

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL PEDUI “CIUDAD DE LA LUZ” ALICANTE

ALCANCE: PARCELA>NNL Y ALINEACIONES VIARIO



PROMOTOR:

CONSELLERIA DE INNOVACIÓN, UNIVERSIDADES, CIENCIA Y
SOCIEDAD DIGITAL

Julio de 2023

Nota previa

A mediados de 2021 se inició la tramitación de un expediente de Modificación puntual Nº 5 del Plan Especial Director de Usos e Infraestructuras "Área Ciudad de la Luz" de Alicante. Esta modificación, en concreto la número 5, tiene como finalidad la de realizar una serie de ajustes en la normativa urbanística y la cartografía, que más adelante son objeto de exposición y justificación.

Sometido el expediente a consulta del órgano ambiental autonómico, el 30 de marzo de 2023 ha sido evacuada resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico en sentido favorable, acordándose su tramitación a través del procedimiento simplificado.

La documentación que ha sido redactada, además de incorporar el contenido propio de este tipo de instrumentos modificativos, ha tenido en cuenta las justificaciones contempladas en la referida resolución ambiental.

Julio de 2023

ÍNDICE

A.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.	5
I. MEMORIA INFORMATIVA.	6
1.1.- CONSIDERACIONES PREVIAS.	7
1.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE.	9
1.3.- OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO.	12
1.4.- CONDICIONANTES AMBIENTALES Y TERRITORIALES.	15
II.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.	16
2.1.- JUSTIFICACIÓN DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.	17
2.2.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.	18
2.3.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	25
2.4.- CUESTIONES DE PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA.	26
2.4.1.- Relación con la ordenación estructural de la propuesta de modificación.	26
2.4.2.- Procedimiento y competencias administrativas.	27
2.5.- GENERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA.	28
2.6.- AFECCIONES SECTORIALES.	29
2.7.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO.	31
III.- PLANOS DE INFORMACIÓN.	32
B.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.	33
I.- NORMAS URBANÍSTICAS	34
II.- PLANOS DE ORDENACIÓN.	42
C.- ANEXOS.	43
I.- Informe Ambiental y Territorial Estratégico de 30 de marzo de 2023.	44

A.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

I. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.- CONSIDERACIONES PREVIAS.

1.1.1.- Promotor.

El presente documento de Modificación puntual Nº 5 del Plan Especial Director de Usos e Infraestructuras "Área Ciudad de la Luz" de Alicante (PEDUI en adelante), es promovido por la Sociedad de Proyectos para la Transformación Digital (empresa de capital íntegramente público, participada por la Generalitat Valenciana, SPTD en adelante), siendo el órgano promotor la Conselleria competente por razón de la materia, esto es, la Conselleria de Innovación, Universidades, Ciencia y Sociedad Digital.

1.1.2.- Antecedentes y contexto.

La Sociedad de Proyectos para la Transformación Digitales es la gestora del PEDUI aprobado con fecha 5 de marzo de 2001 por el entonces Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, con el fin de desarrollar la implantación de este complejo.

Este PEDUI se enmarca en el conjunto de actuaciones destinadas a ordenar la zona sur de Alicante. Se trata de una actuación pública que la Generalitat Valenciana impulsó en su momento en el ejercicio de las competencias atribuidas en materia de turismo, cultura y desarrollo económico regional con la finalidad de aumentar la oferta turística, recreativa y cultural del entorno metropolitano de la ciudad de Alicante.

Las necesidades posteriores del Complejo Ciudad de la luz propiciaron que, con posterioridad a la aprobación del citado plan, se tramitaran varias modificaciones puntuales, a saber:

- a) **Modificación nº 1**, aprobada en virtud de Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 17 de septiembre de 2002 (publicado en el DOGV nº 4373, de 7 de noviembre de 2002, y en el BOP de Alicante nº 239, de 18 de octubre del mismo año).

Uno de los objetivos fundamentales de la citada Modificación fue incorporar nuevas soluciones que facilitarían la instalación de este complejo audiovisual, adecuando las determinaciones de la ordenación estructural a las circunstancias entonces existentes. En concreto, se adecuó urbanísticamente el territorio para acoger los usos relativos a la producción cinematografía y servicios relacionados con la misma, la educación y formación profesional, la exhibición audiovisual, etc, complementado con los requerimientos de ocio y servicio que reclama este conjunto de actividades.

- b) **Modificación Puntual nº 2**, finalmente desistida cuyo objeto consistía en la ampliación del área recreativa del complejo (NNL).

- c) **Modificación Puntual nº 3**, con el objeto de posibilitar la implantación de nuevas instalaciones en el recinto del Complejo Ciudad de la Luz, modificación que ha caducado.
- d) **Modificación Puntual nº 4**, cuya tramitación no llegó a culminarse.

Actualmente, la SPTD precisa promover la tramitación de una **nueva modificación de dicho Plan, en concreto la número 5**, con el fin de realizar una serie de ajustes en la normativa urbanística y la cartografía, que más adelante son objeto de exposición y justificación.

El PEDUI incluye en su ámbito determinaciones que afectan a entornos urbanos, urbanizables y no urbanizables, con diferentes calificaciones y usos, y se encuentra en su mayor parte desarrollado en cuanto a sus previsiones urbanísticas.

1.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

Actualmente la clasificación del suelo del ámbito según en el planeamiento vigente es la siguiente:

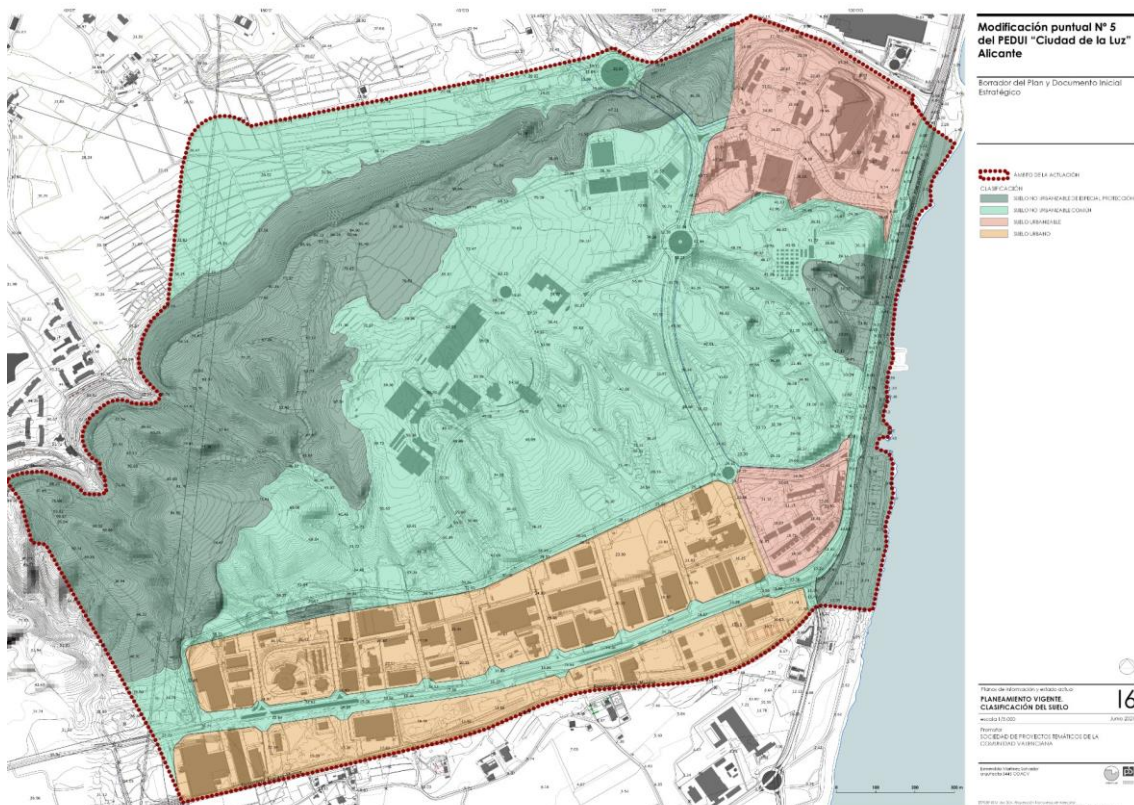


Ilustración 1. Clasificación del suelo según planeamiento vigente

El suelo urbanizable se encuentra actualmente plenamente urbanizado y consolidado por la edificación en su mayor parte, por lo que tiene la consideración de suelo urbanizado. El suelo urbano (zona industrial) se encuentra también consolidado por la urbanización y edificación.

En cuanto al suelo no urbanizable, sus determinaciones se encuentran también en grado avanzado de desarrollo, sobre todo en lo relativo al viario estructural y los usos previstos en la parcela NNL Recreativa, que en su momento albergaron las instalaciones cinematográficas inicialmente proyectadas, y hoy se destinan a diferentes actividades de carácter institucional y empresarial (sede de la Conselleria de Innovación, Universidades, Ciencia y Sociedad Digital, Distrito Digital de la Comunitat Valenciana, etc.).

En la siguiente imagen se destacan los usos inicialmente proyectados, hoy vigentes:



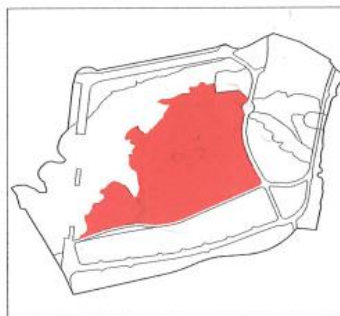
Ilustración 2. calificación de usos según planeamiento vigente

Dado que la modificación tiene como objeto, además de ajustar algunas alineaciones del viario de red primaria del ámbito, la revisión de algunas de las determinaciones de la Ficha reguladora de la parcela NNL, Recreativa, a continuación reproducimos su contenido:

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa

FICHA NORMATIVA 1

AREA NNL



1	Clasificación suelo	No Urbanizable Común
2	Zona	Recreativa
3	Usos: Global	Terciario
	Dominante	Recreativo, incluso el de producción de películas cinematográficas y servicios relacionados con la misma, de conformidad con lo establecido en el artículo 90 de las Normas.
	Compatibles	Restauración, administrativo, comercial, aparcamiento y educativo-cultural.
	Incompatibles	El resto
4	Sistema de ordenación	-----
5	Edificabilidad bruta	0,20 m ² /m ² s
6	Superficie mínima de parcela	250.000 m ²
7	Ocupación máxima de parcela	-----
8	Frente mínimo de parcela	-----
9	Separaciones a lindes	-----
10	Separación entre edificaciones	-----
11	Nº de plantas	4
12	Altura reguladora	23 m.
13	Altura total	26 m.
14	Aparcamientos en superficie	Turismos 1 plaza/240 m ² de suelo Autobuses 1 plaza/10.000 m ² suelo Camiones 1 plaza/22.000 m ² suelo Caravanas 1 plaza/21.000 m ² suelo Motos 1 plaza/5.000 m ² suelo

15	<p>Otras condiciones particulares:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Las líneas de edificación distarán como mínimo 25 m. de la alineación del vial V-2 y del H-4. Entre parcelas, la línea de edificación distará 5 m. desde el linde entre parcelas. • Resto de afecciones legales establecidas, especialmente la derivada de la servidumbre aeroportuaria. • Las atracciones no consumen edificabilidad. • Cabe la posibilidad de desarrollar el área recreativa en fases, en cuyo caso la ejecución de cualquiera de ellas preverá la solución de acceso a las siguientes con las características propias del tamaño y previsión de capacidad del equipamiento. • Se autoriza la edificación de un máximo de dos elementos singulares de una altura unitaria máxima de 40 m. y cuyo punto más alto no sobrepase la cota de 100 m. sobre el nivel del mar.
----	---

Ilustración 3. Ficha nº 1 PEDUI

1.3.- OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO.

1.3.1.- Objeto.

Actualmente, la SPTD interesa promover la presente Modificación Puntual Nº 5 con las siguientes finalidades:

1.3.1.1. Modificación normativa.

- a) Se prevé en primer lugar, la modificación de la Ficha Normativa nº 1 del PEDUI, en los siguientes aspectos:
 - a. Flexibilizar la relación entre el uso dominante y los usos compatibles permitidos en este ámbito de uso global terciario.
- b) Complementariamente, se propone la modificación de algunos artículos de las Normas Urbanísticas, a fin de actualizar sus determinaciones en coherencia con los fines expresados en el anterior apartado. Concretamente, se trata de:
 - a. Una nueva redacción del artículo 74.2, en relación con el grado de tolerancia o compatibilidad entre los usos dominantes y compatibles.
 - b. Una actualización del artículo 90 del PEDUI relativo a la definición del uso recreativo.
- c) Además, con la finalidad armonizadora de la presente modificación puntual, se propone la modificación de la Ficha Normativa nº 4, Área EP, puesto que contempla la red primaria viaria como uso terciario en lugar de uso dotacional. En este sentido, no cabría detallar sistema de edificación alguno puesto que se trata de la ficha normativa que recoge únicamente la red viaria y ferroviaria del ámbito del PEDUI. Ello implicará, también, la modificación del artículo 74.1 “clasificación de usos” del PEDUI, puesto que habría que añadir, además del uso residencial, industrial y terciario ya contemplados, el uso dotacional.

1.3.1.2. Modificación de carácter gráfico.

La Modificación propuesta pretende **adaptar el trazado contemplado por el PEDUI** de determinados viales a la realidad del trazado ejecutado y en uso público.

1.3.2.- Ámbito y alcance.

La Modificación Puntual Nº 5 del PEDUI engloba:

- a) En el plano gráfico, a la totalidad del ámbito del PEDUI, pues se actualiza la cartografía de la totalidad del plan en cuanto al viario realmente ejecutado, toda vez que existen pequeñas diferencias, apenas apreciables a simple vista, pero que resulta necesario adecuar formalmente en el planeamiento.
- b) En el plano normativo, determinados apartados de la Ficha normativa nº 1 del PEDUI que regula la parcela NNL y de la Ficha Normativa nº 4, así como algunos de los artículos de las Normas Urbanísticas.

La zona NNL comprende una superficie total de 800.047,00 m², con una edificabilidad de 0,20, es decir 160.009,40 m²t de los cuales únicamente 49.789,04 m² se consideran superficie de techo usado en el complejo Ciudad de la Luz, quedando pendiente de consumir 110.220,36 m² t.



Ilustración 5. Identificación de la parcela NNL y de la totalidad del ámbito del PEDUI.

En el siguiente cuadro, y para una mayor comprensión, se detalla la superficie total de la parcela NNL1, su índice de edificabilidad, así como la edificabilidad total, la usada por el complejo Ciudad de la Luz, y la superficie que actualmente queda pendiente de consumir.

PARCENA>NNL COMPLETA

Superficie	800.047,00 m ²
Índice edificabilidad neto	0,20
Edificabilidad total	160.009,40 m ² t
Edificabilidad consumida	49.789,04 m ² t
Edificabilidad pendiente	110.220,36 m ² t

A continuación, procedemos a señalar las superficies construidas hasta el año 2021.

COMPLEJO CIUDAD DE LA LUZ	Superficie Construida m²	Edificabilidad consumida	Edificación Pendiente proyectada
ESPACIOS YA CONSTRUIDOS			
Platos 1 y 2	3.483,71		
Edificio apoyo I	3.501,79		
Platos 3 y 4	4.958,88		
Edificio apoyo-2	3,501,79		
Platós 5 y 6	3.483,71		
Edificio apoyo 3	3,501,79		
Edificio almacenes y talleres	10.964,44		
Back Lot 1	0,00		
Back Lot 2 + tanque agua	0,00		
Edificio Restauración	1.838,35		
Edificio Administración	7.916,00		
Centro Estudios	6.570,58		
Zonas comunes y urbanización	0,00		
Caseta control	68,00		
Edificabilidad consumida	49.789,04		
Superficie construida real en el año 2021	49.789,04		

1.4.- CONDICIONANTES AMBIENTALES Y TERRITORIALES.

En el Documento de Inicio Estratégico (DIE) que se redactó durante la fase de consulta al órgano ambiental, se hace una razonable descripción de las principales determinaciones ambientales y territoriales que pueden condicionar la ordenación de este ámbito.

Del meritado informe se extrae que la modificación puntual nº 5 del PEDUI “CIUDAD DE LA LUZ” de Alicante, en sentido estricto, carece de efectos significativos sobre el medio ambiente, pues no supone la implantación de usos que alteren la situación natural del entorno, ni nuevas emisiones o inmisiones diferentes a las actuales.

Esta circunstancia ha sido puesta de manifiesto en la resolución del órgano ambiental de fecha 30 de marzo de 2023, por la que se dicta Informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE), con carácter favorable, en la que se concluye que no se prevé una afección significativa de carácter ambiental o territorial. Se acompaña el citado IATE como anexo de este documento.

II.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

2.1.- JUSTIFICACIÓN DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La modificación de planeamiento que se propone responde, en cuanto a las determinaciones de la parcela NNL, a la necesidad de adaptar sus condiciones de uso a la demanda potencial del ámbito, dotando de una mayor versatilidad y funcionalidad a la implantación de usos terciarios compatibles y complementarios del recreativo dominante.

En este sentido, para promover esta flexibilidad, se propone ajustar determinados parámetros que, hoy por hoy, generan un marco rígido incompatible con la versatilidad deseada, y cuya modificación no supone, desde el punto de vista territorial, ambiental o urbanístico, ninguna disfunción susceptible de afectar negativamente intereses públicos o de terceros.

Así, este ajuste tiene como objeto la flexibilización de la relación del uso dominante con los compatibles y complementarios permitidos para la parcela NNL:

- a) Por un lado, se trata de ampliar la gama de usos compatibles.
- b) De otro lado, se pretende reducir las barreras cuantitativas para regular la relación entre usos dominante y compatibles, para facilitar la toma de decisiones del operador del complejo.

Por consiguiente, la conveniencia y oportunidad de esta modificación se sustenta en la necesidad de incorporar una mayor flexibilidad que facilite el total desarrollo de esta parcela, introduciendo cambios normativos que optimicen la explotación del complejo terciario al servicio de la actual política autonómica en materia de innovación y tecnología. Ello redundará en un beneficio directo e indirecto para la comunidad, pues la ejecución del planeamiento tiene como finalidad la creación de espacios aptos para la creación de empleo cuantitativa y cualitativamente relevante, vinculado a un ecosistema tecnológico e innovador de gran relevancia, y que, además, pretende reforzar la marca territorial de Alicante y la Comunitat Valenciana a escala regional, nacional e internacional.

En cuanto a la modificación de carácter gráfico, su interés es también netamente armonizador, y responde a la necesidad de adecuar al planeamiento los mínimos cambios ejecutados en el trazado de algunos viarios públicos en el PEDUI.

2.2.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

La Modificación Puntual nº 5 del PEDUI, engloba las siguientes actuaciones:

2.2.1.- Adaptación gráfica de los viales ejecutados.

La presente Modificación Puntual interesa la armonización de los viales realmente ejecutados por la SPTD al planeamiento, pues ha habido pequeñas diferencias en su desarrollo material.

Insertamos a continuación un plano donde puede apreciarse la mínima desviación existente entre lo contemplado en el PEDUI y la realidad ejecutada.

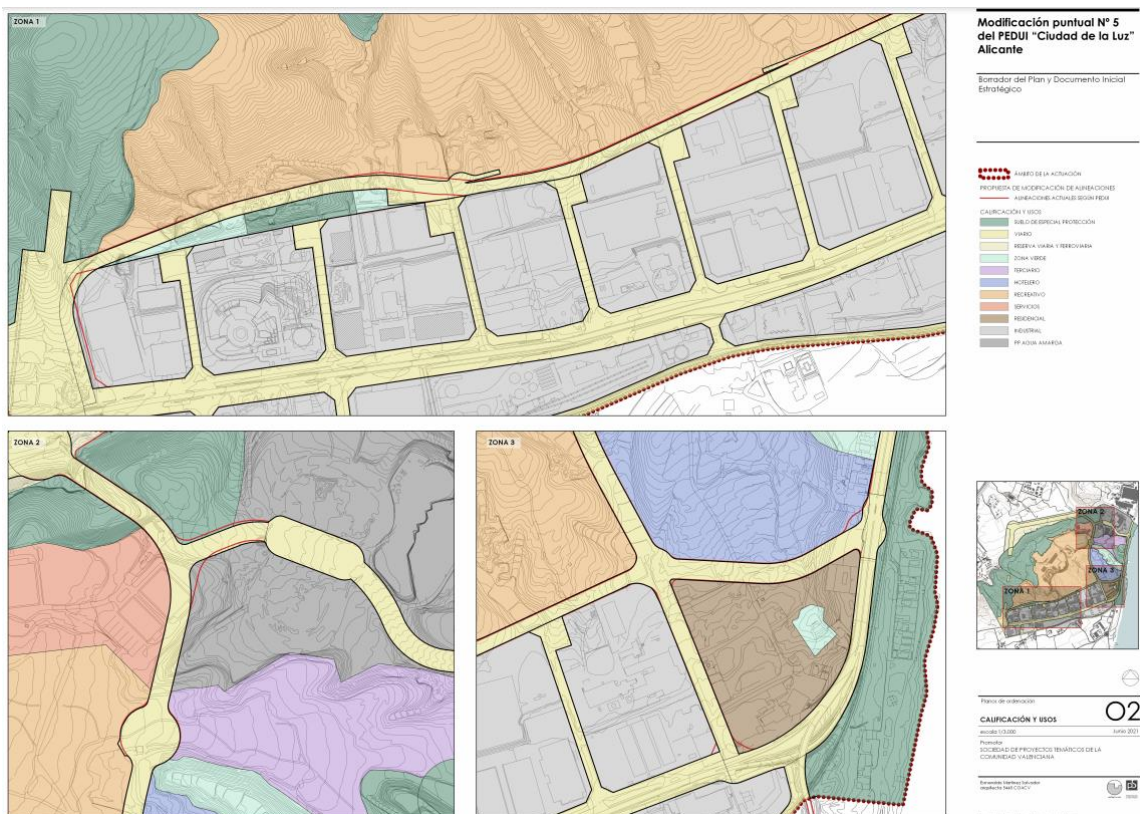


Ilustración 6. Plano de propuesta de modificación de alineaciones (los pequeños cambios se superponen en línea roja)

Se ha procedido a ampliar dicho plano para que pueda apreciarse en detalle la mínima desviación existente del vial hacia la parcela clasificada como uso recreativo delimitada en el plano anteriormente insertado como zona 1:



Ilustración 7. Detalle del plano de propuesta de alineaciones. Zona 1

Asimismo, insertamos detalle de la zona 2, donde puede apreciarse la mínima desviación existente del vial:



Ilustración 8. Detalle del plano de propuesta de alineaciones. Zona 2.

Finalmente, insertamos detalle de la zona 3, según el plano insertado, donde puede apreciarse la desviación del vial hacia las parcelas clasificadas como de uso hotelero (en color azul) y residencial (en color marrón):

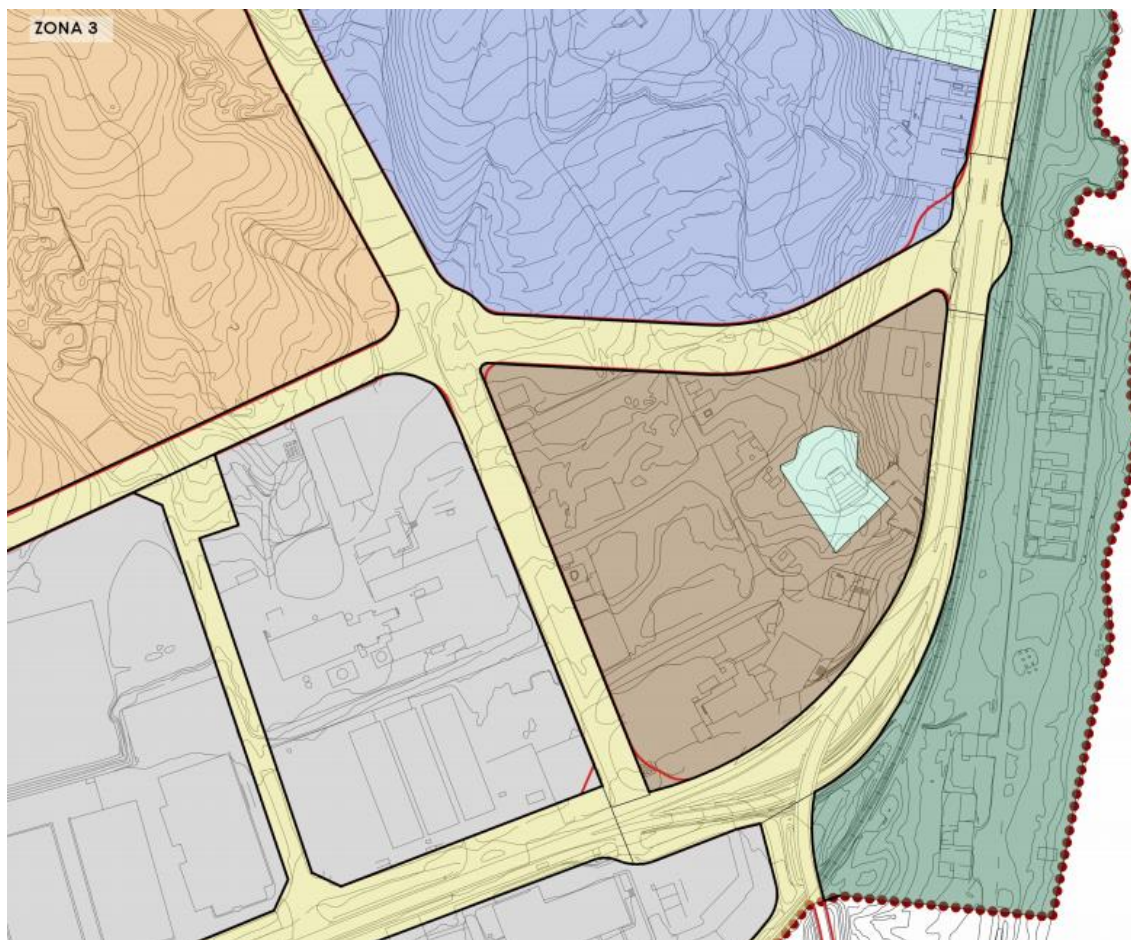


Ilustración 7. Detalle del plano de propuesta de alineaciones. Zona 3.

Como puede apreciarse, son desviaciones de escasa relevancia pero que, debido al carácter armonizador de la presente modificación consideramos necesario realizar esta adaptación cartográfica para que exista una correcta correspondencia formal.

2.2.2.- Modificación normativa de la zona NNL.

2.2.2.1.- Modificación normativa del uso dominante y usos compatibles en la parcela NNL.

Se prevé el cambio en el **apartado 5 de la Ficha Normativa nº 1 del PEDUI** a fin de flexibilizar la compatibilidad entre el uso dominante y los usos compatibles permitidos en este ámbito de uso global terciario.

Pues bien, a la hora de analizar dicha modificación hemos planteado distintas alternativas variando en cada caso el uso dominante y valorando la disposición restante del suelo para los usos compatibles permitidos en el PEDUI. Adelantamos que la

Alternativa escogida en la presente modificación es la Alternativa nº 3 por lo que será esta la que desarrollemos en profundidad.

2.2.2.1.1 Alternativa 1: Uso dominante hotelero.

En esta Alternativa se propone las siguientes variables:

- a) Cambiar el uso predominante recreativo actual por el **uso predominante hotelero**.
- b) Los **usos compatibles** señalados en la ficha NNL1 serían los siguientes:
 - Recreativo, restauración, administrativo, almacenes y talleres, comercial, aparcamiento industrial, cinematográfico, educativo cultural.
- c) Se mantiene la redacción del artículo 74.2 del PEDUI, donde se señala que el uso dominante define la actividad principal y el uso compatible tendrá un carácter complementario sin poder tener una mayor intensidad que el uso dominante.

Pues bien, de conformidad con lo anterior, hemos realizado un análisis de la edificabilidad consumida en la Parcela NNL, y de la edificabilidad pendiente teniendo en cuenta que el uso dominante en esta alternativa es el hotelero.

ALTERNATIVA 1 USO DOMINANTE HOTELERO

Magnitud	Superficie m2 techo
Edificabilidad total	160.009,40
Superficie de uso dominante hotelero 51%	81.604,79
Edificabilidad recreativa consumida	49.789,04
Edificabilidad de usos compatibles restantes	28.615,57
Edificabilidad libre total	110.220,36

Del análisis anterior se extrae que, teniendo en cuenta que ya se ha consumido una edificabilidad de 49.789,04 m²t en uso recreativo, y teniendo en cuenta que el uso dominante tiene que imponerse a los usos compatibles, hemos determinado que el 51% de la edificabilidad total debería destinarse al uso hotelero por lo que la superficie restante destinada a los usos compatibles que contempla el PEDUI, es de 28.615,57m²t.

2.2.2.1.2. Alternativa 2. Uso dominante administrativo.

En esta Alternativa se propone las siguientes variables:

- a) Cambiar el uso predominante recreativo actual por el **uso predominante Administrativo**.

- b) Los **usos compatibles** señalados en la ficha>NNL1 serían los siguientes:
- Recreativo, restauración, administrativo, almacenes y talleres, comercial, aparcamiento industrial, cinematográfico, educativo cultural, hotelero.
- c) **Se mantiene la redacción del artículo 74.2 del PEDUI**, donde se señala que el uso dominante define la actividad principal y el uso compatible tendrá un carácter complementario sin poder tener una mayor intensidad que el uso dominante.

Pues bien, de conformidad con lo anterior, hemos realizado un análisis de la edificabilidad consumida en la Parcela>NNL, y de la edificabilidad pendiente teniendo en cuenta que el uso dominante en esta alternativa es el administrativo.

ALTERNATIVA 2 USO DOMINANTE ADMINISTRATIVO

Magnitud	Superficie m2 techo
Edificabilidad total	160.009,40
Uso dominante Administrativo 51%	81.604,79
Edificabilidad recreativa consumida	49.789,04
Edificabilidad de usos compatibles restantes	28.615,57
Edificabilidad libre total	110.220,36

Del análisis anterior se extrae que, teniendo en cuenta que ya se ha consumido una edificabilidad de 49.789,04 m²t en uso recreativo, y teniendo en cuenta que el uso dominante tiene que imponerse a los usos compatibles, hemos determinado que el 51% de la edificabilidad total debería destinarse al uso administrativo por lo que la superficie restante destinada a los usos compatibles que contempla el PEDUI, es de 28.615,57m²t.

2.2.2.1.3. Alternativa 3. Uso dominante recreativo. Alternativa escogida.

En esta Alternativa se propone las siguientes variables:

- a) Mantener el uso predominante recreativo actual. A estos efectos debe entenderse como uso recreativo cualquier servicio destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

De conformidad con lo anterior, deberá **modificarse la redacción del artículo 90 del PEDUI**, del siguiente modo:

Artículo 90. Recreativo.

Es el que comprende las actividades ligadas a la vida de ocio y de relación, así como las reguladas por la legislación de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y la producción y servicios relacionados con la misma de obras audiovisuales.

b) Los **usos compatibles** señalados en la ficha NNL1 serían los siguientes:

- Restauración, administrativo, almacenes y talleres, comercial, aparcamiento industrial, cinematográfico, educativo cultural, hotelero.

c) **Modificar la redacción del artículo 74.2 del PEDUI**, donde se señala que el uso dominante define la actividad principal y el uso compatible tendrá un carácter complementario sin poder tener una mayor intensidad que el uso dominante por la siguiente redacción:

74.2 Los usos, según su grado de tolerancia o compatibilidad entre sí, y según su localización relativa en el espacio o situación pueden ser:

A) Uso dominante: es el que define la actividad principal que se desarrolla en la zona y puede tener carácter exclusivo.

*B) Uso compatible: tendrá carácter complementario del dominante y no puede tener carácter exclusivo, debiendo simultanearse con los dominantes respetando los límites máximos establecidos en las normas específicas de uso. **El uso compatible podrá tener la misma edificabilidad que la prevista para el uso dominante.***

Pues bien, de conformidad con lo anterior, hemos realizado un análisis de la edificabilidad consumida en la Parcela NNL, y de la edificabilidad pendiente teniendo en cuenta que el uso dominante en esta alternativa es el recreativo.

ALTERNATIVA 3 USO DOMINANTE RECREATIVO. MODIFICACIÓN ART 74.2 PEDUI. ALTERNATIVA ESCOGIDA

Magnitud	Superficie m2 techo
Edificabilidad total	160.009,40
Superficie prevista para el Uso dominante Recreativo 50% (Modificación art 74.2 PEDUI)	80.004,70
Edificabilidad recreativa consumida	49.789,04
Edificabilidad recreativa libre	30.215,66
Edificabilidad libre para usos compatibles	80.004,70
Edificabilidad libre total	110.220,36

Esta alternativa nº 3, contempla mantener el uso recreativo dominante, por lo que quedaría vacante una superficie recreativa de 30.215,66 m²t, puesto que ya se han consumido 49.789,04 m²t.

Además, la modificación del artículo 74.2 del PEDUI, permite aumentar la superficie destinada a otros usos, por lo que quedaría una edificabilidad libre de 80.004,70m²t para destinarla a otros usos compatibles previstos en el PEDUI.

Se ha escogido la Alternativa nº 3 por la flexibilidad y versatilidad que supone para facilitar la explotación urbanística de la parcela NNL y la atención de los intereses públicos que ello conlleva.

Además, dicha modificación no supone incremento alguno de edificabilidad respecto de la existente, ni tampoco se alteran los usos dominantes (sí los compatibles) inicialmente previstos por ser plenamente compatibles con las finalidades y objetivos pretendidos por el PEDUI.

2.2.2.2.- Armonización normativa del uso dotacional.

Además, a tenor de la finalidad armonizadora de la presente modificación puntual, interesamos la **modificación de la Ficha Normativa nº 4, Área EP**, puesto que contempla el viario primario como uso terciario en vez de uso dotacional. En este sentido, no cabría detallar sistema de edificación alguno.

Por ello, resultaría necesario modificar el artículo 74.1 “clasificación de usos” del PEDUI, puesto que habría que añadir, además del uso residencial, industrial y terciario ya contemplados, **el uso dotacional**.

2.3.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

En cuanto a la viabilidad y sostenibilidad económica, la justificación de estos parámetros de sostenibilidad y viabilidad económica es más acusada cuando la ordenación es soporte para futuros instrumentos de transformación urbanística y actuaciones de urbanización (artículo 22 del TRLSRU estatal).

Por ello, atendiendo a las finalidades que persigue la presente modificación, se aprecia que no supone ninguna modificación que afecte a las variables que intervienen en la viabilidad y sostenibilidad económica ni que supongan cambios en el aprovechamiento urbanístico.

De ahí que:

- a) No sea necesaria estrictamente una justificación de la viabilidad económica de la ordenación, pues no va a ser precisa inversión urbanizadora alguna por parte de la propiedad del suelo (el suelo ya está en situación de urbanizado).
- b) La nueva ordenación no va a generar nuevas cargas de mantenimiento y explotación diferentes a las ya existentes, pero sí permitirá agotar la edificabilidad lucrativa pendiente de materializar, lo que supondrá nuevos ingresos públicos.

De ahí que pueda afirmarse que la modificación propuesta carece de efectos significativos en materia de viabilidad y sostenibilidad económica.

2.4.- CUESTIONES DE PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA.

2.4.1.- Relación con la ordenación estructural de la propuesta de modificación.

Hemos expuesto a lo largo de este documento que la modificación propuesta tiene dos vertientes:

a) **Modificación normativa.**

Se prevé en primer lugar, la modificación de la Ficha Normativa nº 1 del PEDUI, en los siguientes aspectos:

- Flexibilizar la relación entre el uso dominante y los usos compatibles permitidos en este ámbito de uso global terciario.
- Complementariamente, se propone la modificación de algunos artículos de las Normas Urbanísticas, a fin de actualizar sus determinaciones en coherencia con los fines expresados en el anterior apartado. Concretamente, se trata de:
 - a. Una nueva redacción del artículo 74.2, en relación con el grado de tolerancia o compatibilidad entre los usos dominantes y compatibles.
 - b. Una actualización del artículo 90 del PEDUI relativo a la definición del uso recreativo.

Además, con la finalidad armonizadora de la presente modificación puntual, se propone la modificación de la Ficha Normativa nº 4, Área EP, puesto que contempla la red primaria viaria como uso terciario en lugar de uso dotacional. En este sentido, no cabría detallar sistema de edificación alguna puesto que se trata de la ficha normativa que recoge únicamente la red viaria y ferroviaria del ámbito del PEDUI. Ello implicará, también, la modificación del artículo 74.1 “clasificación de usos” del PEDUI, puesto que habría que añadir, además del uso residencial, industrial y terciario ya contemplados, el uso dotacional.

b) **Modificación de carácter gráfico.**

La Modificación propuesta pretende **adaptar el trazado contemplado por el PEDUI** de determinados viales a la realidad del trazado ejecutado por SPTD

Por lo expuesto, se aprecia que la ordenación no tiene efectos relevantes a nivel territorial (respeta el PATIVEL) ni urbanístico (concreta usos ya previstos en el instrumento vigente) ni ambiental (no supone ocupación de nuevos suelos ni recursos naturales).

Pero en el plano formal sí supone un complemento de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural puesto que afecta a la ordenación del suelo no urbanizable.

2.4.2.- Procedimiento y competencias administrativas.

La tramitación de esta modificación puntual se ajustará a los términos del artículo 61 del TRLOTUP.

La competencia para la aprobación definitiva corresponde a la hoy denominada Conselleria de Innovación, Universidad, Ciencia y Sociedad Digital, previo informe del órgano competente en materia de urbanismo, tal como determina el artículo 44.4 del TRLOTUP.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 3.7 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat, el órgano competente para la emisión del citado informe es el la persona titular de la Conselleria con competencias en urbanismo.

2.5.- GENERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA.

Dado el objeto de la modificación propuesta, y su alcance respecto a suelo en situación de urbanizado ya en gran parte consolidado por la edificación, no se contempla ninguna incidencia que pueda generar efectos negativos en materia de género, esto es, no se prevén medidas que impidan la adecuada aplicación de los criterios cualitativos de diversidad, complejidad, seguridad, accesibilidad, movilidad y habitabilidad, previstos en el Anexo XII del TRLOTUP.

De ahí que se considere que la modificación tiene un impacto neutro en materia de género, infancia, adolescencia y familia.

Sobre el posible carácter neutro que pueda tener la actuación urbanística en estas materias, se pronuncia el Tribunal Supremo en su reciente Sentencia nº 491/2022, de fecha 27 de Abril de 2022, en la que se señala que los proyectos normativos pueden ser «neutros» o «nulos» en cuanto a sus efectos en la igualdad de género, de forma que los informes incorporados al expediente pueden limitarse a constatar dicha circunstancia.

Esa posibilidad de efectos neutrales de impacto normativo ha sido apreciada anteriormente por el Tribunal Supremo en la STS nº 1375/2020, de 21 de octubre, (RC 6895/2018), que reitera la STS de 27 de octubre de 2016 (recurso nº 929/2014) STS de 6 de octubre de 2015 (RC 2676/2012) y en la STS nº 1903/2017, de 4 de diciembre (RC 3812/2015).

2.6.- AFECCIONES SECTORIALES.

2.6.1.- La Infraestructura Verde

El Informe del Servicio de Infraestructura verde y Paisaje, obrante en el informe ambiental favorable de fecha 30 de marzo de 2023, concluye que la modificación no es incompatible con la Infraestructura verde (IV) y el Paisaje respecto del plan especial vigente.

Del mismo modo, señala que se deberá aportar plano de IV a todas las escalas (regional, supramunicipal y local) y los recorridos de conexión entre ellas, incluyendo la localización de zonas verde y parques. Asimismo se deberá aportar plano de ordenación estructural con la definición de la IV en el ámbito de la Modificación puntual y sus conexiones con la IV existente en el exterior del ámbito. Por ello, dando cumplimiento a lo solicitado en el meritado informe, se acompañan ambos planos en la parte con eficacia normativa del presente instrumento de planeamiento.

2.6.2. Estrategia Territorial Valenciana.

El informe ambiental señala que la modificación propuesta no implica crecimiento de ocupación de suelo residencial ni suelo destinado a actividades económicas, por lo que no se establecen objeciones cuantitativas al respecto , y se emite informe favorable en este sentido.

2.6.3. Riesgo de inundación.

Se ha consultado la Cartografía del Plan de Acción Territorial sobre prevención de riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA), aprobado por Decreto 201/2015, de 29 de octubre del Consell. Según dicha cartografía, el ámbito de actuación se encuentra fuera de la envolvente de peligrosidad por inundación.

El ámbito del PEDUI se ve afectado por El *Barranc de l'Aigua Amarga*, (Código de la zona AC40), tiene nivel de peligrosidad 3, caracterizado por tener una frecuencia de inundación alta (cada 25 años) y un calado bajo (<0,80 m), si bien, la parcela NNL, sector objeto de la presente modificación no se ve afectado por ningún riesgo de inundación previsto por el PATRICOVA.

De conformidad con el informe ambiental favorable de fecha 30 de marzo de 2023, y en concreto con el informe del Servicio de Gestión Territorial, se determina que no existe afección por peligrosidad de inundación en el ámbito de las actuaciones propuestas, si bien, establece un condicionante en cuanto a que, los desarrollos pendientes de ejecución introducirán la obligación de incorporar al diseño “sistemas urbanos de drenaje sostenibles” tales como superficies y acabados permeables.

2.6.4. Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral

El informe ambiental en el que se recoge las consideraciones del Servicio de Gestión Territorial señala que la actuación es compatible con el PATIVEL siempre y cuando se ajuste a lo establecido en el artículo 12 para la zona incluida en el ámbito de conexión de PATIVEL y en el 13 para la zona incluida en el ámbito estricto y ampliado del PATIVEL.

En cumplimiento del PATIVEL, se incorpora al plano de ordenación del Plan Especial el diseño del tramo de Vía Litoral con una anchura mínima de 3 m y máxima de 6 m, salvo que el órgano competente en materia de ordenación territorial permita diferir la integración de su diseño a la elaboración y tramitación de un programa de paisaje, en cuyo caso se estará al plazo que se establezca a tal efecto.

Asimismo, se ajustarán los desarrollos pendientes a lo establecido en el artículo 12 para la zona incluida en el ámbito de conexión de PATIVEL y a lo establecido en el artículo 13 para la zona incluida en el ámbito estricto y ampliado del PATIVEL.

2.6.5. Vías Pecuarias.

En relación con este apartado, la modificación propuesta no afecta a vías pecuarias que discurran por el ámbito del PEDUI.

2.6.6. Espacios Naturales Protegidos.

No existe espacio natural protegido alguno en el ámbito en el que se ubica la modificación planteada.

2.6.7. Red Natura 2000.

No se localizan hábitats de interés comunitario contenidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CE, de 21 de mayo y en los anexos correspondientes de la Ley Estatal 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad; así como del Decreto 70/2009, de 22 de mayo, del Consell de la Generalitat, por el que se consignan Hábitats Protegidos de la Red Natura 2000.

2.6.8. Paisaje.

Finalmente, y de conformidad con el informe ambiental favorable emitido, de fecha 30 de marzo de 2023, se determina que no es necesaria la redacción de un instrumento de paisaje ya que la modificación propuesta no tendrá incidencia sobre el paisaje respecto de la regulación vigente.

2.7.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO.

El IATE emitido el 30 de marzo de 2023 establece las siguientes determinaciones a considerar en el documento de planeamiento modificativo, respecto de las cuales, individualmente, se justifica su consideración y atención específica.

DETERMINACIÓN	CONSIDERACIÓN Y JUSTIFICACIÓN
Se deberá incorporar plano de infraestructura verde a todas las escalas (regional, supramunicipal y local) y los recorridos de conexión entre ellas, incluyendo la localización de zonas verdes y parques. Asimismo se deberá incorporar plano de ordenación estructural con la definición de la IV en el ámbito de la Modificación puntual y sus conexiones con la IV existente en el exterior del ámbito.	Se ha incorporado el plano de infraestructura verde en todas las escalas requeridas.
Los desarrollos pendientes de ejecución introducirán la obligación de incorporar al diseño “sistemas urbanos de drenaje sostenible” tales como superficies y acabados permeables.	Se ha completado la ficha nº1 del PEDUI dentro del apartado de normas urbanísticas, con este condicionante.
Se ajustarán los desarrollos pendientes a lo establecido en el artículo 12 para la zona incluida en el ámbito de conexión de PATIVEL y a lo establecido en el artículo 13 para la zona incluida en el ámbito estricto y ampliado del PATIVEL.	Se ha completado la ficha nº1 del PEDUI dentro del apartado de normas urbanísticas, con este condicionante.
En cumplimiento del PATIVEL, se incorporará a la ordenación del Plan Especial el diseño del tramo de Vía Litoral con una anchura mínima de 3 m y máxima de 6 m salvo que la DG de Política Territorial competente permita diferir la integración de su diseño a la elaboración y tramitación de un programa de paisaje, en cuyo caso se estará al plazo que establezca dicho órgano competente.	Se ha adjuntado a la presente modificación, un plano donde se incorpora a la ordenación del Plan Especial, el diseño del Tramo de Vía Litoral.

En Alicante, julio de 2023

Por el equipo redactor



Rafael Ballester Cecilia
 PEREZ SEGURA ASOCIADOS



Fdo. Desireé Ruiz Pérez
 PEREZ SEGURA ASOCIADOS



Fdo.- Esmeralda Martínez Salvador
 Arquitecta

III.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

- Plano I1 SITUACIÓN
- Plano I2- TOPOGRAFÍA
- Plano I3- PATRICOVA
- Plano I4- PATIVEL.
- Plano I5- ELEMENTOS PROTEGIDOS
- Plano I6- PLANEAMIENTO VIGENTE CLASIFICACIÓN
- Plano I7- PLANEAMIENTO MODIFICADO CLASIFICACIÓN

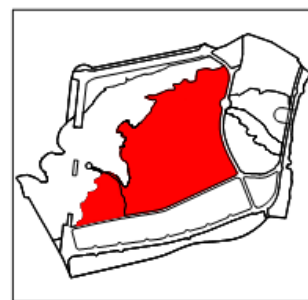
B.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

I.- NORMAS URBANÍSTICAS

MODIFICACIÓN NORMATIVA DE LA FICHA Nº 1 DEL PEDUI

A continuación, se incluye la Ficha nº 1 del PEDUI tal y como quedaría tras la modificación propuesta:

FICHA NORMATIVA 1
 AREA NNL



1	Clasificación suelo	No Urbanizable Común
2	Zona	Recreativa
3	Usos: Global	Terciario
	Dominante	Recreativo
	Compatibles	Restauración, administrativo, almacenes y talleres, comercial, aparcamiento, hotelero. La intensidad de estos usos no podrá superar al dominante, pero si igualarlo.
	Incompatibles	El resto
4	Sistema de ordenación	-----
5	Edificabilidad bruta	0,20 m ² t/m ² s
6	Superficie mínima de parcela	250.000 m ² s
7	Ocupación máxima de parcela	-----
8	Frente mínimo de parcela	-----
9	Separaciones a lindes	-----
10	Separación entre edificaciones	-----
11	Nº de plantas	4
12	Altura reguladora	23
13	Altura total	26

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa

14	Aparcamientos en superficie	Turismos 1 plaza/240 m ² de suelo Autobuses 1 plaza/10.000 m ² suelo Camiones 1 plaza/22.000 m ² suelo Caravanas 1 plaza/21.000 m ² suelo Motos 1 plaza/5.000 m ² suelo
15	Otras condiciones particulares: <ul style="list-style-type: none">• Las líneas de edificación distarán como mínimo 25 m de la alienación del vial V-2 y del H4. Entre parcelas, la línea de edificación distará 5m. desde la línea entre parcelas.• Resto de afecciones legales establecidas especialmente la derivada de la servidumbre aeroportuaria.• Las atracciones no consumen edificabilidad.• Cabe la posibilidad de desarrollar el área recreativa en dos fases, en cuyo caso la ejecución de la Fase I preverá la solución de acceso a la Fase II con las características propias del tamaño y previsión de capacidad del equipamiento.• Se autoriza la edificación de un máximo de elementos singulares de una altura unitaria máxima de 40 mts y cuyo punto más alto no sobrepasa la cota de 100 m sobre el nivel del mar.• Los desarrollos pendientes de ejecución introducirán la obligación de incorporar al diseño << sistemas urbanos de drenaje sostenible >> tales como superficies y acabados permeables.• Se ajustarán los desarrollos pendientes a lo establecido en el artículo 12 para la zona incluida en el ámbito de conexión de PATIVEL y a lo establecido en el artículo 13 para la zona incluida en el ámbito estricto y ampliado del PATIVEL.	

MODIFICACIÓN NORMATIVA DEL ARTICULO 74.2 DEL PEDUI.

Se contempla también la modificación normativa del artículo 74.2 del PEDUI, quedando redactado de la siguiente forma:

74.2 Los usos, según su grado de tolerancia o compatibilidad entre sí, y según su localización relativa en el espacio o situación pueden ser:

- A) *Uso dominante: es el que define la actividad principal que se desarrolla en la zona y puede tener carácter exclusivo.*
- B) *Uso compatible: tendrá carácter complementario del dominante y no puede tener carácter exclusivo, debiendo simultanearse con los dominantes respetando los límites máximos establecidos en las normas específicas de uso. **El uso compatible podrá tener la misma superficie que la prevista para el uso dominante.***
- C) *Uso incompatible: es aquel que no puede simultanearse con el dominante en ningún caso.*

MODIFICACIÓN NORMATIVA DEL ARTICULO 90 DEL PEDUI.

Se contempla también la modificación normativa del artículo 90 del PEDUI, quedando redactado de la siguiente forma:

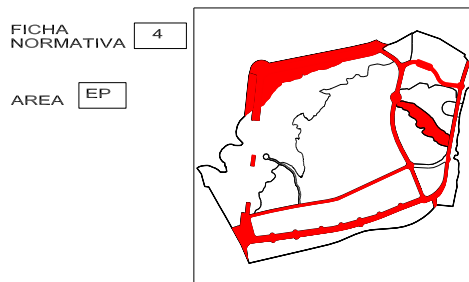
Artículo 90. Recreativo.

Es el que comprende las actividades ligadas a la vida de ocio y de relación, así como las reguladas por la legislación de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y la producción y servicios relacionados con la misma de obras audiovisuales.

MODIFICACIÓN NORMATIVA DE LA FICHA Nº 4 DEL PEDUI.

La modificación de la Ficha nº 4 propone armonizar los usos dotacionales ya que actualmente la ficha regula la estructura primaria estando englobada en el uso terciario y no en el dotacional. Además de ello, se incluyen determinaciones de edificabilidad que no resultan de aplicación.

La ficha nº 4 del PEDUI quedaría de la siguiente forma:



1	Clasificación suelo	Urbano, Urbanizable y No Urbanizable
2	Zona	Estructura primaria
3	Usos: Global	Dotacional
	Dominante	Red viaria y ferroviaria, Reserva viaria y ferroviaria y Zona verde.
	Compatibles	En la red viaria los propios de las infraestructuras, servicios generales y otros de interés público. En la reserva viaria y ferroviaria los aparcamientos, comercial, restauración y equipamientos, complementarios del uso dominante. En la zona verde aparcamiento y los complementarios para su disfrute público.
	Incompatibles	El resto
4	Sistema de ordenación	-----
5	Edificabilidad bruta	-----
6	Superficie de parcela	-----
7	Ocupación máxima de parcela	-----
8	Frente mínimo de parcela	-----
9	Separaciones a lindes	-----
10	Separación entre edificaciones	-----

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa

11	Nº de plantas	-----
12	Altura reguladora	-----
13	Altura total	-----
14	Aparcamiento	-----
15	Condiciones	-----

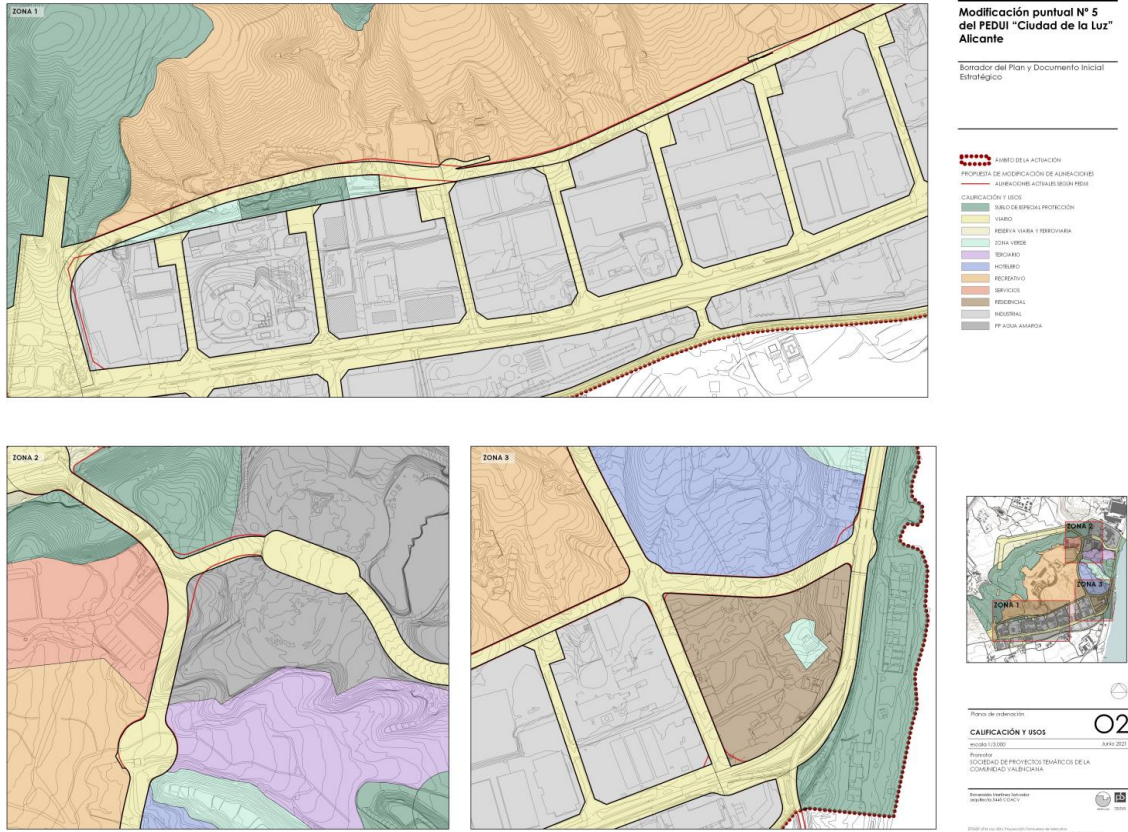
MODIFICACIÓN NORMATIVA DEL ARTICULO 74.1 DEL PEDUI.

De la modificación realizada en la Ficha nº 4 del PEDUI, resulta necesario incluir en los usos previstos en el artículo 74.1 el uso dotacional, quedando la tabla de usos de la siguiente forma:

RESIDENCIAL	
	- UNITARIO (ADO) - MÚLTIPLE (EDA)
INDUSTRIAL	
	- INDUSTRIAL - ALMACENES Y TALLERES
TERCIARIO	
	A. EQUIPAMIENTOS
	- EDUCATIVO- CULTURAL - DEPORTIVO - RECREATIVO - ASISTENCIAL - ADMINISTRATIVO
	B) COMERCIAL
	C) HOTELERO
	D) RESTAURACIÓN
DOTACIONAL	
	RED VIARIA
	- VIARIO (tránsito rodado y reserva, ferrocarril y reserva y peatonal)
	- APARCAMIENTO
	B. ZONAS VERDES
	- ÁREAS DE JUEGO
	- PARQUES Y JARDINES

ADAPTACIÓN CARTOGRÁFICA DE LOS VIALES EJECUTADOS EN EL ÁMBITO DEL PEDUI.

La superposición entre las alineaciones actuales y las propuestas es la siguiente:



II.- PLANOS DE ORDENACIÓN

- Plano O1. INFRAESTRUCTURA VERDE REGIONAL
- Plano O2. INFRAESTRUCTURA VERDE.
- Plano O3. CALIFICACIÓN Y USOS.
- Plano O4. CALIFICACIÓN Y USOS.

C.- ANEXOS.

I.- Informe Ambiental y Territorial Estratégico de 30 de marzo de 2023.