

DECRETO

Expediente nº: 20523/2022

Resolución con número y fecha establecidos al margen

Procedimiento: Actuaciones Urbanísticas

DECRETO

A la vista de los antecedentes reflejados en este expediente y como Alcaldesa de esta entidad,

RESUELVO:

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

El Pleno de la Corporación adoptó, en sesión de ocho de noviembre de 2023, los siguientes acuerdos

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la manzana urbana delimitada por las alineaciones de vialidad de las Avdas./Venida de la Virgen, Elda y Tamarit del T.M. de Santa Pola, modificativo de la Ordenación pormenorizada establecida por el vigente PGMO_2008 de Santa Pola en la ficha de ordenación del BARRIO Playa Tamarit RGT, del Plan General: Uso Residencial R, Tipología de edificación agrupada G; y de la Modificación Puntual n.º 16 del PGMO_2008, tramitada simultáneamente con el Estudio de Detalle.

SEGUNDO.- Remitir una copia digital del plan (MP n.º 16 del PGMO_2008 y del Estudio de Detalle modificativo congruente con la misma) a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

TERCERO.- Publicar el acuerdo de aprobación definitiva de la MP n.º 16 del PGMO_2008 y del Estudio de Detalle modificativo congruente con la misma y tramitado conjuntamente con ella, junto con sus normas urbanísticas, en el Boletín Oficial de la provincia de Alicante, para su entrada en vigor. ”

El 17 de noviembre de 2023 fue remitida al Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico de la Generalitat Valenciana (Consellería de Medi Ambient, Aigua, Infraestructures i Territori) la documentación del Estudio de Detalle y de la Modificación Puntual nº 16 (ordenación pormenorizada) del PGMO exigida por el Anexo IX del del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje -LOTUP_2021- para su inscripción.

El 30 de noviembre de 2023, RE 2023-E-RC-22965, se recibe oficio del Jefe del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante, de solicitud de ampliación de información en los términos del art. 64 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, planteándose diversos extremos que ya fueron expuestos en el trámite ambiental del proyecto (Informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante n.º 2023-E-RE-3387, de 15 de febrero de 2023). El requerimiento de información había de cumplimentarse en el plazo de veinte días hábiles y comportaba la suspensión del plazo de quince días para formular el requerimiento de anulación a que se refiere el artículo 65.1 y 2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

En cuanto a la solicitada inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico en el mismo oficio se requería: *“El resto de documentación técnica que debe formar parte de dicho instrumento, y que no se ha remitido, ...”*.

Así pues en el oficio se demandaba la presentación de distinta documentación:

- a) Informativa, a los efectos del art. 64 y 65 y 56 de la Ley 7/85.
- b) Subsanaatoria en lo relativo a la inscripción en el Registro del instrumento de planeamiento -art. 180.4 LOTUP-).

Ambas fueron cumplimentadas en plazo por Resolución de la Alcaldía n.º 12/2024, de **3 de enero de 2024**, remitida a la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio en la misma fecha (RE n.º GVRTE/2024/18-777).

De lo actuado en el expediente resulta que:

- En lo relativo al requerimiento de información, formulada al amparo del art. 64 de la Ley 7/85, de 2 de abril, el envío preceptivo (art. 56.1 de la Ley 7/85, de 2 de abril) a la Administración de la Generalitat Valenciana, del acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle, adoptado por el Pleno de la Corporación en su sesión del 8 de noviembre de 2023, fue cumplimentado el **13 de diciembre de 2023**. Así obra en certificación incorporada al expediente.

Por lo tanto, el plazo de quince días hábiles a que se refiere el art. 65.2 de la Ley 7/85, para formular un eventual requerimiento de anulación del acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle y de la MP n.º 16, habría vencido, en principio, el 5 de enero de 2024. Sin embargo, comoquiera que el referido plazo estaba suspendido por el requerimiento de información, no comenzó a contar hasta que el mismo se cumplimentó (3 de enero de 2024), contándose los quince días a partir del siguiente hábil: 4 de enero de 2024. Y venciendo, por tanto, quince días hábiles después; esto es, el día **24 de enero de 2024**.

El artículo 61 de la LOTUP, referido a la *“Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica”*, establece en el último inciso de su apdo. 1 b), lo siguiente:

“Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser evacuados por la Administración General del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable”.

Este precepto remite, en materia de plazo y procedimiento de emisión de estos informes, a los artículos 112 y 117 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y al 227 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprobó el Reglamento General de Costas.

Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

Artículo 112: “Corresponde también a la Administración del Estado emitir informe, con carácter preceptivo y vinculante, en los siguientes supuestos:

- 1. Planes y normas de ordenación territorial o urbanística y su modificación o revisión, en cuanto al cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y de las normas que se dicten para su desarrollo y aplicación. (...)”*

El artículo 117 de la Ley de Costas contempla dos informes:

I.- El que debe recabarse con carácter previo a la aprobación inicial del planeamiento (Artículo 117.1):

“1. En la tramitación de todo planeamiento territorial y urbanístico que ordene el litoral, el órgano competente, para su aprobación inicial, deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto correspondiente a la Administración del Estado para que ésta emita, en el plazo de un mes, informe comprensivo de las sugerencias y observaciones que estime convenientes.

Comoquiera que en el trámite de un Estudio de Detalle no existe como tal, en la legislación vigente de la Comunidad Valenciana, un acuerdo de aprobación inicial, este informe podría asimilarse al trámite de consultas que resulta preceptivo en el trámite ambiental del DIE y el Borrador del Plan (art. 53.1 y 50.1.b) LOTUP:

“1. El órgano ambiental someterá el documento que contiene el borrador del plan y el documento inicial estratégico a consultas de las administraciones públicas afectadas de acuerdo con el artículo 50.1, apartado b, de este texto refundido y personas interesadas, durante un plazo mínimo de treinta días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe para los planes que afecten exclusivamente a la ordenación pormenorizada o al suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos implantados sin modificación del uso dominante de la zona de ordenación estructural correspondiente, y durante un plazo mínimo

“2. Concluida la tramitación del plan o normas de que se trate e inmediatamente antes de la aprobación definitiva, la Administración competente dará traslado a la del Estado del contenido de aquél para que en el plazo de dos meses se pronuncie sobre el mismo. En caso de que el informe no sea favorable en aspectos de su competencia, se abrirá un período de consultas, a fin de llegar a un acuerdo. Si, como resultado de este acuerdo, se modificara sustancialmente el contenido del plan o normas, deberá someterse nuevamente a información pública y audiencia de los Organismos que hubieran intervenido preceptivamente en la elaboración”.

Este informe se asimila o corresponde al que establece el art. 61.1.b) LOTUP en el trámite urbanístico del Estudio de Detalle, si bien el plazo de su emisión será de dos meses (art.117.2 L Costas) en vez de los 45 días del art. 61.1.b) LOTUP.

Como se dijo más arriba, el 28 de junio de 2023 quedó cumplimentada la solicitud de este informe, previo a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle modificativo (o Modificación Puntual del PGMO_2008 y del Estudio de Detalle congruente con la misma, que tanto monta). Al haber accedido la Administración de Costas al envío correspondiente, y computarse de fecha a fecha los plazos establecidos por meses, el plazo para la emisión del informe solicitado por el Ayuntamiento venció el 28 de agosto, p.pdo. Si se añadiera la interrupción correspondiente por razón de las aclaraciones solicitadas al Ayuntamiento el 7de agosto de 2023, hasta la fecha en que fueron cumplimentadas (2 de octubre de 2023), habrían de añadirse treinta y ocho días más, con lo que el plazo para emitir el informe habría igualmente vencido el **24 de octubre de 2023**).

Procede, por tanto, acceder a lo solicitado en primer término por el promotor, actuando de conformidad con lo establecido por el artículo 80.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

“Si el informe debiera ser emitido por una Administración Pública distinta de la que tramita el procedimiento en orden a expresar el punto de vista correspondiente a sus competencias respectivas, y transcurriera el plazo sin que aquél se hubiera emitido, se podrán proseguir las actuaciones.

El informe emitido fuera de plazo podrá no ser tenido en cuenta al adoptar la correspondiente resolución.”

En el trámite del expediente urbanístico del ED Modificativo (y MP n.º 16 del PGMO_2008) no se ha presentado alegación ni sugerencia alguna.

La aprobación definitiva del Estudio de Detalle Modificativo (y MP n.º 16 del PGMO_2008) pone fin al trámite municipal del referido Plan. De conformidad con lo establecido por los s22.2.c) y 47.2.II) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la adopción de tal acuerdo corresponde al Pleno de la Corporación y, por contener una

modificación puntual del Plan General, que se tramita conjuntamente con la misma, requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de sus miembros.

EN CUANTO AL SEGUNDO PEDIMENTO DEL ESCRITO DEL PROMOTOR, RELATIVO A LA LICENCIA SOLICITADA PARA LA SEGUNDA FASE DEL EDIFICIO.

Son de hacer las siguientes consideraciones:

1.- La segunda fase del edificio, que se proyecta al amparo del Estudio de Detalle modificativo antes mencionado, consiste en la edificación de una planta más (en total:PB+5), al considerar no computable (por mor del propio Estudio de Detalle) la planta baja diáfana autorizada en la licencia de la primera fase (PB+4).

La planta 6ª en que consiste la segunda fase, se ubica, por tanto, en la estricta proyección vertical de la primera fase, razón por la cual se encuentra, igual que aquella: *“(...) fuera de la servidumbre de protección, por lo que no requiere de autorización sectorial conforme a la normativa”*, tal y como concluye la Jefatura del Servicio Provincial de Costas de Alicante, en su informe de fecha 8 de mayo de 2023, de la primera fase del edificio, s/rfa. (del servicio provincial) SER01/23/03/0161, (rfa. de la Dir. Gral. de Puertos y Costas de la Consellería de Política Territorial Obras Públicas y Movilidad, de la Generalitat Valenciana, Expte: AZS/58 /2023/1), y el dispositivo segundo de la Resolución de Autorización de la Dirección General de Puertos, Aeropuertos y Costas de la Consellería, de 23 de junio de 2023:

“- COMUNICAR A D^a Dolores María Quiles Antón, en calidad de administradora única de la mercantil Quiles Anton SL como propietaria de los terrenos, tramitado a través de la mercantil Moorstyle España SL, y en base a la documentación técnica presentada en este organismo el 12/04/2023 con el título Proyecto Básico de 3 edificios con 76 viviendas, locales, aparcamientos y piscina, redactado por D. Eduardo Zamora Pina (arquitecto) sin visar por colegio profesional que para la construcción de piscina, centro de transformación, cerramientos y tres bloques destinados a residencia no requiere de autorización en materia de costas ya que aparentemente no se invade la servidumbre de protección de costas.

Todo ello en parcela sita en la calle Elda 228, recayente también a las calles Venida de la Virgen y Avenida del Tamarit, con referencia catastral 1100657YH1310S0001JE, en zona de servidumbre de protección y fuera de servidumbre de tránsito, en el TM de Santa Pola (Alicante)”.

2.- En esta segunda fase no se contempla variación alguna respecto al resto de las actuaciones: piscina, cerramientos, ajardinamiento, aparcamiento, etc., -estas sí ubicadas en la zona de servidumbre de protección-, que fueron favorablemente informadas por el servicio periférico de Costas de Alicante en el mismo informe mencionado: *“por considerar que podrían constituir un uso permisible en virtud del artículo 25.2 de la Ley de Costas”*, aunque

supeditado al cumplimiento de las condiciones que el mismo refiere¹. Estas actuaciones (Ifase del edificio: Construcción de 3 bloques de planta baja diáfana y 4 plantas piso para 76 viviendas, locales, aparcamientos y piscina, con emplazamiento en C/ ELDA, 228) se ejecutan actualmente al amparo de la **autorización de ocupación de la zona de servidumbre de protección de la Dirección General de Puertos, Aeropuertos y Costas de la Consellería de Política Territorial, de 23 de junio de 2023** y la **licencia municipal, otorgada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 17 de mayo de 2023 (Expte 3178 /2023)**.

3.- Emitido el informe favorable referido del servicio periférico de Costas, a los efectos previstos en el artículo 50 del RGC, que se cita, el párrafo segundo del mismo precepto indica que: *“2. El informe a que se refiere el apartado anterior se emitirá por el Servicio Periférico de Costas del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente en el plazo de un mes , a cuyos efectos se le remitirá el proyecto básico de las obras e instalaciones. Transcurrido dicho plazo sin haberse evacuado, se proseguirá la tramitación del expediente”*.

Plazo del mes que ha transcurrido ampliamente desde la remisión del proyecto de la segunda fase al Servicio Provincial de Costas, el 22 de agosto de 2023, sin perjuicio de insistir en no precisarse autorización para esta segunda fase, tal y como ya se ha expuesto.

4.- Adicionalmente, se insiste en lo manifestado en el oficio de la Alcaldía dirigido al Servicio de Costas de Alicante, el 2 de octubre de 2023, en respuesta a las aclaraciones solicitadas en su oficio del 7 de agosto.

A los efectos de acreditar el cumplimiento de los criterios de respeto de las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre en la zona de influencia establecidos en el artículo 30 de la L Costas y 59 de su Reglamento ejecutivo, aprobado por Real Decreto 876 /2014, de 10 de octubre -RGC-, allí se hizo constar, y aquí se reitera:

1º) Que con la urbanización interior de la parcela y el destino a aparcamiento de la planta baja diáfana, se cumple el criterio del apdo 1.a) del art. 59 del Decreto 876/2014: *“En tramos con playa y con acceso a tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito”*.

La modificación y el Estudio de Detalle, habilitadores del aparcamiento en la planta baja diáfana de la parcela, no menoscaban la exigencia de dotación de aparcamiento privado en la ordenación de zona de la parcela que contiene el Plan General y que obtuvo, en su momento (20 de agosto y 31 de octubre de 2008), informe favorable del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino. Antes, al contrario, coadyuvan al mejor cumplimiento de este criterio.

2º) Que ni la modificación puntual del Plan General (PG_2008) ni el Estudio de Detalle congruente y tramitado conjuntamente con la misma, suponen incremento alguno de la densidad de edificación, esto es, de la *“edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona”* contemplada en la ficha de zona correspondiente del Plan General para el Grado 2 de intensidad de edificación.

3º) Que la Modificación Puntual del Plan General y el Estudio de Detalle congruente con la misma, que habilitan una planta baja adicional diáfana, suponen un incremento de la altura efectiva del edificio de tan solo 0,80 m. respecto del edificio de 5 plantas admitido por la ficha del PG actual en grado 2, resultando una edificación de disposición (en tres bloques en lugar de uno solo en “U”) y altura armónicas con el entorno, sin formar pantalla arquitectónica, limitar el campo visual ni *“romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva”*(apdo. 1.b) del art. 59 del RGC). En efecto:

La ficha del PG admite en grado 2 un edificio de 5 plantas (PB+4) todas ellas computables, pero no establece expresamente una altura reguladora máxima, como sí la contiene, en cambio, para el grado 1: 10,40 m., para 3 plantas de edificación (PB+2) todas computables.

Inferimos la altura reguladora del edificio en grado 2 para compararla con la resultante del incremento de una planta diáfana en la MP, para ello:

1.- Añadimos dos plantas (2,60 + 0,3 de canto de forjado) a la altura reguladora máxima del Grado 1 (10,40 m.), resultando, para 5 plantas (PB+4), todas computables: $10,40 + 2,90 \cdot 2 = 16,20$ m.

2.- El edificio de 6 plantas (PB diáfana no computable + 5 computables) tiene una altura reguladora, que sí establece ahora la ficha en la Modificación Puntual, de 17,00 m.

El incremento de altura efectiva del edificio derivado de la MP respecto al que establecía el Plan General es, pues, de tan solo 80 cm ($17\text{m.} - 16,20\text{m.} = 0,8$ m.).

De conformidad con el informe-propuesta transcrito, favorablemente dictaminado por la Comisión Informativa de Urbanismo, Infraestructura y Medio Ambiente, el Pleno de la Corporación adoptó los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la manzana urbana delimitada por las alineaciones de vialidad de las Avdas./Venida de la Virgen, Elda y Tamarit del T.M. de Santa Pola, modificativo de la Ordenación pormenorizada establecida por el vigente PGMO_2008 de Santa Pola en la ficha de ordenación del BARRIO Playa Tamarit RGT, del Plan General: Uso Residencial R, Tipología de edificación agrupada G; y de la Modificación Puntual n.º 16 del PGMO_2008, tramitada simultáneamente con el Estudio de Detalle.

SEGUNDO.- Remitir una copia digital del plan (MP n.º 16 del PGMO_2008 y del Estudio de Detalle modificativo congruente con la misma) a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

TERCERO.- Publicar el acuerdo de aprobación definitiva de la MP n.º 16 del PGMO_2008 y del Estudio de Detalle modificativo congruente con la misma y tramitado conjuntamente con ella, junto con sus normas urbanísticas, en el Boletín Oficial de la provincia de Alicante, para su entrada en vigor.”

El 17 de noviembre de 2023 fue remitida al Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico de la Generalitat Valenciana (Consellería de Medi Ambient, Aigua, Infraestructures i Territori) la documentación del Estudio de Detalle y de la Modificación Puntual n.º 16 (ordenación pormenorizada) del PGMO exigida por el Anexo IX del del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje -LOTUP_2021- para su inscripción.

El 30 de noviembre de 2023, RE 2023-E-RC-22965, se recibe oficio del Jefe del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante, de solicitud de ampliación de información en los términos del art. 64 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, planteándose diversos extremos que ya fueron expuestos en el trámite ambiental del proyecto (Informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante n.º 2023-E-RE-3387, de 15 de febrero de 2023). El requerimiento de información había de cumplimentarse en el plazo de veinte días hábiles y comportaba la suspensión del plazo de quince días para formular el requerimiento de anulación a que se refiere el artículo 65.1 y 2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

En cuanto a la solicitada inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico en el mismo oficio se requería: *“El resto de documentación técnica que debe formar parte de dicho instrumento, y que no se ha remitido, ...”*.

Así pues en el oficio se demandaba la presentación de distinta documentación:

- a) Informativa, a los efectos del art. 64 y 65 y 56 de la Ley 7/85.
- b) Subsanaatoria en lo relativo a la inscripción en el Registro del instrumento de planeamiento -art. 180.4 LOTUP-).

Ambas fueron cumplimentadas en plazo por Resolución de la Alcaldía n.º 12/2024, de **3 de enero de 2024**, remitida a la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio en la misma fecha (RE n.º GVRTE/2024/18-777).

De lo actuado en el expediente resulta que:

- **En lo relativo al requerimiento de información**, formulada al amparo del art. 64 de la Ley 7/85, de 2 de abril, el envío preceptivo (art. 56.1 de la Ley 7/85, de 2 de abril) a la Administración de la Generalitat Valenciana, del acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle, adoptado por el Pleno de la Corporación en su sesión del 8 de noviembre de 2023, fue cumplimentado el **13 de diciembre de 2023**. Así obra en certificación incorporada al expediente.

Por lo tanto, el plazo de quince días hábiles a que se refiere el art. 65.2 de la Ley 7/85, para formular un eventual requerimiento de anulación del acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle y de la MP n.º 16, habría vencido, en principio, el 5 de enero de 2024. Sin embargo, comoquiera que el referido plazo estaba suspendido por el requerimiento de información, no comenzó a contar hasta que el mismo se cumplimentó (3 de enero de 2024), contándose los quince días a partir del siguiente hábil: 4 de enero de 2024. Y venciendo, por tanto, quince días hábiles después; esto es, el día **24 de enero de 2024**.

- **Por lo que hace a la inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico**, habida cuenta de que la documentación subsanatoria requerida fue también remitida a la Consellería en fecha 3 de enero de 2024, RE n.º GVRTE/2024 /18777, rfa: SOLCOM, el plazo de diez días a que se refiere el artículo 180.4 LOTUP venció el p.pdo. **17 de enero**.

Así pues, vencidos tanto el plazo de diez días hábiles: para emitir la certificación de inscripción en el Registro Autonómico de instrumentos de Planeamiento, o para requerir nuevamente de subsanación de deficiencias (art. 180.4 LOTUP), sin que se haya remitido tal certificación ni efectuado nuevo requerimiento alguno (así consta en certificación incorporada al expediente); como, vencido también el de formulación de requerimiento de anulación del acuerdo de aprobación definitiva de la MP 16 y el ED tramitado conjuntamente con la misma, sin que tal requerimiento se haya producido, como también consta en la pertinente certificación, corresponde proceder a la publicación, en el BOP de Alicante, del Edicto conteniendo el acuerdo de Aprobación definitiva de la MP 16 (de ordenación pormenorizada del PGMO de Santa Pola), y del ED congruente con la misma, y tramitado conjuntamente con ella, con mención de los recursos procedentes contra el mismo y transcripción del texto íntegro de las Normas Urbanísticas de ambos instrumentos en orden a su entrada en vigor, tal y como establece el art. 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Por medio del presente Edicto se procede a la publicación íntegra del acuerdo de aprobación definitiva transcrito y a la del texto íntegro de las Normas Urbanísticas de los documentos de planeamiento aprobados: Modificación Puntual nº 16 del PGMO de Santa Pola (ordenación pormenorizada) y Estudio de Detalle de la manzana urbana delimitada por las alineaciones de vialidad de las Avdas./ Venida de la Virgen, Elda y Tamarit, que a continuación se transcriben:

“.....*NORMAS URBANÍSTICAS*”

La Modificación Puntual no afecta a las Normas Urbanísticas del ámbito de actuación, se mantienen las indicaciones del Plan General para BARRIO TAMARIT, tipología Edificación Aislada, grado 1 Las normas urbanísticas establecidas por el planeamiento, de aplicación a la manzana comprendida entre la Av. Tamarit, C/ Venida de la Virgen, C/ Misteri d'Elx y C/ Elda deberá cumplir las siguientes condiciones:

- *Uso dominante: residencial.*
- *Parcela mínima 700 m²*
- *Coefficiente de edificabilidad máximo para uso residencial: 1,00 m²t/m²s.*
- *Coefficiente de edificabilidad máximo para uso terciario: 0,10 m²/m².*
- *Coefficiente de ocupación de parcela máximo : 36 % para uso principal*
+ 5% para cuerpos volados abiertos + 10% para terciario.
- *Distancias de la edificación a vial principal: 3 m.*
- *Distancia de la edificación a vías secundarias y resto de lindes: 3 m.*
- *Separación entre edificaciones (fachada principal/fachada principal) : 8 m.*
- *Separación entre edificación y resto de lindes: 4 m.*
- *Altura máxima reguladora: 10,40 m.*
- *Altura libre de plantas piso: 2,50 m.*
- *Altura libre de planta baja: 2,50 m.*

Cuerpos volados h minima en punto de medida: 2,50 m.

Se incluye como normativa específica la de la parcela objeto de la ordenación de volúmenes (parcela comprendida entre la Av. Tamarit, C/ Venida de la Virgen y C/ Elda), que se incorpora a las Normas urbanísticas con el texto siguiente:

3. *Uso dominante: residencial.*
 4. *Parcela mínima 700 m²*
 5. *Coefficiente de edificabilidad máximo para uso residencial: 1,10 m²t/m²s.*
- + 2.693,47 m² (Convenio Urbanístico)*

6. *Coefficiente de edificabilidad máximo para uso terciario: 0,10 m²/m².*
7. *Coefficiente de ocupación de parcela máximo: 30 % para uso principal + 11% para cuerpos volados abiertos + 10% para terciario.*
8. *Altura máxima reguladora: 17,00 m.*
9. *Altura libre de plantas piso: 2,50 m.*
10. *Altura libre de planta baja: 2,50 m.*

Parámetros Ordenación Pormenorizada por Bloques

<i>PARAMETROS</i>	<i>BLOQUE 1</i>	<i>BLOQUE 2</i>	<i>BLOQUE 3</i>	<i>TOTAL</i>
<i>SUPERFICIE PARCELA</i>				<i>4.748,00 m²</i>
<i>EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL</i>	<i>2.877,55 m²</i>	<i>2.121,60 mm</i>	<i>2.891,27 m²</i>	<i>7.890,42 m²</i>
<i>EDIFICABILIDAD Terciario</i>	<i>194,83 m²</i>		<i>198,62 m²</i>	<i>393,45 m²</i>
<i>OCUPACION RESIDENCIAL</i>	<i>487,97 m² (cerrada) + 175,08 m² (abierta)</i>	<i>356,36 m² (cerrada) + 135,72 m² (abierta)</i>	<i>485,74 m² (cerrada) + 185,03 m² (abierta)</i>	<i>1.330,07 m² (cerrada) + 495,83 m² (abierta)</i>
<i>OCUPACION Terciario</i>	<i>194,83 m²</i>		<i>198,62 m²</i>	<i>393,45 m²</i>
<i>Nº PLANTAS</i>	<i>Diáfana + V</i>	<i>Diáfana + V</i>	<i>Diáfana + V</i>	
<i>ALTURA REGULADORA MAXIMA</i>	<i>17,00 m</i>	<i>17,00 m</i>	<i>17,00 m</i>	
<i>RETRANQUEOS VIAL PRINCIPAL</i>	<i>Alineado</i>	<i>24,00 m</i>	<i>Alineado</i>	
<i>RETRANQUEOS VIAS SECUNDARIAS Y RESTO LINDES</i>	<i>3,00 m</i>	<i>3,00 m</i>	<i>3,00 m</i>	
<i>RETRANQUEO A C/ VENIDA DE LA</i>	<i>9,50 m</i>	<i>9,50 m</i>	<i>9,50 m</i>	

DECRETO
Número: 2024-0322 Fecha: 09/02/2024

Cód. Validación: 
Verificación: <https://santapola.sedelectronica.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 19

VIRGEN

ESTUDIO DE LA EDIFICABILIDAD SOBRE LA PARCELA PROPIA DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU DE 2008

La presente modificación puntual del PGOU no modifica el techo edificable sobre la parcela, el cual es el resultado de la suma del lo establecido en el PGOU de 2008 para esta parcela y el aumento del edificabilidad por el aprovechamiento urbanístico según convenio, de tal forma que la edificabilidad resultante es la siguiente:

<i>Superficie parcela</i>	<i>4.748,00 m²</i>
<i>Edificabilidad según PGOU de 2008. 1,1 m²/m² para residencial + 0,1 m²/m² para terciario 4.748,00 x 1,1 m² = 5.222,80 residencial 4.748,00 x 0,1 m² = 474,80 terciario</i>	<i>5.222,80 m² + 474,80 m²</i>
<i>Edificabilidad por convenio urbanístico</i>	<i>2.693,47 m²</i>
<i>Total de techo potencialmente edificable</i>	<i>7.916,27 m² residencial 474,80 m² terciario</i>

<i>SUPERFICIES EDIFICADAS SEGÚN PLANOS ANEXOS</i>		
	<i>CERRADAS</i>	<i>ABIERTAS 50%</i>
<i>BLOQUE 1</i>	<i>2.439,85 m²</i>	<i>437,70 m²</i>
<i>BLOQUE 2</i>	<i>1.781,80 m²</i>	<i>339,80 m²</i>
<i>BLOQUE 3</i>	<i>2.428,70 m²</i>	<i>462,57 m²</i>
<i>TERCIARIO</i>	<i>393,45 m²</i>	
<i>TOTAL RESIDENCIAL</i>	<i>7.890,42 m²</i>	
<i>TOTAL TERCIARIO</i>	<i>393,45 m²</i>	

ESTUDIO DE LA OCUPACION SOBRE LA PARCELA PROPIA DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU DE 2008

La presente modificación puntual del PGOU no modifica la ocupación máxima establecido en el PGOU de 2008 para la parcela.

El PGOU establece una ocupación para uso principal del 36%, una ocupación para vuelos abiertos del 5% y una ocupación para terciario del 10%.

DECRETO
Número: 2024-0322 Fecha: 09/02/2024

Cód. Validación: <https://santapola.sedelectronica.es>
Verificación: <https://santapola.sedelectronica.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 19

En la propuesta, la ocupación para uso principal es del 27,98 %, por tanto, 8,02% inferior al máximo permitido. La ocupación no utilizada para uso principal se compensa con el exceso de ocupación en vuelos abiertos que es de 10,32 %, superior en 5,32% al 5% para vuelos abiertos.

La suma de la ocupación para uso principal y para vuelos abiertos es inferior a la permitida por el PGOU.

La ocupación del uso terciario es inferior al 10%.

<i>Superficie parcela</i>	<i>4.748,00 m²</i>
<i>Ocupación según PGOU de 2008. 36% para uso principal + 5% para vuelos abiertos. 4.748,00 x 36% = 1.709,28 uso principal 4.748,00 x 5% = 237,40 vuelos abiertos</i>	<i>1.709,28 m² + 237,40 m²</i>

<i>SUPERFICIES OCUPADAS SEGÚN PLANOSANEXOS</i>		
	<i>CERRADAS</i>	<i>ABIERTAS</i>
<i>BLOQUE 1</i>	<i>487,97 m²</i>	<i>175,08 m²</i>
<i>BLOQUE 2</i>	<i>356,36 m²</i>	<i>135,72 m²</i>
<i>BLOQUE 3</i>	<i>485,74 m²</i>	<i>185,03 m²</i>
<i>TOTAL</i>	<i>1.330,07 m² (28,01%)</i>	<i>495,83 m² (10,44%)</i>
<i>TERCIARIO</i>	<i>473,72 m² (9,97%)</i>	

...”.

Transcurrido el plazo establecido por el artículo 65.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, a efectos de control, la referida Modificación Puntual nº 16 del PGMO y el Estudio de Detalle congruente con la misma y tramitado conjuntamente con ella, no entrarán en vigor hasta la publicación del presente Edicto en el BOP de Alicante. Lo que se hace público en cumplimiento de lo establecido por los artículos 57.7 de la LOTUP y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Contra el acuerdo de aprobación definitiva transcrito puede interponerse Recurso Contencioso Administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses, a contar de la fecha de publicación del presente Edicto en el BOP de Alicante.

En Santa Pola, a 9 de febrero de 2024.

RECURSOS/ALEGACIONES

Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante este órgano, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de esta Provincia, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

En Santa Pola, a la fecha de la firma.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

DECRETO
Número: 2024-0322 Fecha: 09/02/2024

Cód. Validación: [REDACTED]
Verificación: <https://santapola.es/validacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 19