

**MEMORIA PARA LA CONSULTA PÚBLICA
PREVIA A LA REDACCIÓN DE LA
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE
ALICANTE (SECTOR EL PINO – RUAYA)**

Abril 2021

ÍNDICE

| | |
|--|---|
| 1. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MP | 3 |
| 2. OBJETIVOS DEL PLAN Y NECESIDAD DE SU APROBACIÓN | 4 |
| 3. ALTERNATIVAS CONCEPTUALES | 8 |

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MP

La Modificación Puntual del PG de Alicante objeto del presente trámite, surge de la necesidad de dotar de ordenación estructural a un ámbito de Suelo Urbanizable clasificado como tal en virtud de Sentencia del TSJ de la Comunidad Valenciana nº 613/1992, dictada en mayo de 1992 y cuyas determinaciones continúan pendientes de plasmarse en el Plan General de Alicante.

Con respecto a los Antecedentes del ámbito de ordenación que nos ocupa, conviene destacar lo siguiente:

- Con fecha 20 de mayo de 1.992, el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana dictó Sentencia nº 613/1992, en la que declaró:

“(...) la modificación de la calificación del suelo donde se encuentran enclavadas las fincas propiedad de la actora, denominadas “El Pino” y “Ruaya”, ambas contiguas y de la partida Orgegia, de manera que en vez de Suelo No Urbanizable-Hitos, vengan a ser Urbanizable No Programado”.

En concreto, la Sentencia firme nº 613/1992 declaró como Suelo Urbanizable No Programado una superficie de 468.300m²s que, en la actualidad, carecen de ordenación estructural completa.

- El Ayuntamiento de Alicante, en virtud de Acuerdo Plenario de 26 de julio de 2001, acordó:

“Ejecutar la Sentencia nº 613/92, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el Recurso Contencioso-Administrativo nº 1627/87, reflejando en los planos del PGOU vigente la superficie de las fincas El Pino y Ruaya clasificadas como Suelo Urbanizable No Programado y confeccionando una ficha con criterios para el desarrollo del planeamiento correspondiente.”

- Con fecha 25 de octubre de 2018, el Ayuntamiento de Alicante aprobó -en ejecución de la STSJCV nº 613/1992 y en coherencia con el Acuerdo Plenario de 26 de julio de 2.001- la Ficha de Ordenación del ámbito de El Pino-Ruaya, con los siguientes criterios para su desarrollo:

- Uso: residencial.
- Superficie: 47 Ha
- Densidad máxima de viviendas: 50 viviendas/hectárea.

Tales actuaciones, enmarcadas en el proceso de ejecución de la Sentencia del TSJCV nº 613/1992, no dotan al ámbito de El Pino y Ruaya de la ordenación estructural necesaria y completa que la actual normativa urbanística exige, por lo que resulta necesario la tramitación de una Modificación Puntual del PGOU de Alicante que dote al Sector El Pino y Ruaya –con pleno respeto al pronunciamiento judicial- de ordenación estructural con el alcance propio de este tipo de suelo y de conformidad con la normativa urbanística vigente.

2. OBJETIVOS DEL PLAN Y NECESIDAD DE SU APROBACIÓN

El objetivo que se persigue con la Modificación Puntual del PG de Alicante es dotar de ordenación estructural a un ámbito de Suelo Urbanizable que fue clasificado como tal por la Sentencia del TSJ de la Comunidad Valenciana nº 613/1992.

En la Modificación Puntual que se propone, el Sector se conforma, además del ámbito reclasificado por Sentencia de varias bolsas de Suelo No Urbanizable para una adecuada coherencia urbanística y una óptima integración y conexión territorial.

De hecho la delimitación del Sector se modifica del siguiente modo:

- Norte (zona este): se lleva el límite hasta la CV-821, con el fin de conectar el Sector con este vial, consiguiendo una adecuada conexión entre la CV-821 y la N-332.
- Este: límite con el encauzamiento del barranco del Juncaret. Con el objetivo de cerrar malla urbana.
- Sureste: límite con la N-332. También para cerrar malla urbana.
- Sur (zona oeste): se lleva el límite hasta la CV-818. Puesto que no tendría sentido dejar una pequeña bolsa de suelo No Urbanizable entre el límite sur del sector (en la parte oeste) y un vial de conexión como es la CV-818, asegurando, así, la conexión del parque público planteado con dicha vía de comunicación.

El ámbito que fue objeto de reclasificación por Sentencia se encuentra seccionado por la Autovía AP-7, lo que da lugar a dos entornos territoriales claramente diferenciados:

- La zona que queda al oeste de la Autovía, con una topografía en la que predominan lomas y zonas de matorral que se entrelazan con áreas de pastizal, en la que concurren determinados valores ambientales que se deben identificar, caracterizar y poner en valor.
- Y la zona que queda al este de la autovía, en la que no concurren estos valores ambientales dignos de protección. De hecho se trata de una zona de carácter eminentemente agrícola con campos aterrados en estado de abandono.

Tomando en consideración esta importante circunstancia territorial que condiciona la ordenación urbanística, se propone una ordenación estructural que parta de las siguientes consideraciones generales:

- **Zona oeste:** zona con baja densidad edificatoria y un gran parque público urbano que identifique, preserve y ponga en valor los elementos ambientales que concurren en el ámbito de una manera dinámica y sostenible.

Es importante la compatibilidad de usos residenciales de baja densidad con el gran parque público expuesto a fin de (i) por un lado, permitir la transición de la morfología urbana proveniente del oeste con tipología predominante de unifamiliar aislado; y (ii) por otro lado, garantizar la seguridad, desde el punto de vista de la perspectiva de género.

En este sentido, se ha de recordar que la LOTUP hace especial hincapié en que se debe garantizar la seguridad de los usuarios y usuarias de la red de espacios comunes (como es un Parque Urbano) con la iluminación y visibilidad necesaria y la eliminación de barreras físicas que condicionen la seguridad. Esto solo se conseguirá si se combina el Parque Urbano (PVP) con techo residencial de baja densidad. La implantación de un parque público que no quedase integrado en el medio urbano, no respondería a la finalidad que le es propia.

Además, la edificabilidad residencial mediante baja-media densidad alrededor del parque público, evitaría que éste quedase aislado y le otorgaría la funcionalidad que se persigue, sirviendo para disfrute de toda la ciudad de Alicante y no sólo de los habitantes del Sector en el que se ubica.

- **Zona este:** zona de predominio de usos residenciales. Se prevé la construcción ‘en altura’ con el objeto de liberar territorio que permita una mejor integración en el territorio, un mayor dinamismo con el resto de la ciudad y una adecuada sostenibilidad ambiental y económica en cuanto a las infraestructuras y consumo de recursos naturales.

En este sentido, la construcción ‘en altura’ permite dotar a la morfología o volumen urbano de señas de identidad propias de la región, caracterizando de forma singular el territorio.

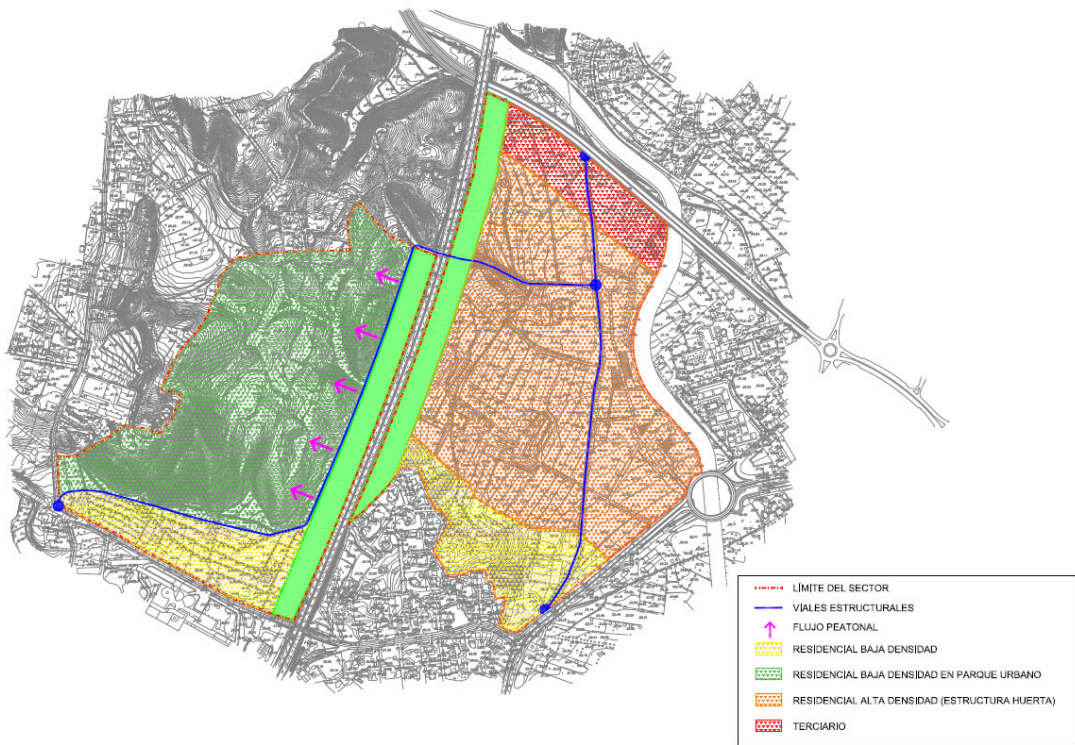
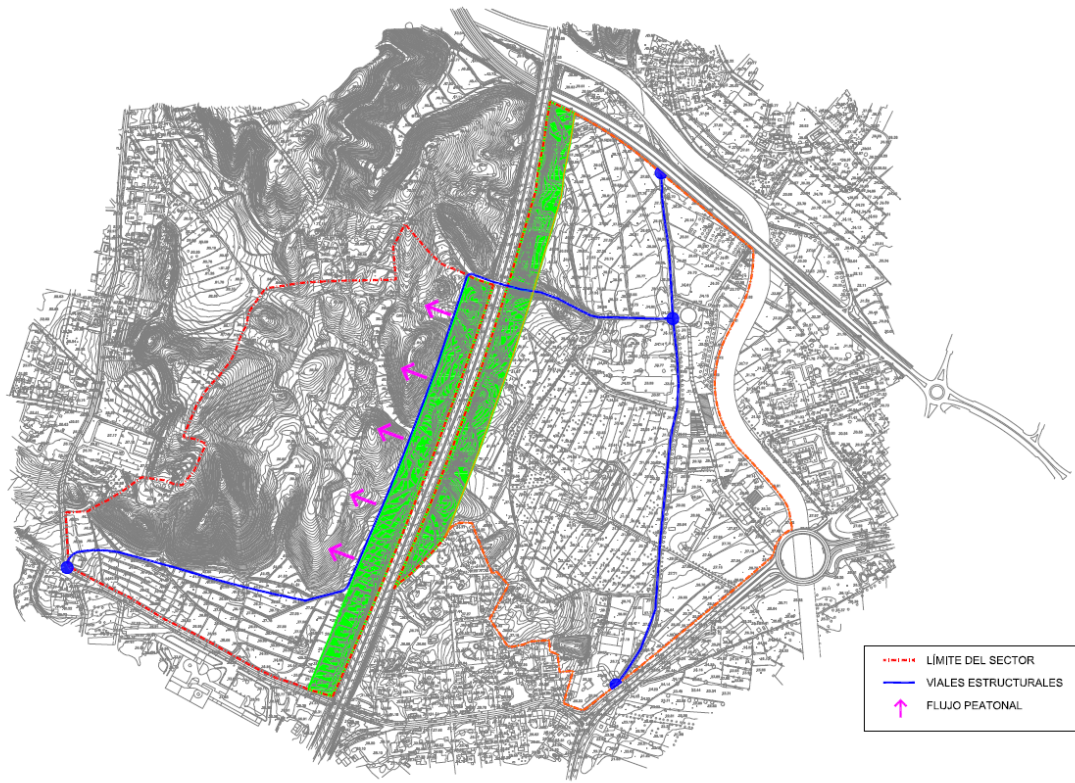
La edificación en altura permitirá liberar gran parte del espacio para la generación de un gran parque de forma que las viviendas se encuentren ubicadas dentro de esta trama, que pretende recuperar las trazas de la huerta original, intentando generar un parque de huerta que recuerde los antiguos viñedos que se cultivaban en la zona. Este nuevo parque urbano recogerá los flujos existentes y pasados buscando una relación directa con la morfología del terreno y sus banales y acequias, como muestra de este paisaje antropizado de la huerta alicantina que se pretende recuperar para la ciudadanía, un nuevo espacio que visitar y pasear, un nuevo pulmón para Alicante que pueda servir como espacio de desahogo durante la peregrinación de Santa Faz, de forma que el parque una y recoja los flujos y sinergias de la romería. Un nuevo planteamiento que aune el

concepto de huerta mediterránea con el componente vertical de las torres de la huerta alicantina, generando como entonces, atalayas que miran al mar integradas dentro de un espacio verde, convirtiéndose en un modelo de arquitectura socialmente comprometida con el medio ambiente y que recoge las trazas de la arquitectura vernácula alicantina.

Por lo que se refiere al impacto acústico provocado por la circulación de vehículos por la Autovía AP-7, se prevé, amén de la instalación de pantallas acústicas de amortiguación del ruido, convertir la zona de servidumbre de la autovía en una gran franja verde (adicional y no computable a las ZV necesarias), en la que se planten árboles frondosos y, en su caso, se instalen zonas deportivas o de recreo (pipi-can), de forma que se minimice el ruido en las viviendas.

- En cuanto a la red primaria viaria que asegure el correcto funcionamiento del Sector se plantea ejecutar un vial estructural que una la N-332 con la CV-821, que será el principal vial colector tanto para el tráfico de vehículos como el de peatones y bicicletas. También se plantea conectar la CV-818 con el vial principal, si bien este vial tendrá un carácter predominantemente peatonal y ciclista. De este modo se facilita un flujo peatonal hacia el PVP (mediante itinerarios peatonales que partan del vial) y las zonas residenciales de baja densidad, de manera que se garantice la puesta en valor de esta zona para toda la población de Alicante. Por otra parte el vial de conexión con la CV-818 servirá para conectar el sector con la infraestructura viaria del suroeste sin necesidad de colapsar la conexión del vial principal con la N-332. Los viales quedarán unidos por la ampliación del puente existente sobre la autovía, con lo que las dos zonas (este y oeste) quedarían conectadas e integradas.

A continuación, a modo orientativo, se adjunta imágenes de la solución planteada para la ordenación estructural del Sector.



3. ALTERNATIVAS CONCEPTUALES

Tomando en consideración las premisas de partida de necesaria observancia en el ámbito que nos ocupa y, en esencia, la necesidad de establecer una ordenación estructural para el ámbito de suelo reclasificado por Sentencia y las bolsas de suelo necesarias para dotar de coherencia a la ordenación territorial y unirla con la ciudad, se podrían plantear también otras alternativas de ordenación.

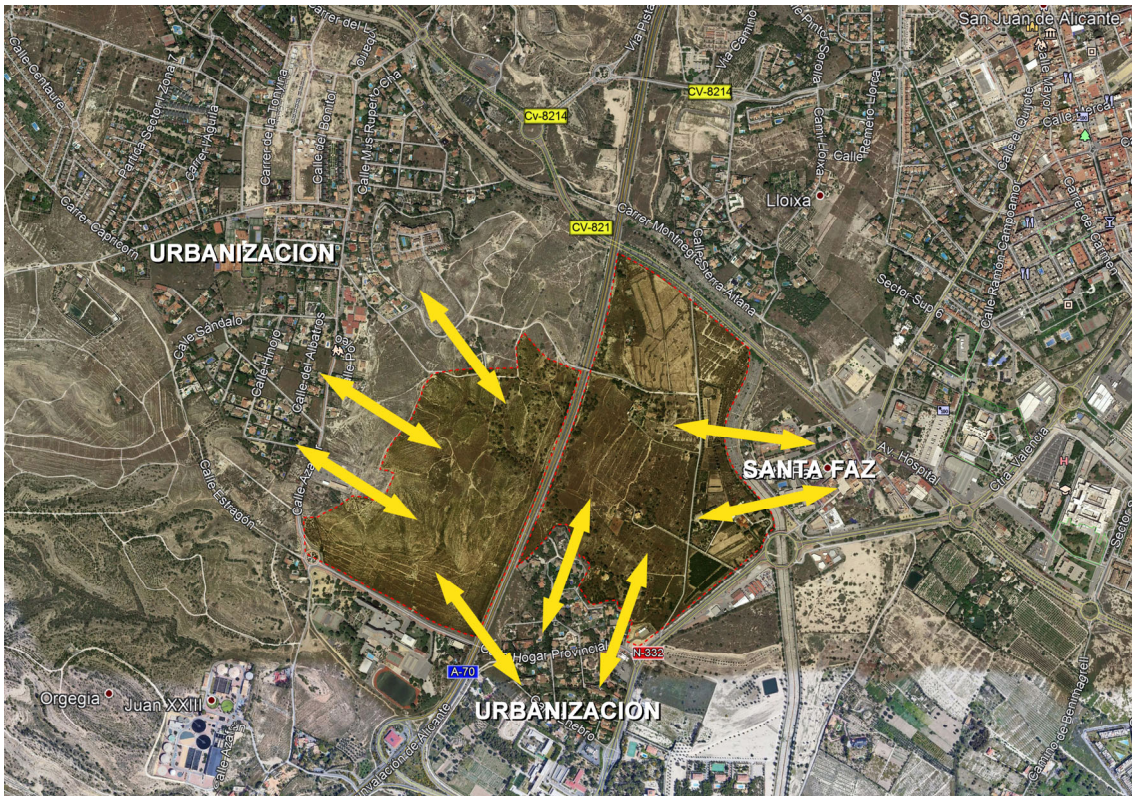
Las alternativas conceptuales que exponemos a continuación, se han valorado y se han descartado por considerarse menos beneficiosas para el municipio de Alicante. En concreto, son las siguientes:

- a) No inter-conectar las zona este y oeste: se podría plantear una ordenación que tomase en consideración las dos zonas, de forma aislada, como si se tratase de dos 'islas' totalmente independientes.

Esta alternativa se ha descartado puesto que no permitiría preservar los valores ambientales concurrentes en la zona oeste, en la misma medida que lo hace la alternativa escogida (caracterización, protección y puesta en valor), puesto que quedarían aislados, no cumpliendo con la funcionalidad propia de una zona verde urbana.

Asimismo, se estaría incumpliendo con las directrices referidas a la perspectiva de género, dado que aflorarían zonas con escasa iluminación, con espacios sin salida o con escaso tránsito peatonal a partir de determinados horarios.

Por otra parte no hay que olvidar que la zona oeste está incluida en un área periurbana, con un marcado carácter intersticial y con límites difusos, que se encuentra rodeada por urbanizaciones. Como consecuencia de la situación comentada la zona se encuentra fuertemente antropizada, de forma que es realmente difícil proteger las zonas con interés ambiental, quedando solamente con cierta protección las lomas de mayor cota y pendiente. Esta situación se continuaría manteniendo en el caso de dejar la zona oeste sin conexión con la zona este. En la fotografía siguiente se puede apreciar la presión antrópica comentada:



- b) No materializar la edificabilidad residencial en altura y plantear un modelo de edificabilidad residencial en viviendas unifamiliares o de dos o tres alturas.

Este modelo también se ha descartado porque implicaría una mayor ocupación del territorio con edificabilidad residencial y una mayor demanda de recursos naturales y ambientales.

Con este modelo, ni se podrían preservar y poner en valor, los recursos ambientales concurrentes en la zona oeste, ni cabría la ejecución de un gran parque público urbano que diese servicio a toda la ciudad de Alicante, y ello por cuanto, como decimos, la práctica totalidad del territorio quedaría ocupada por las viviendas unifamiliares o de dos o tres alturas.

Además, este modelo de viviendas unifamiliares, se ha considerado que no guarda relación con el entorno más cercano al ámbito, sobre todo por su linde este, y que está configurado por edificación residencial en altura.