



**GENERALITAT
VALENCIANA**

NOTIFICACIÓ/COMUNICACIÓ - ACTE ADMINISTRATIU

**NOTIFICACIÓN/COMUNICACIÓN
- ACTO ADMINISTRATIVO**

GVA-SOLCON-2500160

Cod. Verificació / Cód. Verificación:
EM1PQ336:GP5EAHBV:84ZDQGM2

A NOTIFICACIÓ/COMUNICACIÓ / NOTIFICACIÓN/COMUNICACIÓN

Se li notifica/comunica mitjançant el present document i adjunts la resolució o actuació administrativa dictada d'acord amb les dades aportades a continuació.

Se le notifica/comunica mediante el presente documento y adjuntos la resolución o actuación administrativa dictada de acuerdo con los datos aportados a continuación.

B DADES DEL INTERESAT / DATOS DEL INTERESADO

NIF / NIF: **P0310400G** Nom / Nombre: **Entidad** Cognoms / Apellidos: **Ayuntamiento de Petrer**

C DADES DEL PROCEDIMENT ASOCIAT / DATOS DEL PROCEDIMIENTO ASOCIADO

Procediment / Procedimiento: **SOLCON: Solicitudes y consultas generales**

Identificador de la sol·licitud / Identificador de la solicitud: **GVA-SOLCON-2500160**

Data de la sol·licitud / Fecha de la solicitud: **24/01/2022**

Codi de verificació del acusament / Código de verificación del acuse: **VMD973BJ:44UZPMD3:BRPYSFHH**

D OBSERVACIONS / OBSERVACIONES

N/R: EVP/ic SOLCON-22/0047

REF^a. SOLCON-22/0047. PETRER. Información pública del plan parcial del sector UZI-5 "Los Pinos".

En relación con el expediente de referencia, adjunto se remite el informe realizado en este Servicio Territorial.

València, 22 de febrer de 2022

N/R: EVP/ic SOLCON-22/0047

ASUNTO: Informe

REF^a. SOLCON-22/0047. PETRER. Información pública del plan parcial del sector UZI-5 “Los Pinos”.

I. ANTECEDENTES Y DOCUMENTACIÓN APORTADA

Con fecha 11 de enero de 2022 tiene entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante escrito remitido por el Ayuntamiento de Petrer solicitando informe en la fase de participación pública y consultas establecida en el artículo 61 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP) del plan parcial del sector UZI-5 “Los Pinos”.

La solicitud viene acompañada de la siguiente documentación:

- Decreto de Alcaldía de 15 de diciembre de 2021 de sometimiento a participación pública y consultas durante cuarenta y cinco días del programa de actuación integrada del sector UZI-5 “Los Pinos”, que incorpora plan parcial y proyecto de urbanización.
- Plan Parcial del sector UZI-5 “Los Pinos”, que incorpora estudios de integración paisajística y de tráfico y movilidad, y memorias de viabilidad y sostenibilidad económica.

Según se indica en la documentación aportada por el Ayuntamiento, el órgano ambiental y territorial municipal ha emitido en fecha 30 de julio de 2021 informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica. Dicho informe ha sido publicado en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana nº 9150 de 13 de agosto de 2021.

II. OBJETO DE LA ACTUACIÓN

El planeamiento municipal vigente es el Plan General aprobado definitivamente el 30 de enero de 1998 por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante. Dicho planeamiento fue sometido a evaluación ambiental, obteniendo Declaración de Impacto Ambiental aceptable con determinados condicionantes en fecha 2 de octubre de 1997.

El sector UZI-5 “Los Pinos” es un ámbito de suelo urbanizable con ordenación pormenorizada previsto en el Plan General, situado al oeste del casco urbano, que se configura como un espacio vacante rodeado de suelos urbanizados y edificados. Su superficie es de 23.008 m², su uso global es residencial y su índice de edificabilidad de 0,65 m²/m². La ordenación pormenorizada prevista en el plan general contempla una superficie de 3.984 m² destinados a viales, 6.941 m² destinados a zona verde y 6.033 m² destinados a equipamiento.

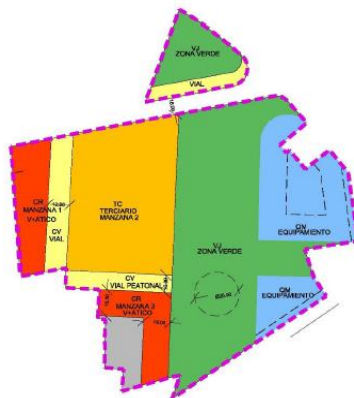


Resulta relevante señalar que el Ayuntamiento de Petrer tramitó la modificación puntual nº 37 del Plan General, cuyo que afecta a la manzana delimitada por Joaquín Poveda y Salida del Guirney, y cuyo objeto es plantear una ordenación que mejore la integración del sector UZI-5 y articule la conexión entre la red viaria. Para ello, se modificar la calificación de la manzana antes citada, que pasa a calificarse como zona verde de la red secundaria. Se prevé que el plan parcial del sector UZI-5 delimite una unidad de ejecución que la incluya, para su obtención con cargo a la actuación, manteniendo el aprovechamiento asignado por el plan general. Para ello, se modifica la ficha resumen de condiciones de ordenación, programación y urbanización del sector UZI-5.

Esta modificación fue aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 29 de julio de 2021.



El objeto del plan parcial es la modificación de la ordenación pormenorizada, de modo que se incrementa la zona verde, que además ocupa un espacio central y bien comunicado, y se reduce la superficie destinada a equipamiento y a red viaria. Así, se califica como zona verde una superficie de 9.277,96 m², como red viaria una superficie de 1.836,37 m² y como equipamiento dos parcelas con una superficie total de 3.696,43 m². La suma de los suelos dotacionales de la ordenación propuesta es de 12.974,39 m², igual a la de la ordenación vigente. Se justifica el mantenimiento del estándar dotacional global. También se justifica el cumplimiento de los estándares dotacionales establecidos en el Anexo IV del TRLOTUP.



Por otro lado, de las tres manzanas que se delimitan se asigna a dos de ellas uso residencial, con un techo edificable total de 7.762,71 m²t, y a la tercera un uso terciario, con un techo edificable de 5.991,91 m², por lo que se mantiene el uso global residencial del ámbito. Se justifica igualmente

el mantenimiento del aprovechamiento tipo, por lo que no se produce incremento de aprovechamiento.

Por último, se delimita una unidad de ejecución que incluye como red primaria adscrita a la manzana cuya calificación fue modificada a través de la modificación puntual nº 37 del Plan General. Se implementa el mecanismo de obtención del suelo establecido en el artículo 76.8 del TRLOTUP.

III. CONSIDERACIONES TERRITORIALES

PRIMERA.- En la fase de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, este Servicio Territorial emitió informe en fecha 7 de abril de 2021 señalando que, en el presente procedimiento, tanto el órgano sustantivo como el órgano ambiental son el Ayuntamiento de Petrer. No obstante lo anterior, deberán tenerse en cuenta las observaciones contenidas en la siguiente consideración.

SEGUNDA.- Desde el punto de vista de las competencias de este Servicio Territorial, se considera necesario indicar lo siguiente:

El artículo 76.8 del TRLOTUP al que se alude en repetidas ocasiones en el plan parcial es de aplicación a los "*planes de reforma interior de las actuaciones de renovación y regeneración urbana*". Dado que el plan parcial afecta a una zona de nuevo desarrollo, las determinaciones de este artículo no son de aplicación en el presente supuesto.

Las unidades de ejecución se conceptúan como ámbitos de urbanización que podrán coincidir o no con el sector y con el área reparcelable. La suma de las unidades de ejecución debe coincidir con el ámbito del Programa. Lo ortodoxo es que un sector de suelo urbanizable coincida con una o varias unidades de ejecución, y que en suelo urbano existan una o varias unidades de ejecución diferentes, las necesarias para colmatar las obras de urbanización.

Así, al incluir la zona verde calificada a través de la modificación puntual nº 37 se están alterando las previsiones del Plan General dado que se alteran las reglas de equidistribución allí contenidas.

Por tanto, la gestión de la zona verde calificada a través de la modificación puntual nº 37 del Plan General sólo podrá realizarse mediante expropiación, o bien mediante su inclusión en el área de reparto del sector. Tal como se ha indicado con anterioridad, esta modificación del área de reparto afectará a la ordenación estructural, dado que implica una modificación de los criterios de delimitación del área de reparto y establecimiento del aprovechamiento tipo, tal como establece el artículo 32 del TRLOTUP.

Firmado por Esther Valls Parres el
14/02/2022 13:59:50
Cargo: Jefa de Sección de Planeamiento

Firmado por Miguel Nicolás Halabi Anton el
16/02/2022 10:41:52
Cargo: Jefe del Servicio Territorial de
Urbanismo