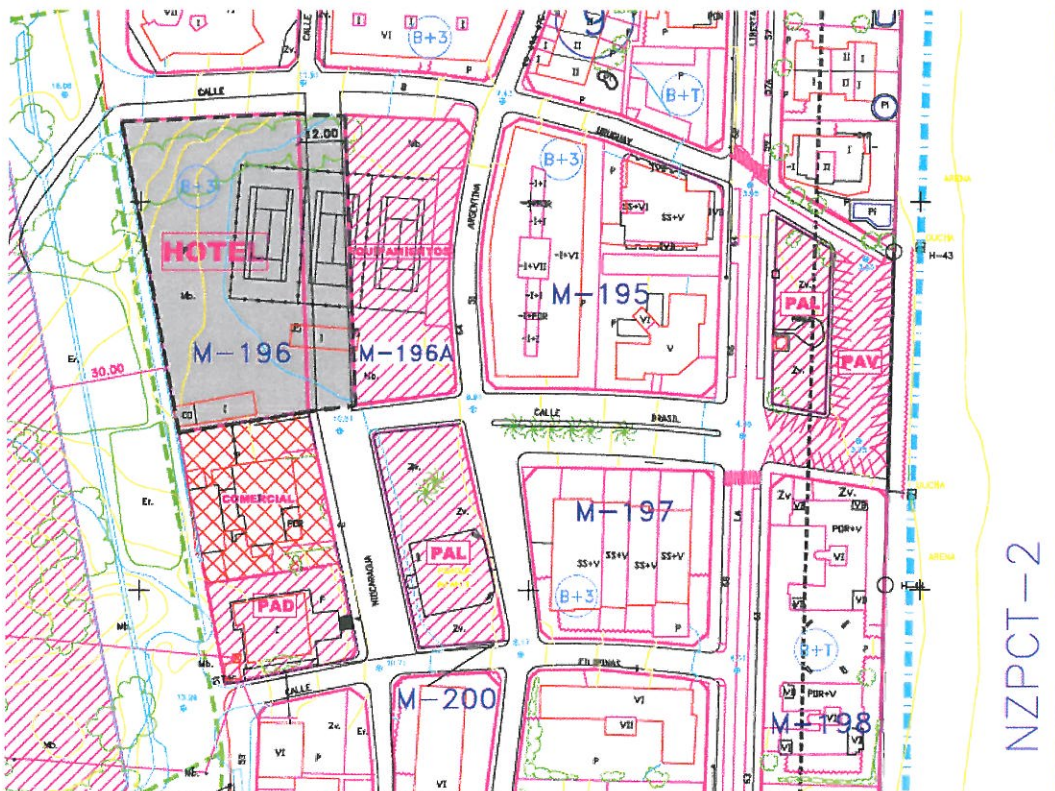
Fdo. Inmaculada Córdoba Artola



Cód. Validación: 9PPG79TJ49LKDMSQFPXHPXQM | Verificación: <http://guardamardelesgura.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 12

I.- AMBITO DE LA ACTUACIÓN

La presente modificación se circunscribe al ámbito de la manzana M-196 polígono 9 del sector U-1 del PGOU de Guardamar del Segura, e incluye la calle Nicaragua que separa esta manzana de la M-196A destinada a equipamientos en el PGOU.



Plano OP-12 del PGOU de Guardamar del Segura.

Diligencia para hacer constar que este documento fue aprobado por acuerdo de Pleno de 24 de noviembre de 2016

En Guardamar del Segura

La Secretaria Acctal.

Fdo. Inmaculada Córdoba Artola

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 sobre una única parcela actual dos parcelas independientes separadas por un vial (continuación de Calle Nicaragua) y establece para la parcela M-196 el uso HOTEL y para la manzana M-196A el uso EQUIPAMIENTOS, pero no establece las condiciones para la realización de obras accesorias de urbanización.
- Con fecha 22 de diciembre de 2015 el concejal delegado de planificación y gestión del Territorio solicita informe relativo a la sustitución del uso hotelero por el uso vivienda en la Manzana M-196 del PGOU, al objeto de poder estudiar una modificación del PGOU.
- En relación a esta solicitud, se informa que la modificación del PGOU vigente consistente en sustitución del uso previsto "HOTEL" por el uso "RESIDENCIAL", no implica suplemento de la dotación de parque público de red primaria, y por lo tanto es viable.
- Con fecha 17 de marzo 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 a la manzana M-196 del polígono 9, consistente en sustitución del uso previsto "Hotel" por el uso "RESIDENCIAL".

Diligencia para hacer constar que este documento fue aprobado por acuerdo de Pleno de 24 de noviembre de 2016

En Guardamar del Segura
La Secretaria Acctal.

Fdo. Inmaculada Córdoba Artola



III.- JUSTIFICACION NORMATIVA

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:

- 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.

Artículo 72.- Actuaciones integradas y actuaciones aisladas. Unidades de ejecución

3. Las actuaciones aisladas consisten en la edificación de solares o la rehabilitación de edificios mediante licencia de obras. También son actuaciones aisladas las que se desarrollan mediante programa, cuando no sea posible realizarlas directamente mediante licencia de obras. El programa de actuación aislada puede conllevar, como fin complementario:

- a) La realización de obras accesorias de urbanización adyacentes a la parcela para completar los servicios urbanísticos existentes, convirtiéndola en solar.
4. Las actuaciones sobre el medio urbano son aquellas definidas por la ley del Estado sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, delimitadas como tales en la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento urbanístico previstos en la presente ley o en el programa de actuación aislada o integrada que las desarrollen. Las actuaciones sobre el medio urbano tendrán la consideración de actuación integrada o actuación aislada de acuerdo con lo dispuesto en este artículo y con los criterios de elección entre una y otra regulados en el artículo siguiente.

Artículo 73.- Criterios de elección entre la delimitación de actuaciones aisladas o integradas

1. Los documentos de planeamiento seguirán los siguientes criterios para incluir terrenos en una actuación integrada o en una actuación aislada:

- b) En las manzanas con urbanización preexistente parcial, procederá su inclusión como actuación aislada, siempre que sea viable conectar con la urbanización existente los frentes no urbanizados. En caso contrario, se incluirá en actuaciones integradas el terreno imprescindible para transformarlo en solar. La delimitación de la actuación integrada se realizará con un criterio funcional y proporcionado.

2. El grado de urbanización de la manzana correspondiente se ponderará en función de las alineaciones del planeamiento vigente a ejecutar.

Artículo 76.- Reglas generales de equidistribución para los ámbitos de actuaciones aisladas

3. Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas a los que el planeamiento atribuya un incremento de aprovechamiento respecto del plan anterior, el plan

Diligencia para hacer constar que este documento fue aprobado por acuerdo de Pleno de 24 de noviembre de 2016

En Guardamar del Segura

La Secretaría Acctal.



establecerá las reglas para fijar la cesión dotacional derivada del incremento de aprovechamiento, de modo que, como mínimo, se mantenga la proporción entre dotaciones públicas y edificabilidad en el área urbana homogénea y como máximo las establecidas en el artículo 36 de esta Ley.

4. Las cesiones dotacionales a que se refiere el apartado anterior se podrán realizar mediante transferencias de aprovechamiento. En el caso de imposibilidad física de materializar la cesión dotacional en terrenos del propio ámbito espacial de la actuación aislada, se podrá materializar mediante la cesión de superficie edificada de valor equivalente integrada en un complejo inmobiliario en la zona de actuación, o fuera de ella si no fuera posible, o mediante compensación económica equivalente sustitutoria. Las cantidades obtenidas de dicha compensación se integrarán en el patrimonio público de suelo con la finalidad de la obtención de los suelos dotacionales correspondientes.

Artículo 36 Red secundaria de dotaciones y estándares de calidad urbana

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.

Artículo 166.- Iniciativa para el desarrollo de actuaciones aisladas.

1. La iniciativa para la formulación del programa puede ser pública o privada.
2. Las administraciones públicas, por sí mismas o a través de sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, mediante la gestión directa, o los propios particulares a través de la gestión indirecta, podrán promover iniciativas de programa para el desarrollo de actuaciones aisladas.
3. El promotor de una iniciativa de programa de actuación aislada deberá acreditar la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificará la parcela, y que lo hará en plazo inferior a tres años. Se exceptúa la exigencia de disponibilidad civil sobre los terrenos, cuando estos estuvieran en régimen de edificación o rehabilitación forzosa o en sustitución del propietario.
4. A los efectos de esta ley, tiene la disponibilidad civil quien ostente poder de disposición sobre propiedades que sean suficientes para ser adjudicatario de finca resultante en la reparcelación, con características adecuadas para su edificación. En suelo urbano de centros históricos delimitados, se considerará acreditada la disponibilidad civil sobre terrenos cuando se tenga la titularidad de por lo menos el diez por cien de la propiedad.

Artículo 167.- Contenido documental del programa de actuación aislada.

El contenido del programa de actuación aislada debe adecuarse a las especificidades de su objeto y, en concreto, a la obligación del promotor de costear totalmente la ejecución, debiendo incluir los siguientes documentos:

- a) Alternativa técnica, que contendrá:

Diligencia para hacer constar que este documento fue aprobado por acuerdo de Pleno de 24 de noviembre de 2016



Diligencia para hacer constar que este documento fue aprobado por acuerdo de Pleno de 24 de noviembre de 2016

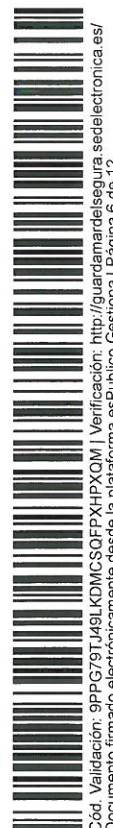
En Guardamar del Segura
La Secretaria Acctal.
Fdo. Inmaculada Córdoba Artola



- 1.º Anteproyecto de edificación o de rehabilitación, acompañado, en su caso, de proyecto de urbanización para completar las obras necesarias para otorgar a los terrenos la condición de solar. Ambos documentos contendrán la delimitación del ámbito de la actuación y una memoria de calidades, tanto de las obras de construcción como de las de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar el coste total de la actuación.
- 2.º En caso de que resultare necesario modificar el planeamiento urbanístico, se acompañará del correspondiente instrumento urbanístico que lo modifique. Sólo podrá aprobarse definitivamente el programa simultáneamente o con posterioridad a la aprobación definitiva del citado instrumento.
- b) Propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario y la administración actuante, en el que consten los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. Se identificará la forma de gestión de la actuación. El promotor de una actuación aislada ha de garantizar el coste de las indemnizaciones y justiprecios, los gastos del plan de realojo y retorno y la totalidad del coste de las obras de urbanización, si hubiera que realizarlas.
- c) Proposición jurídico-económica, que contemple los siguientes aspectos:
 - 1.º Desarrollo de las relaciones entre el adjudicatario y la propiedad de la finca, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución del adjudicatario.
 - 2.º Estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación.
 - 3.º Avance de la equidistribución de beneficios y cargas. En el supuesto de régimen de edificación o rehabilitación forzosa o en sustitución por propietario, se formulará una propuesta de precio de adquisición del inmueble, a título de beneficiario privado de la expropiación forzosa, o propuesta de pago de la totalidad de los costes de ejecución, mediante la atribución al adjudicatario, en régimen de reparcelación forzosa, de partes determinadas de la edificación resultante, de valor equivalente a aquellos, formalizadas en régimen de propiedad horizontal.
Cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos, o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulten muy diferentes, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, determinados en función de sus precios de venta justificados en un estudio de mercado, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.
 - 4.º Estudio de viabilidad económica y estudio de sostenibilidad económica de la actuación.
 - 5.º En su caso, plan de realojo y retorno.

Artículo 168 Formas de gestión y procedimiento de aprobación

1. La gestión de un programa de actuación aislada podrá realizarse, en ejercicio directo de sus competencias, por la propia administración o por sus entidades instrumentales, en régimen de gestión directa. **En defecto de gestión directa, la**



gestión podrá ser asignada por la administración actuante a los propietarios del suelo del ámbito de la actuación. En ausencia de gestión directa por la administración y de gestión por los propietarios, la condición de promotor podrá atribuirse, en régimen de gestión indirecta, a un particular o empresa mixta.

2. El promotor designado para la gestión de un programa de actuación aislada quedará sujeto al estatuto del urbanizador regulado en esta ley para las actuaciones integradas.

3. El procedimiento de aprobación de los programas de actuación aislada en los casos de gestión directa por la administración y de gestión por los propietarios será el establecido en el capítulo III del título III del libro I. En el supuesto de gestión

indirecta, será el establecido para los programas de actuación integrada en esta ley. En este caso, las determinaciones del pliego de condiciones que deberá regir la adjudicación de los programas de actuación aislada deberán contemplar de manera ponderada los mayores o menores costes de ejecución, modalidades y cuantificación de la retribución, formas de puesta en el mercado de los productos (venta, alquiler, derecho de superficie, propuesta, en su caso, de precios máximos y otras análogas), disposición, en su caso, cuando se trate de actuaciones residenciales, de un porcentaje de la edificación de viviendas destinadas a protección pública.

4. Lo dispuesto en este artículo será de aplicación a los supuestos de programación en régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución del propietario, en lo no previsto en la sección III del capítulo I del título III del libro II de esta ley.

5. Los programas de actuación aislada se regirán en lo no previsto en este capítulo por la regulación establecida en esta ley para los programas de actuación integrada.

Diligencia para hacer constar que este documento fue aprobado por acuerdo de Pleno de 24 de noviembre de 2016

En Guardamar del Segura

La Secretaría Acctal.

Fdo. Inmaculada Córdoba Artola



Cód. Validación: 9PPG79TJ49LKDMSQFPXHPXQW | Verificación: <http://guardamardelsegura.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 12

IV.- SOLUCION PROPUESTA.

- Atendiendo a los antecedentes expuestos y en aplicación de la legislación vigente, se considera necesario redactar una modificación del PGOU vigente para **delimitar la Unidad de Actuación Aislada de la manzana M-196**, que defina la realización de obras accesorias de urbanización adyacentes a la parcela para completar los servicios urbanísticos existentes, convirtiéndola en solar, así como el cambio de uso de "HOTEL" a uso "RESIDENCIAL".
- 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:

- Por un lado, 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. (...)*

- 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 $(0,5 \text{ Ha} * 1.000 \text{ habitantes}) = 0,50 \text{ Ha} * (111.114 \text{ hab.} / 1.000 \text{ hab.}) = 0,50 \text{ Ha} * 111,1$ por lo que tomamos $112 * 5000 \text{ m}^2\text{s} = 560.000 \text{ m}^2\text{s}$ 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.***

- *Por lo tanto*, la modificación del PGOU vigente consistente en sustitución del uso previsto "HOTEL" por el uso "RESIDENCIAL", no implica suplemento de la dotación de parque público de red primaria, y por lo tanto es viable

- Por otro lado, las cesiones dotacionales exigidas para un incremento de la edificabilidad residencial:

Artículo 76.- Reglas generales de equidistribución para los ámbitos de actuaciones aisladas

3. Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas a los que el planeamiento atribuya un incremento de aprovechamiento respecto del plan anterior, el plan establecerá las reglas para fijar la cesión dotacional derivada del incremento de aprovechamiento, de modo que, como mínimo, se mantenga la proporción entre dotaciones públicas y edificabilidad en el área urbana homogénea y como máximo las establecidas en el artículo 36 de esta Ley.

Diligencia para hacer constar que este documento fue aprobado por acuerdo de Pleno de 24 de noviembre de 2016

En Guardamar del Segura

La Secretaria Acctal.

Fdo. Inmaculada Córdoba Artola



Artículo 36 Red secundaria de dotaciones y estándares de calidad urbana

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.
- La justificación del cumplimiento de las cesiones dotacionales exigidas en los artículos 76 y 36 de la Ley 5/2014, se resume en el siguiente cuadro:

Cuadro de superficies y aprovechamientos de la manzana M-196

	SUPERFICIE	USO TERCIARIO	USO RESIDENCIAL
		Edificabilidad (m²)	Edificabilidad (m²)
SUELO LUCRATIVO M-196	3128 m²	5004,8 m²t	3753,6 m²t
SUELO EQUIPAM. M-196A	1954 m²		
SUELO VIARIO	911 m²		

DOTACIONES 10%	DOTACIONES 35%
500,48 m²	1313,76 m²

- La exigencia legal de este incremento de cesión de suelo dotacional queda cumplida con la cesión por parte del propietario del suelo de 1954 m² de terrenos destinados a equipamiento correspondientes a la manzana M-196A del PGOU de Guardamar del Segura, presentada ante el Ayuntamiento con fecha 15 de marzo de 2016.

Diligencia para hacer constar que este documento fue aprobado por acuerdo de Pleno de 24 de noviembre de 2016

En Guardamar del Segura

La Secretaria Acctal.

Fdo. Inmaculada Córdoba Artola



Cód. Verificación: 9PPG79T149LKDMSOFPXHPXQM | Verificación: <http://guardamardelesgura.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 12

V.- DOCUMENTACIÓN.

- Se modifica la ficha de zona del polígono 9, incorporando la descripción de la actuación aislada :

La manzana M-196 y su frente a la calle Nicaragua serán objeto de una Actuación Aislada, que deberá definir la cesión de la calle Nicaragua en su frente a la M-196 y la realización de obras accesorias de urbanización de dicho vial para completar los servicios urbanísticos existentes, según las indicaciones de los servicios técnicos municipales.

- Se modifica el plano de ordenación pormenorizada OP-12, incorporando la delimitación de la actuación aislada.

VI.- 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 17 de marzo de 2016.

LA ARQUITECTA MUNICIPAL,

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

Diligencia para hacer constar que este documento fue aprobado por acuerdo de Pleno de 24 de noviembre de 2016

En Guardamar del Segura
La Secretaria Acctal.

Fdo. Inmaculada Córdoba Artola



Borrador de Modificación puntual nº 17 del Plan General de Ordenación Urbana de Guardamar del Segura relativa a la delimitación de una actuación aislada en la manzana 196 (M-196) del polígono 9 de suelo urbano, y documento inicial estratégico.

MODIFICACION PUNTUAL PGOU N° 17

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA		CÓDIGO: EDA
POLÍGONO 9		
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL	TERCIARIO en edificio exclusivo	INDUSTRIAL
	DOTACIONAL en edificio exclusivo	
	COMERCIAL en planta baja.	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	Ver Nota	Distancia mínima al linde frontal	3m
-Se autorizarán parcelas de superficie inferior, si existen con anterioridad al Plan General.		Distancia mínima al resto de lindes	5m y 1/2H
		Separación mínima entre edificaciones	1/3H+H'
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Ocupación	30%	Número máximo de plantas	PB+T, PB+1, PB+3 s/planos
		Altura máxima reguladora	7.00 m y 13.50 m
		Semisótanos h < 1.5m	SI
		Cuerpos volados	SI

OTRAS CONDICIONES	
Nota: Se mantendrán como parcela mínimas la existente procedente del parcelario del PP Dunas sin posibilidad de segregación.	
La superficie máxima del torreón será de 16m ² y su longitud de fachada al mar no mayor de 4m, sin condicionar su distribución interna	
Se permite una ocupación en planta baja del 70% y se exige del retranqueo respecto a linderos si el edificio tiene uso hotel	
MODIFICACION PUNTUAL PGOU N° 6 (Pleno 29-12-2010)	
4.- Para fomentar la implantación del uso HOTEL en todo el término municipal, en las parcelas donde los planos de ordenación pormenorizada establezcan el uso Hotel, no se permitirá la sustitución de éste por el uso ALOJAMIENTO TURÍSTICO, aunque las fichas de zona del sector o polígono correspondiente lo establezcan como uso dominante o compatible.	
MODIFICACION PUNTUAL PGOU N° 17	
La manzana M-196 y su frente a la calle Nicaragua serán objeto de una Actuación Aislada, que deberá definir la cesión de la calle Nicaragua en su frente a la M-196 y la realización de obras accesorias de urbanización adyacentes a la parcela para completar los servicios urbanísticos existentes, según las indicaciones de los servicios técnicos municipales.	

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

Diligencia para hacer constar que este documento fue aprobado por acuerdo de Pleno de 24 de noviembre de 2016

En Guardamar del Segura
La Secretaria Acctal.

Fdo. Inmaculada Córdoba Artola



Borrador de Modificación puntual nº 17 del Plan General de Ordenación Urbana de Guardamar del Segura relativa a la delimitación de una actuación aislada en la manzana 196 (M-196) del polígono 9 de suelo urbano, y documento inicial estratégico.

