

Código Seguro de Verificación: 34c9efde-23a4-40d2-9351-afcd23c56385
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12718683
Fecha de impresión: 21/09/2021 13:53:46
Página 1 de 82

FIRMAS
1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA, 02/09/2021 19:40



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.ph>



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ALICANTE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL POLÍGONO B CIUDAD ELEGIDA JUAN XIII. ALICANTE

Documentos sin eficacia normativa

PROPUESTA PARA APROBACIÓN

JUNIO 2021

ALICANTINA DE CONSTRUCCIÓN Y EDIFICIOS, S.A.

Código Seguro de Verificación: 34c9efde-23a4-40d2-9351-afcd23c56385
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12718683
Fecha de impresión: 21/09/2021 13:53:46
Página 2 de 82

FIRMAS
1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA, 02/09/2021 19:40



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.ph>

Redacción:

Esmeralda Martínez Salvador. Arquitecta 5445 COACV
Pérez Segura & Asociados. Gabinete jurídico

MARTINEZ SALVADOR
ESMERALDA EVA - 41084580W

Firmado digitalmente por MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA
EVA - 41084580W
Nombre de reconocimiento (DN): CN = MARTINEZ SALVADOR
ESMERALDA EVA - 41084580W, SN = MARTINEZ SALVADOR,
G = ESMERALDA EVA, C = ES
Fecha: 2021.09.02 19:40:47 +02'00'

Alicante, junio 2021
esmems@gmail.com +34 625440046



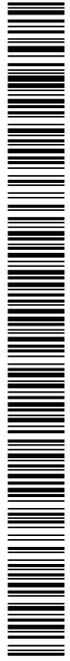
INDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA	5
1. INTRODUCCIÓN	5
1.1 OBJETO DEL DOCUMENTO Y AGENTES QUE INTERVIEN5	
1.2 ANTECEDENTES DE LA PLANIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN6	
1.3. MARCO NORMATIVO. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL9	
2. ANÁLISIS TERRITORIAL DEL ÁMBITO 10	
2.1 MEDIO FÍSICO 10	
2.2 PAISAJE E INFRAESTRUCTURA VERDE 13	
2.3 OCUPACIÓN Y USOS DEL SUELO 15	
2.4 CARACTERIZACIÓN CUANTITATIVA Y CUALITATIVA DE LA POBLACIÓN 17	
2.5 PATRIMONIO 21	
2.6 INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN DEL ÁMBITO CON SU ENTORNO 22	
3. ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ÁMBITO 23	
3.1 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO 23	
3.2 PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL 28	
3.3 AFECCIONES TERRITORIALES 32	
3.4 BORRADOR DEL PLAN Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO 32	
4. DIAGNÓSTICO. CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN 34	
4.1 DIAGNÓSTICO 34	
4.2 CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN 36	
5. RESULTADO DEL PROCESO DE CONSULTAS SECTORIALES Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA. 37	
5.1 CONTEXTO 37	
5.2 CONSULTAS SECTORIALES 38	
5.3 ALEGACIONES Y SUGERENCIAS 39	
5.4 PROPUESTA DE ACTUACIÓN 40	
B. MEMORIA JUSTIFICATIVA 41	
1. MODELO DE ORDENACIÓN 41	
1.1 OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 41	
1.2 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN 42	
1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA 49	
2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL 50	
2.1 INFRAESTRUCTURA VERDE 50	
2.2 RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS 50	
2.3 CLASIFICACIÓN DEL SUELO 52	
2.4 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO LOMAS DE GARBINET 52	
2.5 GESTIÓN DE LA RED PRIMARIA NO INCLUIDA EN EL SECTOR. 53	
2.6 CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO Y EL ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO TIPO 53	
2.8 POLÍTICA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA 54	
3. CONEXIÓN CON EL ENTORNO 55	
3.1 RED DE ESPACIOS COMUNES DEL BARRIO 55	
3.2 CONEXIÓN CON EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS 57	
3.3 CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO 60	
3.4 SUFICIENCIA DE RECURSOS HÍDRICOS 60	
4. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACION A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS POR LA ETCV Y LA LOTUP62	
4.1 INCARDINACIÓN EN LA ETCV 62	
4.2 JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DEL ESTÁNDAR DOTACIONAL GLOBAL 63	
4.3 DESARROLLO URBANÍSTICO SOSTENIBLE. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA 64	
4.4 COHESIÓN SOCIAL. PLANIFICACIÓN CON PERSPECTIVA DE GÉNERO 65	

Código Seguro de Verificación: 34c9efde-23a4-40d2-9351-afcd23c56385
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12718683
Fecha de impresión: 21/09/2021 13:53:46
Página 4 de 82

FIRMAS
1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA, 02/09/2021 19:40

Anexo 1. CONVENIO URBANÍSTICO.....	66
Anexo 2. BIBLIOGRAFÍA Y RECURSOS	71
C. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ESTADO ACTUAL.....	72
11. SITUACIÓN	
12. PLANEAMIENTO VIGENTE.PLAN PARCIAL POLIGONO B (plano original)	
13. PLANEAMIENTO VIGENTE.PLAN PARCIAL POLIGONO B (plano redibujado)	
14. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. PLANO CATASTRAL	
15. AFECCIONES TERRITORIALES	
16. TOPOGRAFÍA Y USOS DEL SUELO	
17. RIESGO DE EROSIÓN ACTUAL	
18. RIESGO DE EROSIÓN POTENCIAL	
19. RED DE ESPACIOS COMUNES	





A. MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN

1.1 OBJETO DEL DOCUMENTO Y AGENTES QUE INTERVIEN

El objeto del presente documento es la modificación puntual del plan general de Alicante, aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Obras Públicas el 23 de marzo de 1987 y publicado en el BOP el 14 de mayo de 1987, en el ámbito que, en su día, fue ordenado por el Plan Parcial del Polígono B Ciudad Elegida Juan XXIII. Supone, de hecho, la modificación de este plan parcial, en vigor actualmente por sentencia del Tribunal Supremo de 11 de noviembre de 1999.

Esta modificación puntual se redacta conforme a las determinaciones contenidas en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP), en la redacción dada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación, y teniendo en cuenta las consideraciones incluidas en el informe ambiental y territorial estratégico, emitido con fecha 13 de diciembre de 2018, por la Comisión de Evaluación Ambiental de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural.

La iniciativa de esta modificación es de la mercantil ALICANTINA DE CONSTRUCCIÓN Y EDIFICIOS, S.A. domiciliada en Alicante, Avda. Maisonnave, 18 6º-4 con CIF A-03020948, propietaria de aproximadamente el 85% de los terrenos del ámbito de actuación. No obstante, el ayuntamiento de Alicante, en virtud de sus competencias, actuará como órgano promotor de esta modificación puntual.

La competencia para su aprobación definitiva corresponde a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente y paisaje, tal como determina el artículo 44 de la LOTUP, al implicar la misma una modificación de las determinaciones de la ordenación estructural.



1.2 ANTECEDENTES DE LA PLANIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La Ciudad Elegida de Juan XXIII, hoy conocida simplemente como barrio Juan XXIII (1º y 2º sector), se sitúa al norte de la ciudad de Alicante y conforma su remate urbano en este borde, casi en el límite con el municipio de Sant Vicent del Raspeig (figura 1).



Figura 1. Situación del barrio de Juan XIII y del ámbito de actuación. Fuente: elaboración propia sobre ortofoto PNOA del Instituto Geográfico Nacional.



Estos barrios residenciales fueron promovidos en la década de los años 70 del pasado siglo por la mercantil CALPISA, mediante el plan parcial "Ciudad Elegida Juan XXIII", aprobado por resolución ministerial del 30 de mayo de 1972. Este plan parcial dividía el ámbito objeto de ordenación en cuatro zonas o polígonos, con el objeto de ir urbanizándolo por fases (figura 2). Las zonas A y D se desarrollaron completamente pero los polígono B y C quedaron pendientes de desarrollo y siguen siendo en la actualidad suelos sin urbanizar ni edificar.

El plan general de Alicante, aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Obras Públicas el 23 de marzo de 1987 y publicado en el BOP el 14 de mayo de 1987, planeamiento vigente en la actualidad, clasificó como suelos urbanos las zonas A y D ya consolidadas, y como suelos no urbanizables los dos polígonos, B y C, que quedaron sin desarrollar (figura 3).

La mercantil ALICESA, actual propietaria de la mayoría de los suelos que integraban el polígono B del plan parcial original, impugnó la reclasificación de estos suelos de urbanizables a no urbanizables ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana que, el 17 de marzo de 1993, dictó sentencia anulando el plan general en ese aspecto y declarando que el Polígono B del Plan Parcial aprobado en 1972 debía mantener su condición urbanística. Esta sentencia fue confirmada por el Tribunal Supremo el 11 de noviembre de 1999, estableciendo literalmente lo siguiente:

"Que estimando el recurso contencioso administrativo interpuesto por la entidad "Alicantina de Construcciones y Edificios S.A" contra el acuerdo de 19/02/88 del Conseller de OPUT de la Generalitat Valenciana, por el que se desestima el recurso de reposición deducido frente a la resolución del propio Conseller de 23/07/87, por la que se aprobó definitivamente el plan general municipal de ordenación de Alicante, debemos declarar y declaramos contraria a derecho la resolución administrativa impugnada, en cuanto al concreto aspecto en que se proceda a desclasificar el polígono B del Plan Parcial "Lomas de Garbinet", de 30/05/72, pasando de "suelo urbanizable programado" a ser calificado como "suelo no urbanizable" en el nuevo plan general de 27/03/87, aquí recurrido, y como situación jurídica individualizada declarar que tal polígono B del PP/72 debe mantener la calificación urbanística que resulta del referido plan parcial, todo ello sin expresa condena en costas".

Por lo tanto, a raíz de esta última sentencia, el planeamiento vigente actualmente que determina la ordenación de los suelos objeto de la modificación que se pretende llevar a cabo es el Plan Parcial Ciudad Elegida Juan XXIII, aprobado en 1972.

Con objeto de hacer compatible el cumplimiento de la sentencia del Tribunal Supremo con los criterios de ordenación del territorio establecidos por la legislación urbanística en vigor y poder llevar a cabo un desarrollo urbano sostenible del polígono B, respetuoso con los valores ambiental y paisajístico del lugar, la mercantil ALICESA presentó ante el ayuntamiento de Alicante, en enero de 2018, una iniciativa de modificación del Plan Parcial Polígono B Ciudad Elegida Juan XXIII, junto con una propuesta de convenio urbanístico de planeamiento y ejecución de sentencia.

Tras admitir, el 20 de abril de 2018, a trámite la solicitud de inicio formulada por Alicesa, en junio de 2018, el Ayuntamiento de Alicante, en calidad de órgano promotor, solicitó a



1.3. MARCO NORMATIVO. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El marco normativo fundamental que regula la actividad urbanística en la Comunidad Valenciana es el que determina la LOTUP. No obstante, es importante destacar que la implantación de usos en el territorio siempre ha de tener en cuenta las cuestiones relativas al paisaje y al medio ambiente, por lo que las distintas normativas que regulan estas materias son asimismo de obligado cumplimiento.

Esta modificación puntual, de conformidad con la resolución de la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 13 de diciembre de 2018, no estará sometida al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, sino al procedimiento simplificado, que se llevará a cabo según lo dispuesto en el artículo 57 de la LOTUP.

Esta modificación puntual, además del documento que describe los aspectos de la ordenación estructural que se ven alterados, incorpora los estudios sectoriales que se han considera necesarios para la correcta justificación de su alcance y repercusiones sobre el territorio y el medioambiente. Consta de los siguientes documentos:

1. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL/ PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO B CIUDAD ELEGIDA JUAN XXIII
2. CATÁLOGO DE PROTECCIONES
3. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
4. ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD
5. ESTUDIO ACÚSTICO
6. ESTUDIO ARQUEOLÓGICO
7. INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA
8. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
9. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA
10. INFORME DE EVALUACIÓN SOBRE LA PLANIFICACIÓN CON PERSPECTIVA DE GÉNERO

El documento de Modificación Puntual, propiamente dicho, se estructura del siguiente modo:

1. Documentos sin eficacia normativa
 - Memoria Informativa
 - Memoria Justificativa
 - Planos de estado actual
2. Documentos con eficacia normativa
 - Normas Urbanísticas
 - Planos de ordenación

Para la realización de los estudios e informes sectoriales y su aproximación a una modelización que se acerque a la realidad futura, se ha tenido en cuenta la ordenación pormenorizada planteada en el Borrador del Plan con el que se solicitó el inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica. Esta ordenación pormenorizada podrá ser modificada por el plan parcial que, tras la aprobación de esta modificación puntual, desarrollé el sector que ahora se propone.



2. ANÁLISIS TERRITORIAL DEL ÁMBITO

2.1 MEDIO FÍSICO

El ámbito de actuación forma parte de una serie de pequeños relieves conocidos como “Lomas de Garbinet”, situados al este de Villafranqueza, en el norte de la ciudad de Alicante. Se trata de un conjunto de afloramientos terciarios que forman una serie de lomas entre los que se intercalan pequeños barrancos (figuras 4 y 6).

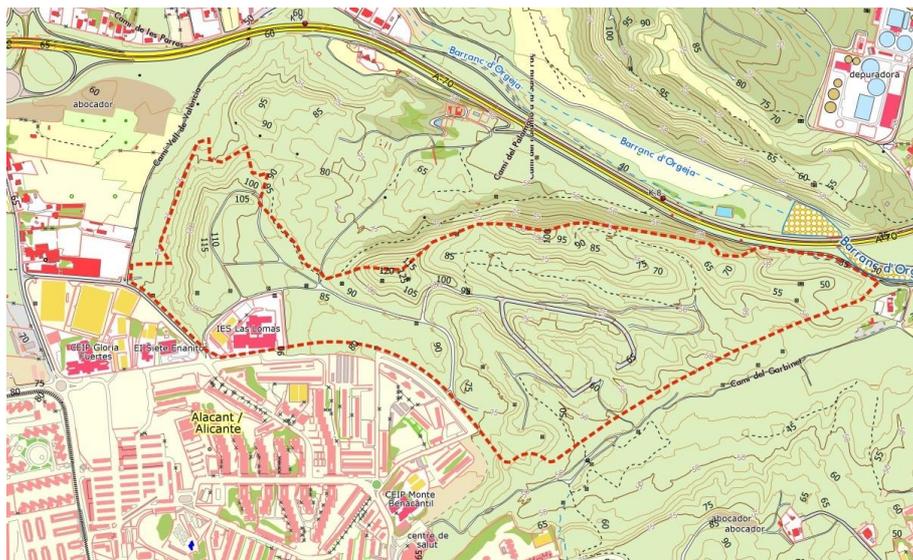


Figura 4. Topografía del ámbito. Fuente: Cartografía oficial de la Comunitat Valenciana a escala 1:5000 de l'Institut Cartogràfic Valencià.

Las Lomas de Garbinet comprenden materiales de la Zona Externa de la Cordillera Bética, pero también materiales más recientes incluidos en el ámbito de las Depresiones Neógenas (figura 5). Constituyen un lugar singular dentro de la ciudad de Alicante, tanto por su interés paisajístico como, sobre todo, por su interés geológico, ya que albergan lo que se conoce como “Discordancia de Villafranqueza”, lugar en el que la exposición de las discordancias entre series de estratos queda a la vista y permite una exposición muy clara de este proceso geológico, algo poco frecuente. La *Guía de Lugares de Interés Geológico de la Provincia de Alicante* hace la siguiente descripción del ámbito:

“La superficie de discordancia separa un conjunto de materiales (calizas, areniscas y margas) que están plegados y ocupan una posición inferior, sobre los cuales descansan otros (calcarenitas) más modernos. Los primeros son materiales de la Cordillera Bética que se formaron en medio marino en la base de un talud, arrastrados por corrientes de turbidez. Formaron parte de un gran abanico submarino de sedimentos que se formó en la primera mitad de la era Terciaria (Paleógeno, desde 65 millones de años atrás, hasta hace 23) y que después se plegó con la cordillera. Sobre estos materiales se depositaron los segundos, en medio marino costero, en la segunda mitad de la era Terciaria (Tortonense, hace aproximadamente 8 millones de años). Todo el conjunto se elevó y la erosión lo expuso. Hoy es como un libro abierto dónde podemos estudiar esta fascinante historia.”

Su caracterización biogeográfica es la propia del clima mediterráneo seco, formada por matorral y gramíneas. Esta cobertura vegetal se mantiene en la mayoría del ámbito de actuación, si bien bastante degradada (figuras 6 y 7). El estado de conservación del lugar es malo, tanto por su grado de abandono como por su antropización. Las obras de urbanización del sector del polígono B del plan parcial de 1972 llegaron a iniciarse y existen tramos de carretera ejecutados e importantes desmontes del terreno que han alterado de manera muy significativa la estructura original de estos suelos (figuras 8 y 9).

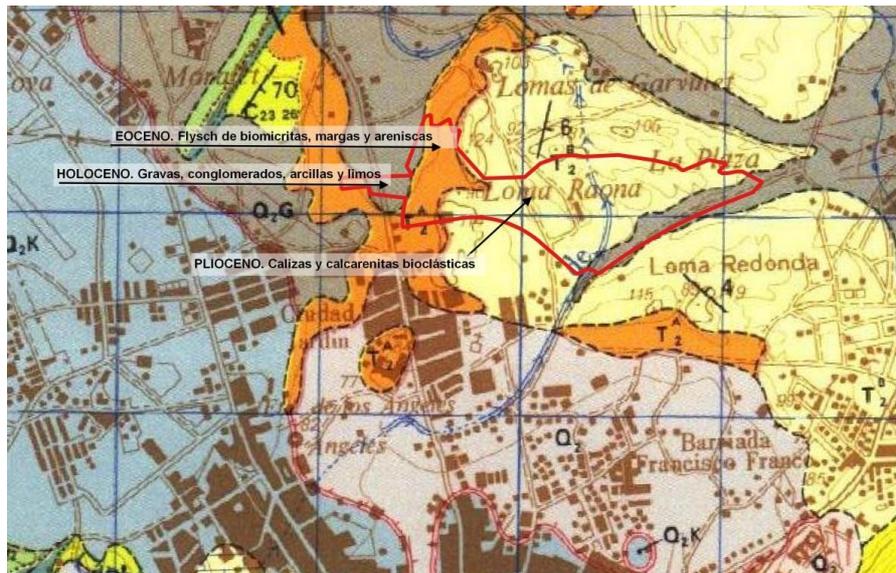


Figura 5. Esquema geológico del ámbito. Fuente: mapa geológico hoja 872 del Instituto Geológico y Minero de España.



Figura 6. Vista del interior del ámbito de actuación. Fuente: fotografía de elaboración propia



Figura 7. Vegetación característica del ámbito de actuación. Fuente: fotografía de elaboración propia



Figura 8. Carretera ejecutada en el interior del ámbito. Fuente: fotografía de elaboración propia



Figura 9. Desmontes del terreno. Fuente: fotografía de elaboración propia



2.2 PAISAJE E INFRAESTRUCTURA VERDE

La característica paisajística más relevante de todo el ámbito es, como se ha descrito, su topografía (figuras 10 y 11). Nos encontramos en la zona de mayor cota altimétrica de la ciudad y esta elevación confiere al lugar un atractivo especial, tanto por sus características internas, con desniveles de acusada pendiente, como por las vistas que ofrece sobre el resto de la ciudad y sobre el mar. Su punto de mayor cota altimétrica se sitúa a 126 msnm. Se trata de un lugar de elevado interés ambiental y paisajístico, tanto por su vegetación y fauna como por su topografía. Sin embargo, el mayor valor del ámbito radica en su interés geológico. La sucesión eocena de este lugar posee un reconocido interés, estando incluida en el Inventario de Lugares de Interés Geológico del Instituto Geológico y Minero de España, que la describe del siguiente modo:

"LIG 8720002. La serie de lomas de Garvinet, también conocida como "corte de Villafranqueza", se sitúa sobre materiales de edad eocena, que en una estrecha franja de dirección N-S, aflora en las proximidades de la ciudad de Alicante. La sucesión aparentemente concordante sobre los materiales del Cretácico superior, está constituida por una alternancia turbidítica de finas capas de margas, biomicritas y biocalcarenitas de color gris. A techo de esta serie flyschoides y discordante sobre ella, se puede observar depósitos conglomeráticos de edad pliocena. Los niveles de areniscas, calizas areniscosas y calizas presentan estructuras de ordenamiento interno típicos de los medios de sedimentación, siendo la secuencia más frecuente la que presenta laminación paralela. Otras secuencias observadas junto a ésta, son las que presentan: gradación, laminación paralela, laminación cruzada. La base de algunos niveles de calizas areniscosas, está ligada a depósitos de corriente de mayor densidad que la de turbidez, formando "grain flow" de nummulites. También han podido observarse estructuras de escape de fluidos, cantos blandos y bioturbación." (figura 12).

Actualmente, no existen en el ámbito elementos que formen parte de la infraestructura verde del municipio, ya que el vigente plan general, cuya aprobación data de 1987, no delimita este sistema.

El Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (en adelante PATFOR) clasifica una pequeña porción de suelo, al norte del ámbito, como terreno forestal estratégico. No obstante, el informe emitido por la Dirección General del Servicio Forestal con fecha 1 de agosto de 2018, en el marco de las consultas previas llevadas a cabo por la Conselleria sobre el borrador de plan y documento inicial estratégico presentado, hace constar que, en cumplimiento de la sentencia del Tribunal Supremo de 1999, los terrenos han de ser considerados como urbanizables y que, en consecuencia, no existe afección alguna a terreno forestal. Asimismo, el informe especifica que en el ámbito no se afecta a ninguna vía pecuaria ni a montes públicos. Por otro lado, a excepción de una pequeña zona de vaguada en la parte este del ámbito, con riesgo de inundación geomorfológico, no existen en el ámbito zonas afectadas por riesgos naturales que pudieran formar parte de la infraestructura verde.

Con independencia de este hecho, tal y como se describe y justifica más adelante en la memoria justificativa de esta modificación de plan parcial, la nueva ordenación, en su propuesta de infraestructura verde, incluye todos los espacios del ámbito de actuación que poseen especial valor ambiental y paisajístico, conformando un gran parque de red primaria.



Figura 10. Vista del ámbito de actuación desde el oeste. Fuente: fotografía propia.



Figura 11. Vista del ámbito de actuación desde el este. Fuente: fotografía propia.

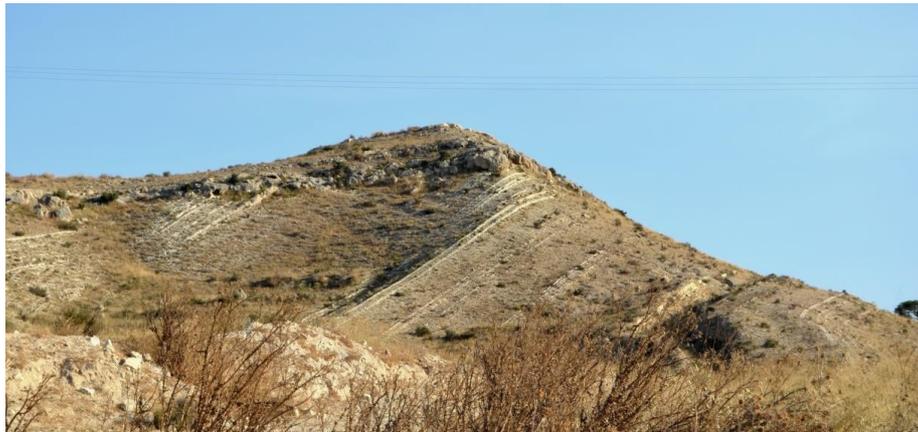


Figura 12. Discordancia de Villarfranca. Fuente: fotografía de elaboración propia

2.3 OCUPACIÓN Y USOS DEL SUELO

El barrio Juan XXIII 2º sector, colindante a esta actuación, participa, junto con Colonia Requena y Virgen del Remedio, de lo que se conoce en Alicante como "los barrios de la zona norte", caracterizados por bloques de viviendas sociales construidos en la década de los años 70 del pasado siglo y por una fuerte conflictividad social. Juan XXIII 2º sector es un barrio residencial de bloque abierto, cuya altura dominante está constituida por cuatro plantas, si bien las tres torres ubicadas en la calle Turquesa, frente al ámbito de actuación, de reciente construcción, tienen nueve. Existen varios equipamientos en el barrio: un centro social, un retén de policía local, un instituto (dentro del propio sector de plan parcial) y cuatro colegios (figura 13).

Desde el punto de vista urbanístico, el ámbito de actuación constituye el borde urbano norte de la ciudad, más allá del barrio del 2º sector. Se sitúa entre la Autovía A70 y la calle Turquesa, que debe convertirse en el bulevar Ronda Norte (plan especial aprobado en diciembre de 2004), prolongación del bulevar Baronía de Polop, cuya función ha de ser, entre otras, conectar la calle Pintor Gastón Castelló (salida Norte de Alicante hacia Villafranqueza y autovía) con Poeta Salvador Sellés y la Vía Parque a esta altura. Este viario se encuentra hoy en día sin ejecutar en su mayor parte, a excepción de un pequeño tramo frente a las nuevas edificaciones construidas frente al sector. Para la correcta conexión y articulación del sector con su entorno y con la ciudad, es necesario completar la urbanización de este bulevar, desde la calle Poeta Salvador Sellés hasta la avenida Pintor Gastón Castelló. Estas obras se ejecutarán con cargo al sector ya que son precisas, a su vez, para dotar de la condición de solar a las parcelas residenciales.

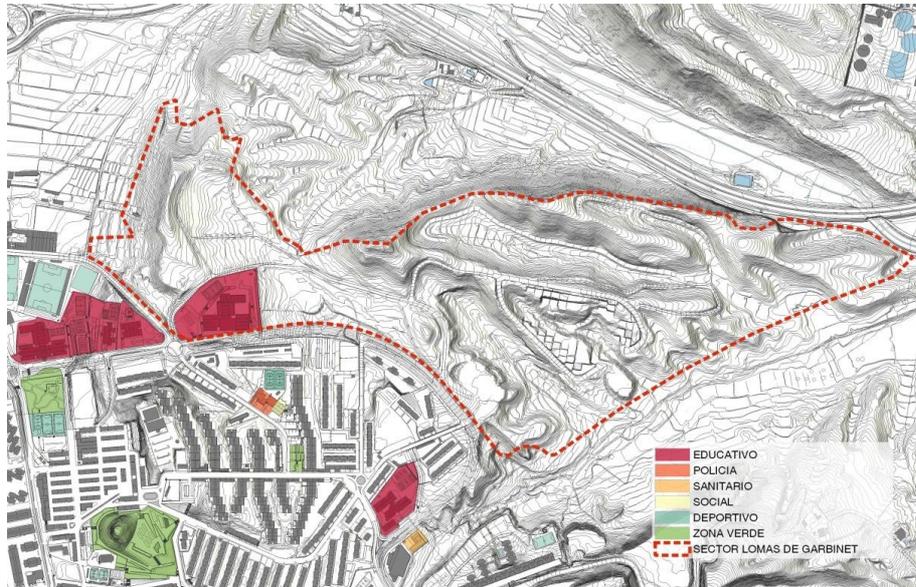


Figura 13. Dotaciones existentes en el entorno Fuente: elaboración propia sobre cartografía municipal y Cartografía oficial de la Comunitat Valenciana a escala 1:5000 de l'Institut Cartogràfic Valencià.



El ámbito de la actuación se encuentra libre de edificación, en el estado natural descrito anteriormente, a excepción de la parcela dotacional situada en el límite sureste, ocupada por el instituto Las Lomas Este instituto debe considerarse como una dotación propia del sector, ya que se ejecutó en el suelo dotacional calificado para este uso por el plan parcial original y fue cedido en su momento para posibilitar su construcción, aunque el plan parcial no se hubiera desarrollado (figura 14).



Figura 14. Vista Instituto Las Lomas, desde la calle barítono Paco Latorre. Fuente: fotografía de elaboración propia



Figura 15. Vista del barrio de Juan XXIII 2º sector, desde el ámbito de la actuación. Fuente: fotografía de elaboración propia



Figura 16. Tramo del bulevar Ronda Norte ejecutado. Fuente: fotografía de elaboración propia

2.4 CARACTERIZACIÓN CUANTITATIVA Y CUALITATIVA DE LA POBLACIÓN

Para poder llevar a cabo una ordenación urbanística que contemple la perspectiva de género es preciso realizar previamente un análisis de la población del ámbito en el que se va a intervenir y definir su perfil teniendo en cuenta la segregación por género, edad estudios, empleo etc., tal y como establece el anexo XII de la LOTUP.

El barrio de Juan XXIII 2º sector constituye la unidad morfológica y poblacional de estudio. La parte colindante con el ámbito de la actuación es coincidente con el distrito censal 0301404014 de Alicante, de donde se extrae la información demográfica que se representa en las figuras 17 a 24, según los datos del censo de 2011 disponibles en el portal web del Instituto Nacional de Estadística.

Viviendas

En el ámbito analizado hay un total de 600 viviendas, de las cuales tan solo el 47% son viviendas principales mientras que el 51% son secundarias. Estos índices, en el ámbito del municipio, son del 71% y 15% respectivamente. Es significativo el bajo porcentaje de viviendas vacías, tan solo el 2,5%, frente al 13,5% de media de Alicante (figura 17).

Sexo y edad

El ámbito analizado tiene una población de 855 personas, lo que supone una densidad muy baja, de apenas 28 hab/ha. El 53,8 % de esta población son hombres, al contrario de lo que ocurre en el municipio de Alicante donde predomina la población femenina, que representa en 51,40% del total (figura 18).

Se trata de una población más joven que la media de la ciudad, con un 24% de personas menores de 16 años, frente al 16% que tiene esta edad en Alicante. La tasa de personas entre 16 y 64 y mayores de 65 es también menor que en el resto del municipio (figura 19). Si analizamos este parámetro por sexo (figura 19), destaca el hecho de que tan solo el 3% de la población femenina sea mayor de 65 años (frente al casi 10% existente en Alicante), al contrario que ocurre con la población masculina que presenta en el barrio mayor tasa de hombres mayores de 65 años, casi 9%, que en la media del municipio donde es de casi el 7%.



Delimitación del distrito censal 0301404014 de Alicante



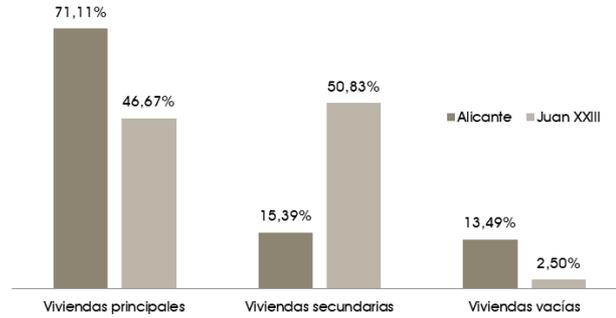


Figura 17. Tipos de vivienda. Fuente: Censo 2011. INE

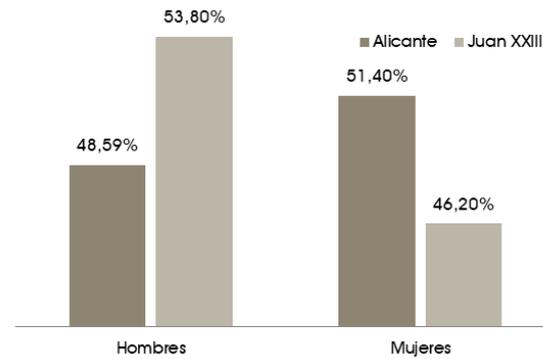


Figura 18. Estructura de la población por sexo. Fuente: Censo 2011. INE

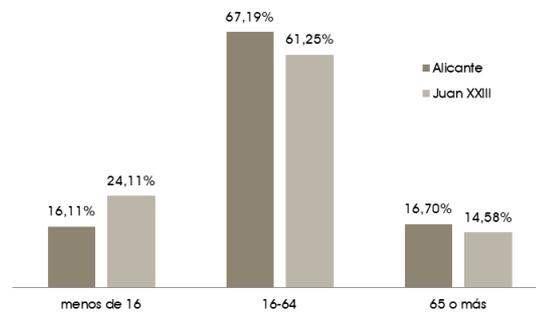


Figura 19. Estructura de la población por edad. Fuente: Censo 2011. INE

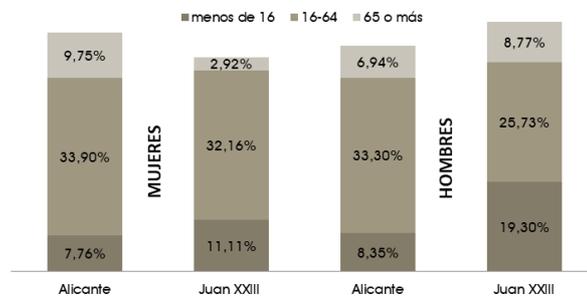


Figura 20. Estructura de la población por sexo y edad. Fuente: Censo 2011. INE

Estudios

La población del ámbito de análisis tiene un nivel de estudio inferior al resto del municipio: las personas analfabetas o sin estudios representan el 18% de la población, frente 7% de la población de Alicante. Tan solo un 1% tiene estudios de primer grado cuando, de media para la ciudad, este colectivo representa el 10%. El nivel de estudios solo se iguala al del resto del municipio en el caso de los estudios de segundo grado (figura 21).

Si analizamos este parámetro por sexo, los datos revelan que las personas sin ningún tipo de estudios o con solo estudios de primer grado son en su mayoría mujeres. Sigue siendo ligeramente inferior el número de mujeres con estudios de segundo grado (46% del total). El porcentaje entre los dos sexos se iguala en los estudios de tercer grado, si bien este colectivo es muy reducido ya que solo supone el 2% del total de la población del ámbito, frente al 19% de media en el municipio (figura 22).

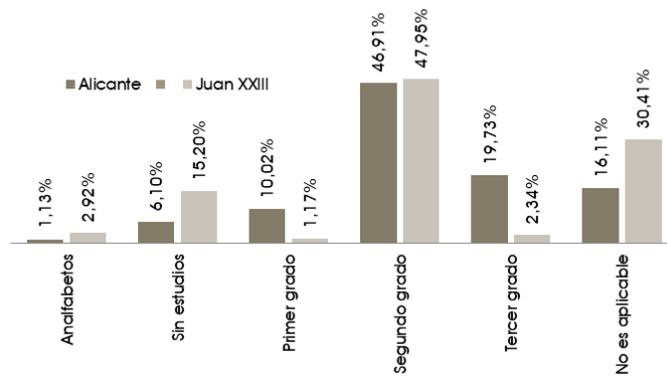


Figura 21. Estructura de la población por nivel de estudios. Fuente: Censo 2011. INE

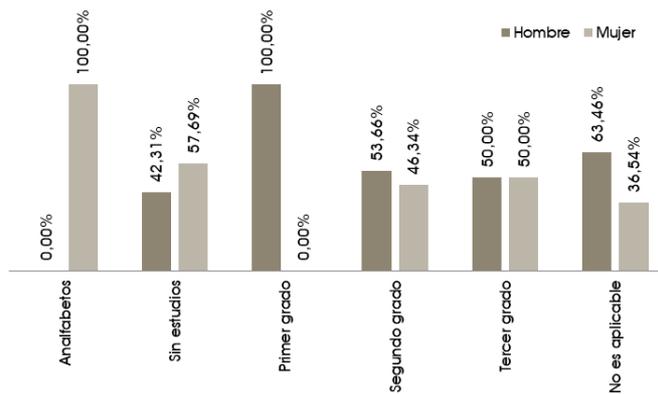
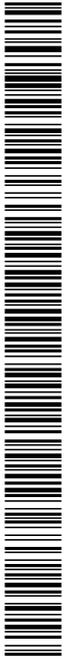


Figura 22. Estructura de la población por nivel de estudios y sexo. Fuente: Censo 2011. INE





Nacionalidad

La tasa de población extranjera en el barrio es del orden del 22%; casi duplica la media del municipio que es aproximadamente del 12%. Analizando este parámetro por sexo, se puede constatar que el porcentaje de hombres extranjeros supera al de las mujeres (12% y 9% respectivamente), mientras que en Alicante estos índices son muy similares, del orden del 6% para ambos sexos (figura 23).

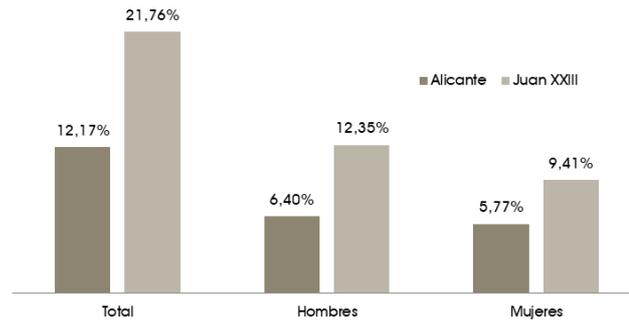


Figura 23. Población extranjera por sexo y edad. Fuente: Censo 2011. INE

Ocupación

La población mayor de 16 años ocupada en el barrio es aproximadamente el 39%, menor que la media del municipio donde representa casi el 44% del total. Analizado este parámetro por sexo vemos que el índice de ocupación es mayor entre las mujeres, que suponen algo menos del 24% frente al 15% de los hombres. En Alicante, el porcentaje de ocupación es algo mayor entre los hombres, que representan casi el 23% frente al 21% de población femenina ocupada (figura 24).

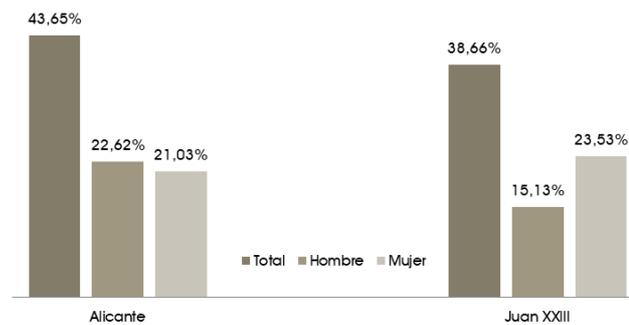
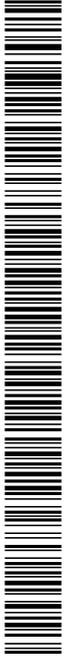


Figura 24. Porcentaje de población mayor de 16 años ocupada. Fuente: Censo 2011. INE

Conclusión

Los datos analizados revelan que el ámbito de estudio posee una población menos envejecida que el resto de la ciudad, con bajo nivel de estudios y con un grado de ocupación también inferior que el resto de Alicante. La tasa de extranjeros es superior a la media de la ciudad. Predomina la población masculina, que además presenta un perfil más envejecido que la población femenina y con menor grado de ocupación que ésta.



La densidad del ámbito es muy baja. Las viviendas principales suponen un porcentaje muy pequeño del total pero sorprende que apenas haya viviendas vacías. Este hecho revela seguramente la problemática social del barrio, donde muchas viviendas han pasado a ser abandonadas por sus propietarios debido al grado de deterioro social del lugar, pasando a ser ocupadas de manera esporádica o simplemente a ser mantenidas a la espera de una mejora que permita su venta o recuperación.

2.5 PATRIMONIO

Desde el punto de vista patrimonial, en el ámbito de actuación hay constancia de la existencia de asentamientos de la edad del bronce en la loma de mayor elevación (Loma de Garbinet coord. geo. X=720290 Y=4250886) y posibles restos de calzada romana en la zona este del sector (el Peñasco coord. geo. X=720776 Y=4250468). El Catálogo de Protecciones de Alicante, aprobado de manera preliminar por el Ayuntamiento de Alicante el 9 de septiembre de 2020, incluye estos dos enclaves de interés arqueológico en sus fichas C620 y C635.

Asimismo, este catálogo delimita, en parte del ámbito de intervención, un área de vigilancia paleontológica que viene definida en su ficha C1154. Por otro lado, casi la totalidad del ámbito está incluido en el área de vigilancia arqueológica Albufereta-Condomina-Orgegia definida en la ficha C1375.

Desde el punto de vista paisajístico, el catálogo establece, en sus fichas N5 y P10, que las Lomas conforman una unidad de paisaje con protección ambiental.

Esta modificación de plan parcial incorpora, como documento independiente, un catálogo de protecciones que incluye estos bienes de interés y determina las posibles afecciones y las medidas correctoras oportunas a adoptar. De este modo, se atiende a los requerimientos establecidos en los informes emitidos por el Servicio de Cultura y el de Infraestructura Verde y Paisaje, de fechas 29 de junio de 2018 y 22 de octubre de 2018 respectivamente, solicitados en el marco de las consultas previas llevadas a cabo por la Conselleria sobre el borrador de plan y documento inicial estratégico presentado, y al informe de evaluación ambiental emitido por la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 13 de diciembre de 2018.

2.6 INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN DEL ÁMBITO CON SU ENTORNO

El ámbito de actuación se sitúa en el borde la ciudad consolidada y, de hecho, va a definir el límite urbano norte del municipio. Una vez urbanizados, estos suelos conformarán la fachada del Bulevar Ronda Norte, viario de la red primaria previsto por el plan general como elemento articulador y conector de esta zona de la ciudad.

La conexión del nuevo sector, tanto desde el punto de la movilidad urbana como en lo relativo a las infraestructuras de servicio, se va a producir a través de este bulevar, garantizando de este modo no solo la integración del nuevo sector sino la del propio barrio de Juan XXIII y de toda esta parte de la ciudad de Alicante, puesto que la urbanización del sector supondrá la ejecución de esta parte del Bulevar Norte, hoy aun sin completar (figura 25).

Las condiciones de conexión se concretan en el apartado 3 de la memoria justificativa.

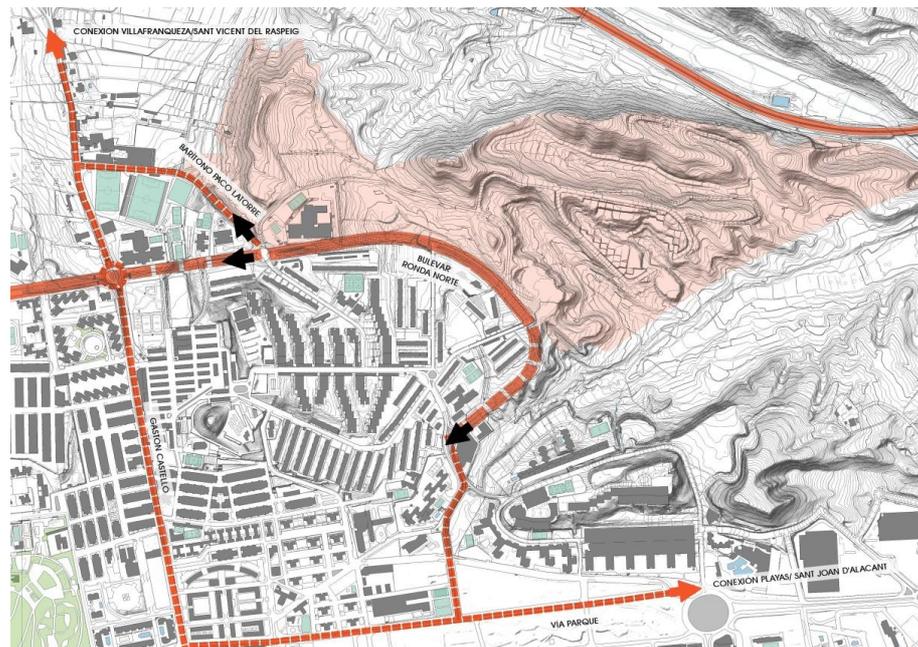


Figura 25. Conexión del ámbito de actuación. Fuente: elaboración propia sobre cartografía municipal y Cartografía oficial de la Comunitat Valenciana a escala 1:5000 de l'Institut Cartogràfic Valencià.



3. ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ÁMBITO

3.1 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Tal y como se describe en el punto 1.2 de esta memoria informativa, el ámbito de actuación está íntegramente clasificado como Suelo Urbanizable, tras la ratificación de este aspecto por parte del Tribunal Supremo en sentencia de fecha 11 de noviembre de 1999. El planeamiento vigente que regula las condiciones de los suelos objeto de este documento, es el Plan Parcial de Ciudad Elegida Juan XXIII, aprobado por resolución ministerial del 30 de mayo de 1972 (figuras 2 y 26).

Se trata de una ordenación urbanística que responde a los criterios de planificación de su época y que propone un modelo de desarrollo urbanístico expansivo basado en la tipología de vivienda unifamiliar aislada con parcela mínima de 1.200 m². El uso residencial, que ocupa la práctica totalidad de los suelos que conforman el polígono B, se apoya sobre una estructura viaria de trazado irregular, en muchas ocasiones acabada en cul de sac. En el borde este del sector, junto al barranco, se sitúa la zona verde. Los suelos dotacionales se disponen con fachada al bulevar Ronda Norte: una parcela educativa de tamaño considerable (hoy ocupada por el Instituto Las Lomas) y otra de reducidas dimensiones, reservada para equipamiento social.

El plan parcial prevé la construcción de 315 viviendas, en un sector cuya superficie estima en 734.667 m², lo que supondría una densidad de 4,3 viv./ha. No obstante, las propias ordenanzas del plan parcial prevén la posibilidad de modificar la tipología de vivienda unifamiliar aislada por "agrupaciones urbanas", con la condición de que el número máximo de viviendas sea de 2 por cada 1.000 m², sin rebasar la edificabilidad máxima establecida para la zona y para ámbitos de 4 ha como mínimo.

Las principales magnitudes del sector, recogidas en su memoria, son las que se transcriben a continuación:

POLIGONO B. PLAN PARCIAL CIUDAD ELEGIDA JUAN XXIII 1972		734.667 m2
% (SS)		
ZONAS VERDES	94.000 m2	12,79%
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	18.050 m2	2,46%
EQUIPAMIENTO SOCIAL	2.200 m2	0,30%
TOTAL ZONAS VERDES+EQUIPAMIENTOS	114.250 m2	15,55%
TOTAL VIARIO	92.604 m2	12,60%
TOTAL SUELOS LUCRATIVOS (315 parcelas)	527.813 m2	71,84%
EDIFICABILIDAD	659.766 m3	239.915 m2t
TOTAL SUELOS DOTACIONALES PÚBLICOS	206.854 m2	28,16%

No obstante, el traslado de esta ordenación sobre la cartografía digital disponible actualmente revela que estas magnitudes no encajan con la realidad. La medición sobre esta base cartográfica proporciona las siguientes magnitudes:

POLIGONO B. PLAN PARCIAL CIUDAD ELEGIDA JUAN XXIII 1972 (medición actual)		651.000 m2
% (SS)		
ZONAS VERDES	94.296 m2	14,48%
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	20.429 m2	3,14%
EQUIPAMIENTO SOCIAL	2.295 m2	0,35%
TOTAL ZONAS VERDES+EQUIPAMIENTOS	117.020 m2	17,98%
TOTAL VIARIO	94.798 m2	14,56%
TOTAL SUELOS LUCRATIVOS (315 parcelas)	439.182 m2	67,46%
EDIFICABILIDAD	548.978 m3	199.628 m2t
TOTAL SUELOS DOTACIONALES PÚBLICOS	211.818 m2	32,54%

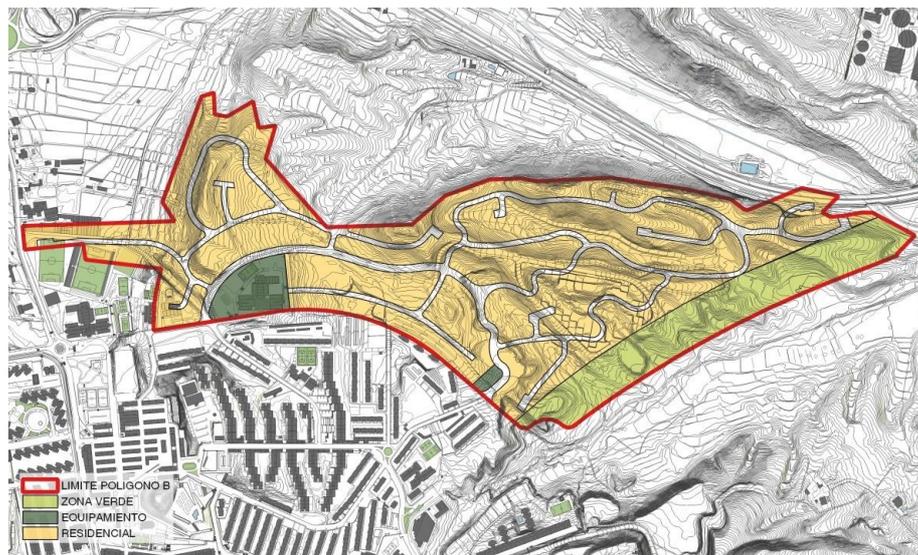


Figura 26. Planeamiento vigente. Fuente: elaboración propia sobre cartografía municipal, sobre la base del plano 4 del plan parcial Ciudad Elegida Juan XXIII



En consonancia con los criterios urbanísticos del momento en que se aprobó este plan parcial, la ordenación propuesta para el ámbito de las Lomas de Garbinet se implanta en el territorio ajena a las condiciones topográficas y ambientales que determina su emplazamiento y, como se puede observar, la estructura urbana se proyecta sin tener en consideración ni las limitaciones impuestas por la topografía ni las que pudieran derivarse de los valores ambientales, patrimoniales o paisajísticos. Este modelo de ciudad dispersa ocupa la totalidad del sector, sin tener en cuenta la existencia de un territorio cuyos valores obligan al planteamiento de una solución compatible con su preservación y su puesta en valor.

La primera cuestión que hay que plantear a la hora de abordar la modificación del plan parcial del polígono B de Ciudad Elegida Juan XXIII es la determinación de los aprovechamientos urbanísticos a materializar en su ámbito.

Para ello hay que tener presente que, en el transcurso de los 35 años desde su aprobación hasta la fecha, el plan general de 1987 lo dejó sin efecto desde su aprobación hasta la sentencia de 1999, clasificando la parte oeste de los suelos incluidos en el polígono B como suelo urbano y permitiendo de ese modo su desarrollo y consolidación. En efecto, con frente a la calle Baritono Paco Latorre, se han construido varias dotaciones: un campo de fútbol municipal, las instalaciones de tiro olímpico y una guardería infantil.

Esta consolidación parcial del ámbito y la adecuación a la realidad existente (de la que hoy se tiene mayor conocimiento al haber realizado ALICESA un levantamiento topográfico de su propiedad) obligan a reconsiderar la delimitación original del polígono B y replantearla a la luz de las siguientes consideraciones:

- Los límites sur y oeste del polígono deben adaptarse a la consolidación real del lugar, excluyendo las parcelas ya edificadas con frente a la calle Baritono Paco Latorre y adaptando su perímetro a la alineación que determina el plan especial del bulevar Ronda Norte, ejecutado casi en su totalidad en el ámbito contenido en el polígono B
- La delimitación del borde norte del polígono B se adaptaba, como era habitual en esa época, al límite que determinaba la propiedad. Ya que se dispone de levantamiento topográfico que determina claramente esta parcela, este límite debe adaptarse a su geometría y no incluir propiedades que el plan parcial no consideró. A su vez, la nueva delimitación ha de contemplar la construcción de la Autovía A70 y el encauzamiento del barranco de Orgegía, dejando estos suelos consolidados por estas infraestructuras fuera del ámbito del polígono.
- La delimitación del borde este no ha sufrido ninguna variación, por lo que debe mantenerse como se establece en el plan parcial original.

La figura 11 muestra la nueva delimitación propuesta para el polígono B del Plan Parcial Ciudad Elegida Juan XXIII, adaptada a las circunstancias territoriales actuales. Las magnitudes que se derivan de esta delimitación son las siguientes:

NUEVA DELIMITACIÓN DEL POLIGONO B. PP CIUDAD ELEGIDA JUAN XXIII		584.732 m ²
		%(SS)
ZONAS VERDES	92.810 m ²	15,87%
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	19.946 m ²	3,41%
EQUIPAMIENTO SOCIAL	1.526 m ²	0,26%
TOTAL ZONAS VERDES+EQUIPAMIENTOS	114.282 m²	19,54%
TOTAL VIARIO	88.696 m²	15,17%
TOTAL SUELOS LUCRATIVOS (315 viviendas)	381.754 m²	65,29%
TOTAL SUELOS DOTACIONALES PÚBLICOS	202.978 m²	34,71%

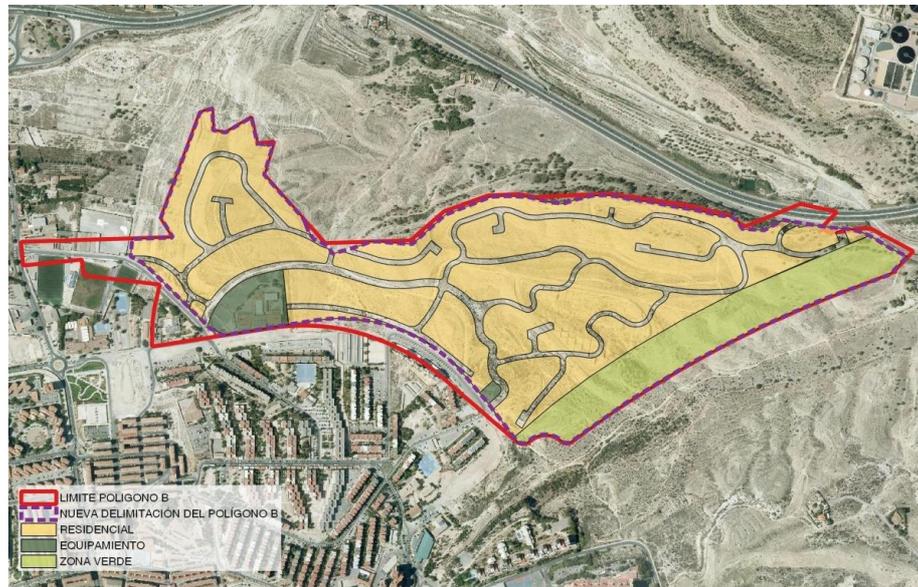


Figura 11. Nueva delimitación del polígono B. Fuente: elaboración propia sobre ortofoto PNOA del Instituto Geográfico Nacional, sobre la base del plano 4 del plan parcial Ciudad Elegida Juan XXIII

La ordenación urbanística que se va a proponer para el desarrollo de este sector no va a seguir el modelo original de ciudad dispersa de baja densidad que determinaba el plan parcial original ya que el mismo se ha revelado insostenible y, en el caso concreto que nos ocupa, en incompatible con la preservación del espacio natural de las Lomas de Garbinet debido a su elevadísimo consumo de suelo.

Tanto por coherencia con la trama urbana colindante de la ciudad consolidada, constituida por el barrio de Juan XXIII 2º Sector, como por la necesidad de invadir el menor espacio posible con la edificación y facilitar así la conservación de los espacios de interés, la modificación del plan parcial va a proponer un modelo urbano compacto, con tipologías de vivienda plurifamiliar en altura. Por este motivo es preciso convertir el aprovechamiento del sector, pensado para la tipología de vivienda unifamiliar aislada, a la tipología de vivienda plurifamiliar, de acuerdo con la normativa prevista para ello en el plan parcial original, que literalmente establecía:

“2.1. Condiciones de volumen

(...)

82º. En el caso de agrupaciones urbanas con unidad de criterio en el planeamiento y en la edificación, podrán proponerse soluciones de más libre composición siempre que no rebasen la edificabilidad máxima, ya definida y su calidad y adecuación así lo aconsejan. El resto de condiciones podrán ser modificadas y para ello se precisará que el sector tenga una superficie mínima de 4 ha y que el número máximo de viviendas sea el de 2 por cada 1.000 m²”

La cuestión a resolver es sobre qué superficie de suelo se debe aplicar el parámetro de 2 viviendas por cada 1.000 m². En sentido estricto sería sobre la superficie total de las parcelas residenciales de la reordenación tipológica. No obstante, considerando que existe un interés por liberar la mayor parte de suelo del polígono de tal modo que se permita la conservación y protección de los suelos con interés ambiental y paisajístico, concentrando la edificación junto al bulevar Ronda Norte, se puede considerar la aplicación de este parámetro a la superficie resultante de la suma de las parcelas residenciales y del viario que ya no va a cumplir esta función¹. De este modo y aplicando la ratio de 110 m²t² por vivienda, el aprovechamiento lucrativo del sector será el siguiente:

APROVECHAMIENTO DEL POLIGONO B. PP CIUDAD ELEGIDA JUAN XXIII	584.732 m2
SUPERFICIE RESIDENCIAL	381.754 m2
SUPERFICIE VIARIO	88.696 m2
SUPERFICIE ESTIMACION VIARIO	-5.099 m2
SUELO PARA CÁLCULO DE VIVIENDAS (RESIDENCIAL + VIARIO-VIARIO PROPUES	465.351 m2
Nº VIVIENDAS (2 x 465.352/1.000)	930 viv.
EDIFICABILIDAD (Nº VIV. X 110)	102.300 m2t

¹ Se incluye la superficie de viario prevista inicialmente por el plan parcial y se excluye la superficie que ahora deberá destinarse a este uso (la estimación de esta superficie se extrae de la ordenación pormenorizada que se propuso para el nuevo sector en el borrador del plan para la solicitud del inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica).

² Se establece en este caso la media de 110 m² construidos por vivienda, considerando en esa superficie la parte proporcional de elementos comunes de la edificación (núcleos de escaleras, distribuidores, zaguanes etc.).





3.2 PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL

LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (en adelante ETCV) enmarca a Alicante en el área funcional Alicante-Elx, para la que define una serie de actuaciones a las que debe ajustarse la modificación de plan parcial que se pretende llevar a cabo. Las principales determinaciones establecidas por la ETCV para el ámbito de actuación son las siguientes:

Infraestructura verde

La principal propuesta que se establece en lo relativo a la definición de la Infraestructura verde del área funcional Alicante-Elx radica en establecer la conexión ambiental y territorial entre los espacios ambientales y propiciar su regeneración paisajística y su puesta en valor (figura 26). Para ello se definen los siguientes objetivos:

- Conectar los ecosistemas litorales y de interior a través de un sistema de corredores territoriales y biológicos
- Restaurar los ecosistemas fluviales, las zonas húmedas y los espacios litorales de mayor valor
- Conservar y poner en valor el extraordinario patrimonio ambiental y cultural del área funcional

Sistema de asentamientos

Potenciar la integración de las ciudades de Alicante y Elx y de sus respectivas áreas metropolitanas para convertir toda el área en el gran nodo de mayor centralidad y dinamismo del sureste peninsular es la propuesta que la ETCV formula para este ámbito. Esta integración se basa en el desarrollo de un sistema de asentamientos que ocupen el territorio de forma racional y mejoren la calidad urbana, la eficiencia económica y la prestación de servicios para el conjunto de la población (figura 27).

Infraestructuras y actividades económicas

Las propuestas de la ETCV en materia de infraestructuras y actividades económicas para el área funcional Alicante-Elx no tendrían una aplicación directa a esta modificación de plan parcial.

Directrices

En lo relativo a las directrices que establece la ETCV para el desarrollo de nuevos crecimientos residenciales, hay que destacar que el plan parcial original, aprobado en 1972, se aleja mucho de cumplir los objetivos fijados en el Título IV "Ocupación racional y sostenible del suelo. El objetivo de esta modificación es, precisamente, dar cumplimiento a lo establecido en la directriz 78 que literalmente establece:

Directriz 78 Principios directores de la ocupación racional y sostenible de suelo para uso residencial

1. Las administraciones públicas integrarán en sus políticas y actuaciones con proyección sobre el territorio en materia de ocupación de suelo para uso residencial a los siguientes principios directores:



- a) Compatibilizar el crecimiento urbanístico con el mantenimiento de la funcionalidad de la Infraestructura Verde del territorio.
 - b) Integrar el crecimiento de los usos residenciales en el paisaje considerando su localización en el territorio, ordenación pormenorizada y calidad arquitectónica de forma que se preserve la identidad y los valores del paisaje donde se ubiquen.
 - c) Apoyar los crecimientos urbanos en el sistema de ciudades, reforzando las polaridades de los nodos que produzcan una vertebración territorial más eficiente.
 - d) Reforzar el carácter polinuclear de la Comunitat Valenciana y su diversidad urbana.
 - e) Alcanzar masas críticas en los tejidos urbanos que permitan rentabilizar los sistemas de transporte público y los equipamientos de cohesión social.
 - f) Procurar la creación de cinturones verdes alrededor de los núcleos urbanos, que pueden estar formados por los paisajes agrícolas habituales de cada zona, favoreciendo su singularidad física y visual.
 - g) Favorecer la diversidad urbana mediante la mezcla de usos, de tipologías, de rentas, de comunidades y de un modelo urbanístico que preserve y extienda la ciudad mediterránea tradicional.
 - h) Evitar los continuos urbanos y conurbaciones no deseadas favoreciendo modelos compactos discontinuos apoyados en la estructura urbana existente.
 - i) Considerar la oferta de viviendas sin ocupar y el suelo urbano vacante a la hora de planificar nuevos desarrollos.
 - j) Excepcionar las nuevas piezas urbanas en el territorio priorizando la consolidación y extensión de los tejidos urbanos existentes.
 - k) Armonizar el crecimiento de los nuevos desarrollos urbanísticos con el crecimiento de la población en el territorio.
 - l) Garantizar la correcta integración en el paisaje de los desarrollos de los municipios rurales preservando su silueta tradicional y características y el paisaje del entorno.
 - m) Potenciar el desarrollo del territorio en red, de forma que las ciudades sean nodos de una densa malla de relaciones generadora de un mayor valor añadido al conjunto del territorio.
 - n) Extender la Infraestructura Verde del territorio a los tejidos urbanos, conectando e integrando paisajísticamente los espacios verdes urbanos con los elementos de esta infraestructura en el exterior de dichos tejidos.
 - o) Desarrollar itinerarios peatonales y carriles bici para comunicar los núcleos urbanos entre sí y de estos con otras implantaciones en el territorio.
 - p) Preservar las vistas principales hacia los elementos y paisajes más significativas evitando su ocultación por nuevas edificaciones, y en especial en los accesos a los municipios.
 - q) Fomentar la reconversión de espacios urbanos degradados u obsoletos, adaptándolos a nuevos usos de mayor cualificación.
2. Estos principios directores deben ser tenidos en cuenta en la formulación y aprobación del planeamiento urbanístico y territorial, sin perjuicio de disposiciones normativas más específicas

Tal y como se justifica más adelante, la nueva ordenación propuesta para el ámbito garantiza el cumplimiento de las determinaciones establecidas por la ETCV.

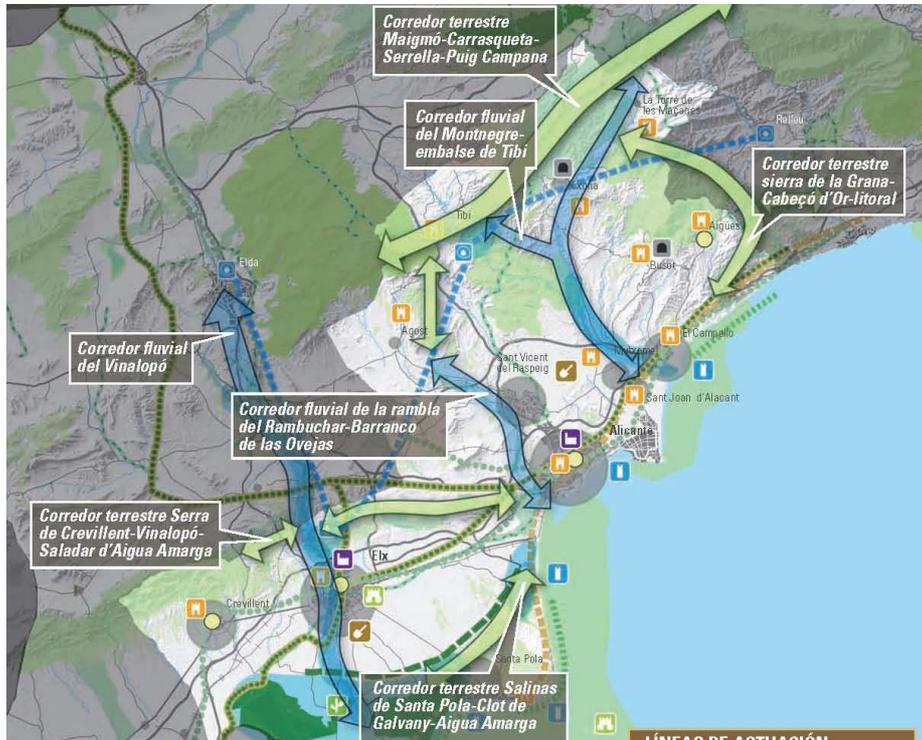


Figura 26. Infraestructura verde área funcional Alicante-Elx. Fuente: ETCV

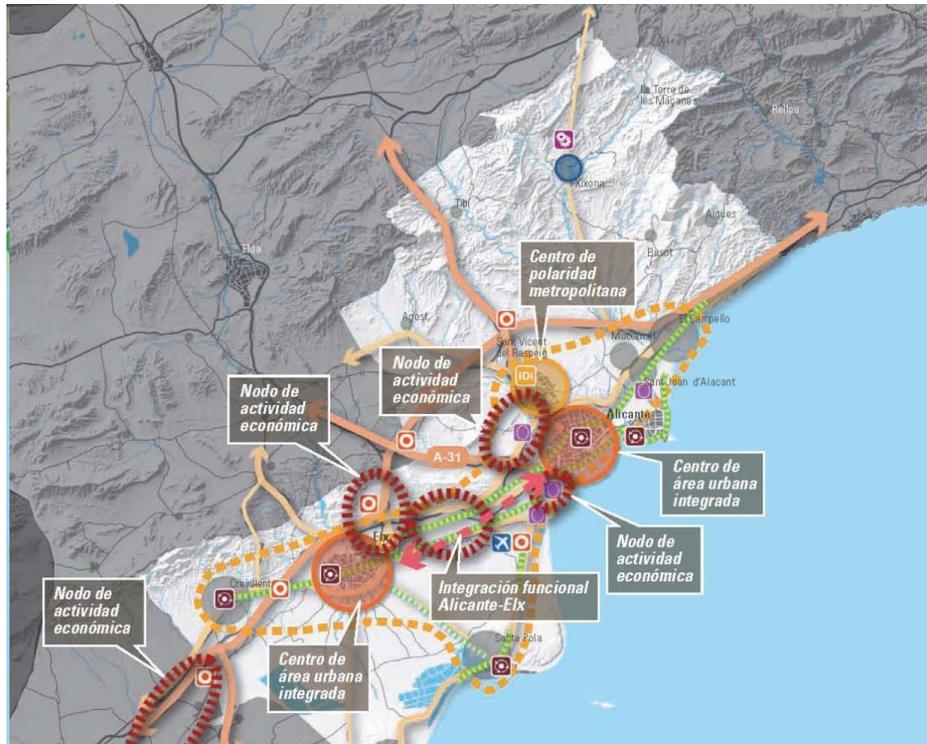


Figura 27. Sistema de asentamientos. Fuente: ETCV

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado 'Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedelectronica.alicante.es/validador.php>

OTROS PLANES TERRITORIALES Y SECTORIALES

En la actualidad, existen tres Planes de Acción Territorial aprobados definitivamente que afecten directamente al municipio de Alicante: el Plan de Acción Territorial de Protección sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (en adelante PATRICOVA), el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral (en adelante PATIVEL) y el PATFOR.

Tal y como se justifica más adelante, la modificación del plan parcial que se propone se ajusta a las determinaciones establecidas tanto por el PATRICOVA como el PATFOR. El PATIVEL no establece determinaciones concretas para el ámbito de la actuación.

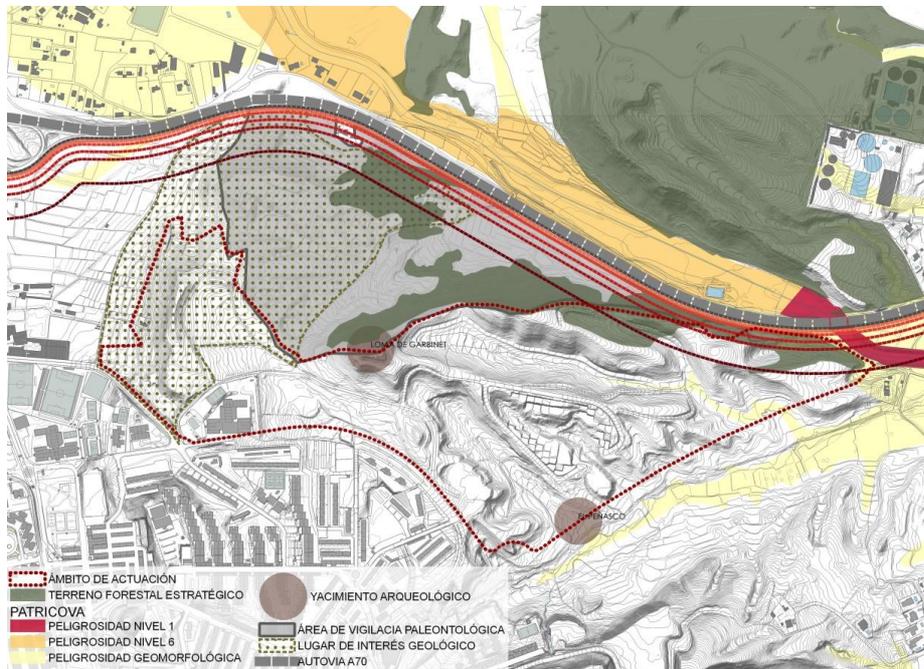


Figura 28. Afecciones territoriales Fuente: elaboración propia sobre cartografía municipal, Catálogo de Protecciones (en tramitación), cartografía oficial de la CV 1:5000 de l'Institut Cartogràfic Valencià, PATFOR y PATRICOVA.



3.3 AFECCIONES TERRITORIALES

Considerando los planes de acción territorial que afectan al ámbito y las infraestructuras existentes, en el ámbito de la actuación se pueden identificar las siguientes afecciones (figura 28):

- El Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (en adelante PATFOR) clasifica una pequeña porción de suelo, al norte del ámbito, como terreno forestal estratégico. No obstante, tal y como ya se ha mencionado, el informe emitido por la Dirección General del Servicio Forestal con fecha 1 de agosto de 2018, en el marco de las consultas previas llevadas a cabo por la Conselleria sobre el borrador de plan y documento inicial estratégico de esta modificación de plan parcial, hace constar que, en cumplimiento de la sentencia del Tribunal Supremo de 1999, los terrenos han de ser considerados como urbanizables y que, en consecuencia, no existe afección alguna a terreno forestal.
- El Plan de Acción Territorial de Protección sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (en adelante PATRICOVA) identifica, al este del ámbito, una pequeña porción de suelos con riesgo geomorfológico de inundación
- Por el norte del ámbito discurre la autovía A70, carretera del Estado, con las afecciones que legalmente determina la legislación que le es de aplicación
- El Catálogo de Protecciones de Alicante, aprobado de manera preliminar por el Ayuntamiento de Alicante el 09 de septiembre de 2020, identifica parte del ámbito como un elemento de interés a proteger, en el que se encuentran incluidos dos enclaves de interés arqueológico: la “Loma de Garbinet” y el “Peñasco”. Las Lomas conforman asimismo una unidad de paisaje con protección ambiental y un área de vigilancia paleontológica.

3.4 BORRADOR DEL PLAN Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

Tal y como se describe en el apartado 1.2 de esta memoria informativa, en enero de 2018 la mercantil ALICESA presentó, ante el ayuntamiento de Alicante, una iniciativa de modificación del Plan Parcial Polígono B Ciudad Elegida Juan XXIII.

Tras su admisión a trámite, en junio de 2018, el Ayuntamiento de Alicante, en calidad de órgano promotor, solicitó a la Conselleria de Medio Ambiente, el inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica de esta modificación de plan parcial.

En sesión celebrada el 13 de diciembre de 2018, la Comisión de Evaluación Ambiental emitió informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de la modificación del plan parcial presentada.

Se transcribe a continuación el acuerdo de resolución emitido, en el que se hace constar los condicionantes que debe cumplir la modificación de plan parcial:

“Emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación del Polígono B del Plan Parcial Ciudad Elegida Juan XXIII, Lomas de Garbinet, de Alicante, cuyo objeto será el descrito en la documentación remitida, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de la LOTUP, considerando que el mismo no produce efectos



significativos sobre el medio ambiente siempre que previamente a su aprobación definitiva se cumplan los condicionantes descritos a continuación, correspondiendo continuar la tramitación de la modificación de Plan conforme a su normativa sectorial.

1) La ficha del sector incluirá los siguientes condicionantes para la urbanización de la zona verde situada al oeste de la elevación denominada "Lloma Redona" en el visor de la Generalitat o Loma de Garbinet en la ficha YA-27 del borrador del Catálogo (plano 04 afecciones territoriales):

1a) No se realizarán movimientos de tierras superficiales, adición de suelo vegetal ni revegetaciones.

1b) Se acondicionará y señalará un sendero y un mirador, así como la colocación de paneles interpretativos de la evolución geológica de la zona para su uso educativo y turístico.

2) Se deben atender las determinaciones señaladas por el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante en su informe de 26 de septiembre de 2018.

3) Deberá elaborarse un Estudio de Integración Paisajística en los términos señalados por el informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje. Durante la fase de participación pública se deberá solicitar informe al Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje como administración afectada. Antes de la aprobación definitiva será necesario que conste su pronunciamiento.

4) El instrumento urbanístico deberá de incluir un apartado específico sobre patrimonio cultural que determine los posibles bienes existentes, las posibles afecciones y las medidas correctoras oportunas a adoptar, necesitando un nuevo pronunciamiento, previamente a su aprobación definitiva, del órgano de la Consellería competente en la materia.

5) Previamente a la aprobación definitiva deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica sobre disponibilidad de recursos hídricos y afección a dominio público.

6) Se elaborarán informes de seguimiento cada cuatro años en el que se indicará como evoluciona la tramitación de los instrumentos urbanísticos de ordenación pormenorizada. Se verificará que en el Proyecto de Urbanización se incluye el condicionante 1. Los informes se concluirán con la justificación gráfica de la ejecución de dicho condicionante.

7) Los Planes Parciales que desarrollen los sectores delimitados y definan la ordenación pormenorizada serán sometidos a evaluación ambiental siendo el órgano ambiental el Ayuntamiento.

En estos Planes Parciales se incluirán las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo. (art.50.2.c LOTUP)

Según establece el artículo 51.7 de la LOTUP, el Informe Ambiental y Territorial Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana no se hubiera procedido a la aprobación del Plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada de la modificación."



4. DIAGNÓSTICO. CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN

4.1 DIAGNÓSTICO

El análisis llevado a cabo del estado actual del ámbito de la actuación permite elaborar el diagnóstico que a continuación se describe. La metodología de análisis DAFO determina las siguientes características internas y externas:

DEBILDADES

- Probablemente, la mayor debilidad del ámbito de la actuación y de todo su entorno inmediato sea la degradación urbanística y social del barrio de Juan XXIII 2º sector. En efecto, la problemática social del lugar influye negativamente tanto en las cuestiones urbanísticas propiamente dichas (falta de diversidad social, funcional, segregación urbana etc) como en todo lo relativo a la imagen y mantenimiento del ámbito. Aunque el esfuerzo de las administraciones por recuperar esta zona de la ciudad es permanente³, la situación actual sigue siendo problemática y dificulta enormemente la incorporación de este lugar a la ciudad.
- Este aislamiento urbano y social representa en sí mismo una gran debilidad del lugar, que se mantiene como una isla dentro de la ciudad de Alicante. A esta segregación colaboran no sólo los motivos de carácter social antes descritos sino la propia estructura urbana del barrio, que carece de conexiones importantes con el resto de la ciudad. En este sentido, para conectar el barrio a escala local es fundamental la ejecución del Bulevar Ronda Norte.
- En lo relativo a las cuestiones de carácter paisajístico y ambiental, representa una debilidad el estado de abandono en el que se encuentran las “Lomas de Garbinet” que, pese a su interés, presentan un mal estado de conservación, tanto en lo que se refiere a la vegetación como a la fauna y al paisaje.

³ Las inversiones municipales en el ámbito, que han contado con fondos europeos, se vienen llevando a cabo desde el año 2004 a través de *Plan Integral de Recuperación de los Barrios de la Zona Norte*.



AMENAZAS

- La mayor amenaza que existe sobre el ámbito de actuación y sobre esta parte de la ciudad de Alicante es que aumente o, simplemente, que se mantenga, el estado de degradación y aislamiento que presenta en la actualidad. A pesar del gran potencial que ofrece este lugar y de las acciones acometidas por la administración, hasta la fecha no se ha conseguido su revitalización, aunque sí se percibe una ligera recuperación urbana por las intervenciones de rehabilitación de la edificación y de reurbanización del espacio público. No obstante, la problemática social, que permanece, sigue manteniendo latente la amenaza de convertir el ámbito en un auténtico gueto de Alicante.
- Por otro lado, una urbanización del ámbito que no tenga en consideración el valor ambiental de los suelos sobre los que se actúa supone una gran amenaza para el espacio de interés que constituyen las Lomas de Garbinet.

FORTALEZAS

- Las características geográficas y paisajísticas de este lugar constituyen su auténtica fortaleza. Como se ha descrito, se trata de uno de los puntos más elevados de la ciudad, lo que le confiere unas condiciones paisajísticas muy singulares y, sin duda, muy atractivas, tanto por sus propias condiciones topográficas como por las vistas que se tienen del territorio circundante.
- La presencia de un entorno natural de interés, como son las "Lomas de Garbinet" y el "Monte de Orgegia" cercano, ofrecen al lugar un gran valor añadido ya que, siendo un entorno claramente urbano, puede disfrutar de las ventajas que ofrece la proximidad de un enclave natural de estas características.
- Asimismo, la buena conexión del ámbito a nivel supramunicipal que le otorga la cercanía de la autovía A70 es otra de sus grandes fortalezas. Sin precisar de un acceso nuevo a esta vía, el enlace que existe a la altura de Villafranqueza dota al lugar de una conectividad inmejorable a través de la calle barítono Paco Latorre y la finalización del Bulevar Ronda Norte.

OPORTUNIDADES

- Desde el punto de vista urbanístico, la intervención en este ámbito ofrece la oportunidad de cerrar y rematar la ciudad en su borde norte, conectándola adecuadamente con el entorno natural de interés que la bordea y estableciendo una transición adecuada con estos suelos no urbanizables.
- A su vez, una intervención urbanística adecuada podría ayudar a la recuperación urbana y social de este tejido tan degradado, aportando nueva actividad y la posibilidad de establecer conexiones que revitalicen el entorno. La implantación de un producto inmobiliario diferente al existente puede atraer a estratos sociales diversos que colaboren a la normalización social del ámbito.



- Con la intervención urbanística en este ámbito se abre la posibilidad para la ciudad de Alicante de recuperar un espacio natural de gran interés, las “Lomas de Garbinet”, estableciendo los instrumentos de gestión necesarios para integrarlo en la infraestructura verde municipal y convertirlo en un parque de red primaria de carácter público, lo que puede contribuir de manera notable a la revitalización social del barrio colindante. Se trata de poner en valor las excepcionales características de este entorno y conseguir su recuperación ambiental y paisajística.

4.2 CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN

Tanto el diagnóstico efectuado como el propio informe ambiental y territorial estratégico emitido por la Comisión de Evaluación Ambiental ponen de manifiesto que el principal condicionante de la ordenación es la necesidad de preservar de la urbanización una gran parte del ámbito del polígono B del Plan Parcial Ciudad Elegida Juan XXIII.

La modificación puntual que ahora se plantea ha de ser capaz de preservar y poner en valor el paisaje conformado por las Lomas de Garbinet y, a la vez, dar solución a la ejecución de la sentencia del Tribunal Supremo que garantiza los derechos urbanísticos adquiridos por los propietarios de estos suelos.



5. RESULTADO DEL PROCESO DE CONSULTAS SECTORIALES Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

5.1 CONTEXTO

Después de la fase de consultas de evaluación ambiental y territorial estratégica, y tras obtener el Informe Ambiental y Territorial que determinaba el sometimiento del procedimiento al régimen simplificado (artículo 57 LOTUP), se presentó una Versión Preliminar del documento técnico de planeamiento, con la finalidad de ser sometido de nuevo a información pública y consultas sectoriales.

El 15 de diciembre de 2020 se acordó en la Junta de Gobierno Local, tras los informes técnicos y jurídicos oportunos, dicho sometimiento, que se materializó mediante inserción en el DOGV de fecha 12 de enero de 2021, nº 8995.

Conforme a dicho edicto, la documentación técnica de planeamiento y sus anexos ha estado sometida a información y consultas durante 45 días hábiles, período en el que se han formulado las siguientes sugerencias e informes sectoriales:

- a) Informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante.
- b) Informe del Instituto Geológico y Minero de España.
- c) Informe de Aguas Municipalizadas de Alicante.
- d) Informe de NEDGIA.
- e) Alegación de D. Miguel Angel Pavón García.

En los siguientes apartados procedemos a evaluar dichos escritos y su trascendencia en el presente procedimiento.



5.2 CONSULTAS SECTORIALES

a) Informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante.

En este informe se analiza la documentación técnica en relación con lo dispuesto en el primer informe que este organismo emitió en el seno de la fase de evaluación ambiental, y en síntesis, se plantean dos cuestiones:

- 1) En primer lugar, la conveniencia de separar en documentos y trámites administrativos diferentes la ordenación estructural y la pormenorizada, teniendo en cuenta que se trata de esferas con competencias administrativas diferentes, y considerando que el Informe Ambiental y Territorial Estratégico emitido por el órgano ambiental autonómico únicamente ofrecería cobertura para la ordenación estructural.
- 2) En segundo lugar, se requiere una mayor justificación del régimen de ordenación y gestión asignado a la parte de red primaria que no está vinculada al sector de suelo urbanizable propuesto en la documentación técnica.

Analizado dicho informe, se va a ajustar la documentación técnica a lo requerido en el mismo, y en este sentido, el presente instrumento de planeamiento únicamente tendrá como objeto la plasmación de la ordenación estructural. Así, se trata de una modificación que afecta al Plan General de Alicante y al Plan Parcial de las Lomas de Garbinet, cuya finalidad es la misma que se ha planteado desde el inicio (redelimitación del sector, incorporación de nuevos elementos de red primaria dotacional pública, reajuste de la tipología residencial y su intensidad edificatoria), excluyendo del mismo todo lo relativo a la ordenación pormenorizada (red secundaria de dotaciones públicas, asignación de usos pormenorizados), que queda diferido a un momento posterior a través del preceptivo Plan Parcial, cuya competencia a efectos ambientales y urbanísticos será estrictamente municipal.

En cuanto a la justificación del régimen de gestión de la red primaria que no se incluye en el sector de suelo urbanizable, en la memoria justificativa se incluyen las determinaciones que complementan la información inicialmente prevista.

b) Informe del Instituto Geológico y Minero de España.

En este informe se realizan una serie de recomendaciones, consistentes en la incorporación de información relativa a los riesgos geológicos y de inundabilidad que pudieran estar presentes en el ámbito objeto de modificación.

A estos efectos, se va a ajustar la información gráfica del presente documento técnico, especialmente la relativa a riesgos de erosión (al no indicar la cartografía de riesgos la existencia de riesgos de deslizamientos o desprendimientos en el ámbito), y en el bien entendido de que la cartografía del PATRICOVA y el SNCZI no contemplan la existencia de riesgos de inundabilidad que condicionen la ordenación propuesta, especialmente en la parte donde se pretende ubicar los usos residenciales y terciarios, localizados en el borde del entorno urbanizado y a una cota que alivia la influencia de este tipo de riesgos.



En cualquier caso, el Proyecto de Urbanización y la ejecución de las obras considerarán estos aspectos de conformidad con los criterios de los servicios técnicos municipales.

c) Informe de Aguas Municipalizadas de Alicante.

Realiza una serie de aportaciones de carácter técnico en materia de disponibilidad y condiciones de conexión e integración para el suministro de agua potable, que serán objeto de incorporación en la Ficha de Planeamiento y Gestión, Normas Urbanísticas y, especialmente, en el futuro Programa de Actuación Integrada y su Proyecto de Urbanización.

d) Informe de NEDGIA.

Realiza una serie de aportaciones de carácter técnico en materia de condiciones de conexión e integración para el servicio de gas natural, que serán objeto de incorporación en la Ficha de Planeamiento y Gestión, Normas Urbanísticas y, especialmente, en el futuro Programa de Actuación Integrada y su Proyecto de Urbanización.

5.3 ALEGACIONES Y SUGERENCIAS

Se ha presentado una única alegación particular, por parte de D. Miguel Angel Pavón, que viene a plantear las siguientes propuestas:

- 1) Tener en cuenta la ficha C1375 del Catálogo de Protecciones.
- 2) Eliminar los usos dotaciones y terciarios de la ficha de gestión del parque público.
- 3) Cambio de ubicación de la parcela educativa y el aparcamiento público.
- 4) La principal manzana de uso residencial debe contar con viarios transversales.
- 5) La altura de las nuevas edificaciones no debe superar las nueve plantas.
- 6) El estudio de integración paisajística no incluye el resultado de la encuesta pública.

A este respecto, tenemos que señalar lo siguiente:

- 1) En cuanto a la ficha del Catálogo de Protecciones (en tramitación), la misma se incorpora al catálogo de protecciones de esta modificación puntual y se referencia esta protección tanto en las normas urbanísticas como en la Ficha de Planeamiento y Gestión.
- 2) En cuanto a los usos previstos para el parque público, se trata de meras referencias para permitir potenciales instalaciones que refuercen el uso público y recreativo de este espacio por la ciudadanía, lógicamente si alterar su función territorial. Será el Ayuntamiento el que disponga, en el Proyecto de Intervención y Urbanización de este ámbito de parque público, la disposición de este tipo de instalaciones, si es que son precisas.
- 3) En cuanto a los apartados 3, 4 y 5, serán analizadas dichas sugerencias en el seno del Plan Parcial que establezca la ordenación pormenorizada, pues como se ha destacado anteriormente, finalmente este documento se limitará a establecer las determinaciones de ordenación estructural.



- 4) En cuanto al apartado 6, la documentación del Estudio de Integración Paisajística incluye la encuesta de participación, que no ha sido completada por ningún particular, ni siquiera el propio alegante. No obstante, comoquiera que son las determinaciones de ordenación pormenorizada las que suscitan un mayor interés desde la perspectiva paisajística, en el futuro Plan Parcial se tratará de recabar una mayor participación en esta materia por parte de los potenciales interesados (quizás la influencia de la crisis COVID19, que en Alicante ha sido especialmente grave en los meses de enero, febrero y marzo de 2021 puede haber favorecido un menor interés participativo en esta materia).

5.4 PROPUESTA DE ACTUACIÓN

Conforme a las anteriores determinaciones deducidas durante el proceso de participación pública y consultas sectoriales, se concluye que:

- a) El presente documento se limita al establecimiento de la ordenación estructural del ámbito objeto de modificación puntual, teniendo como alcance el siguiente.
- Redelimitación del sector.
 - Establecimiento de nuevos elementos de la red primaria dotacional.
 - Asignación de nuevos usos e intensidades edificatorias.
 - Actualización de las condiciones de conexión e integración.
 - Minimizar los riesgos territoriales y naturales existentes, optimizando la funcionalidad ambiental del ámbito.
- b) Los aspectos relativos a la ordenación pormenorizada (red secundaria de dotaciones públicas, usos lucrativos pormenorizados y condiciones de edificación y urbanización) se concretarán en el oportuno Plan Parcial, de competencia municipal, a tramitar junto con el Programa de Actuación Integrada en régimen de gestión de propietarios.
- c) Las alegaciones y sugerencias (tanto las particulares como las de instituciones y compañías de servicios y suministros) que tengan que ver con la ordenación pormenorizada se analizarán y concretarán en dicho trámite de Plan Parcial (tanto en su fase de evaluación ambiental municipal como en la posterior urbanística) garantizándose así la plena participación de los interesados.

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. MODELO DE ORDENACIÓN

1.1 OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La razón principal por la que se plantea una modificación del planeamiento vigente del polígono B, el Plan Parcial Ciudad Elegida Juan XXIII de 1972, es establecer una ordenación urbanística que responda a los criterios de ordenación territorial que, en la actualidad, establece la legislación urbanística. Como es evidente, los objetivos que actualmente se fijan para establecer la ordenación del territorio son muy distintos de los que se tenían en cuenta en la década de los años 70 del siglo pasado, cuando se aprobó la ordenación del sector que nos ocupa. De este modo, el respeto por los valores ambientales y paisajísticos del lugar ha de constituir, hoy en día, los cimientos de cualquier propuesta urbanística, condición que difícilmente puede exigírsele a un planeamiento aprobado en la época del desarrollismo, cuando primaban otro tipo de intereses.

Así, el objetivo principal de esta modificación puntual del plan general es redefinir los parámetros urbanísticos del ámbito que ocupa el polígono B del Plan Parcial Ciudad Elegida Juan XXIII mediante el establecimiento de las determinaciones de carácter estructural y la delimitación de un nuevo sector de plan parcial que permitan hacer compatible el cumplimiento de la sentencia del Tribunal Supremo de 11 de noviembre de 1999 con los criterios de ordenación del territorio establecidos por la LOTUP y demás legislación aplicable.

Los objetivos estratégicos de esta modificación puntual son, en consecuencia, los siguientes:





1. Proponer una ordenación urbanística que garantice la protección y puesta en valor de los elementos con interés ambiental, paisajístico y patrimonial que existen en el ámbito de la actuación.
2. Proponer una ordenación urbanística que resuelva el remate de la ciudad en este borde, estableciendo una transición adecuada entre los suelos urbanos del barrio de Juan XXIII 2º Sector y el espacio natural de las Lomas de Garbinet, de especial interés por sus valores ambientales y paisajísticos.

El alcance de estos objetivos estratégicos requiere que esta modificación puntual establezca las determinaciones de la ordenación estructural del ámbito del el polígono B del Plan Parcial Ciudad Elegida Juan XXIII que, resumidamente, son las siguientes:

- Delimitación de la infraestructura verde
- Red primaria de dotaciones
- Delimitación de un nuevo sector de plan parcial
- Condiciones básicas de desarrollo del nuevo sector
- Criterios para la delimitación del área de reparto y aprovechamiento tipo
- Política pública de suelo y vivienda

1.2 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Para poder establecer la ordenación estructural del ámbito objeto de esta modificación puntual es necesario hacer un análisis previo de las distintas alternativas de ordenación del polígono B del plan parcial Ciudad Elegida Juan XXIII, de tal modo que se pueda evaluar la compatibilidad entre el desarrollo urbano futuro y la protección de las Lomas de Garbinet.

Para ello, tal y como ya recogía el borrador de plan presentado para la solicitud del inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, se ha llevado a cabo un estudio de la implantación de la edificación sobre el territorio y se han considerado las alternativas que a continuación se describen, partiendo en principio de la necesidad de materializar la totalidad del aprovechamiento lucrativo del sector en el ámbito del original polígono B.

ALTERNATIVA 0

La alternativa 0 supone asumir la ejecución del plan parcial original, sin modificar las condiciones ni el modelo de desarrollo urbano que proponía. Esta opción implicaría asumir el modelo urbanístico expansivo de baja densidad y urbanizar y edificar la totalidad del sector con viviendas unifamiliares aisladas. La protección de los espacios con interés ambiental y paisajístico del ámbito no sería viable de optar por esta solución ya que la ocupación del territorio por la edificación es total y la proporción de espacio libre, toda ella ubicada junto al barranco, no permite conservar los valores de las Lomas de Garbinet. La solución de remate de la ciudad propuesta en este caso carece de coherencia y continuidad con la ciudad consolidada colindante, el barrio de Juan XXIII.

El modelo de esta alternativa no se ajusta a las directrices que establece la ETCV ni la propia LOTUP, que defienden preferentemente los tejidos urbanos compactos y el respeto por los elementos naturales de interés, la topografía y los paisajes de valor. La alternativa 0 no respeta los criterios actuales de ordenación territorial, no permite la preservación de los elementos de valor ambiental y paisajístico ni da respuesta a las necesidades urbanísticas actuales de este ámbito de la ciudad de Alicante.

ALTERNATIVA 0

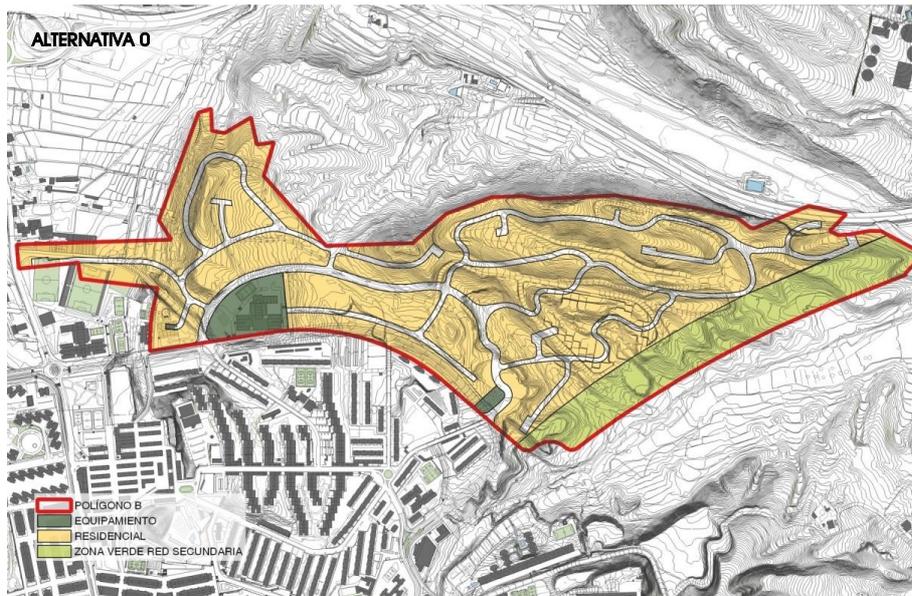
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	211.818 m2	33%
SUELO RESIDENCIAL	439.182 m2	67%
Nº VIVIENDAS	315 viv.	
EDIFICABILIDAD	548.978 m3t	199.628 m2t

EFFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Impacto sobre los valores naturales	NEGATIVO
-------------------------------------	----------

EFFECTOS SOBRE EL PAISAJE

Integración paisajística	NEGATIVA
Integración visual	NEGATIVA





ALTERNATIVA 1

El objetivo esencial de la alternativa 1 es liberar de la urbanización y edificación los suelos del sector con valor ambiental y paisajístico.

Esta opción propone un modelo de desarrollo que combina distintas tipologías y que busca repartir la totalidad de la edificabilidad prevista por el plan parcial de 1972 en los ámbitos de topografía más adecuada. Las zonas más complejas, como el frente del barranco, se resuelven con viviendas unifamiliares, cuya flexibilidad para adaptarse a la orografía puede ser mayor. Se combinan torres de 11 plantas con bloques lineales de 6 y unifamiliares de plana baja y piso.

Esta alternativa permite la preservación de la mayor parte de los suelos con interés ambiental y reduce el impacto paisajístico negativo de la edificación sobre su entorno. No obstante, la dispersión de la edificación no configura un remate claro de la ciudad que penetra en los suelos de las Lomas de Garbinet repercutiendo negativamente en su protección. Por estos motivos no se considera esta alternativa como la más adecuada para el desarrollo del ámbito.

ALTERNATIVA 1

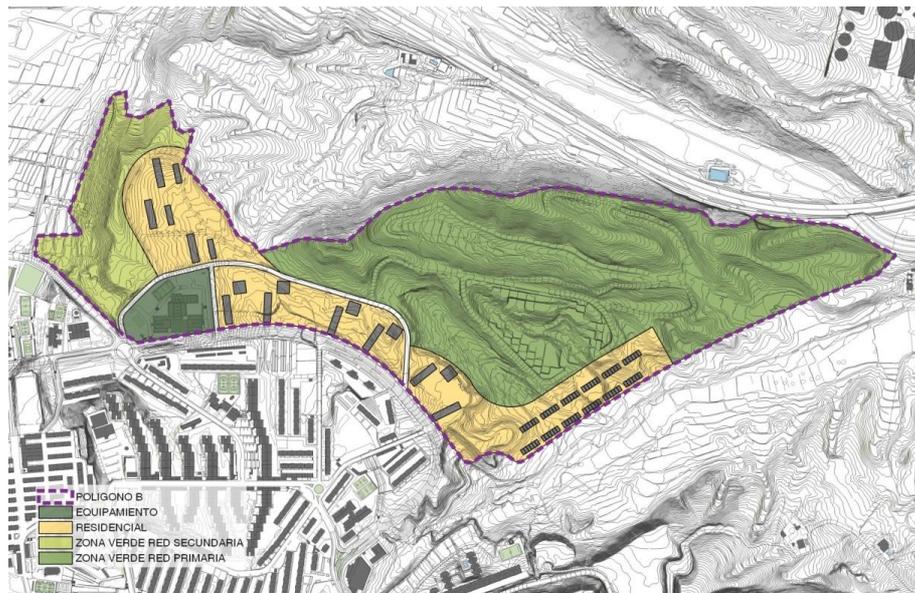
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	430.723 m2	74%
SUELO RESIDENCIAL	154.009 m2	26%
Nº VIVIENDAS	930 viv.	
EDIFICABILIDAD	102.300 m2	

EFFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Impacto sobre los valores naturales	MODERADO
-------------------------------------	----------

EFFECTOS SOBRE EL PAISAJE

Integración paisajística	PARCIAL
Integración visual	PARCIAL





ALTERNATIVA 2

El objetivo esencial de la alternativa 2 es liberar de la urbanización y edificación los suelos del sector con valor ambiental y paisajístico. Esta opción propone un modelo de desarrollo compacto y delimita las manzanas de uso residencial con frente al bulevar Ronda Norte. La edificabilidad prevista por el plan parcial de 1972 se mantiene y se materializa en bloques aislados de 9 plantas. Esta opción es la que en su día barajó la revisión del vigente plan general, que se aprobó provisionalmente el 30 de mayo de 2010 pero de la que el ayuntamiento desistió en 2015.

Esta alternativa permite, en efecto, mantener los principales valores ambientales del lugar y poder delimitar un ámbito de zona verde suficiente para proteger las Lomas de Garbinet. No obstante, la concentración de toda la edificabilidad en una superficie de suelo tan reducida supone un impacto paisajístico sobre el entorno muy negativo. La solución de "apiñar" las torres de 9 plantas en la manzana prevista supone una densidad excesiva para el ámbito ocupado por la edificación residencial. La ordenación que resulta es de escasa calidad urbana, con espacios libres entre edificios insuficientes para el correcto funcionamiento de las viviendas (visuales y soleamiento), repercutiendo negativamente en la calidad de vida de los futuros residentes. Desde el punto de vista exclusivamente urbanístico, esta ordenación tampoco resuelve de manera adecuada el remate del barrio Juan XXIII ni la transición con el espacio natural colindante.

En consecuencia, la alternativa 2 podría garantizar la preservación ambiental de las Lomas de Garbinet, pero supondría una solución urbanística de negativo impacto paisajístico, de baja calidad urbana y que no resolvería adecuadamente la transición entre la ciudad y su entorno. Por estos motivos no se considera esta alternativa como la más adecuada para el desarrollo del ámbito.

Código Seguro de Verificación: 34c9efde-23a4-40d2-9351-afcd23c56385
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12718683
Fecha de impresión: 21/09/2021 13:53:46
Página 46 de 82

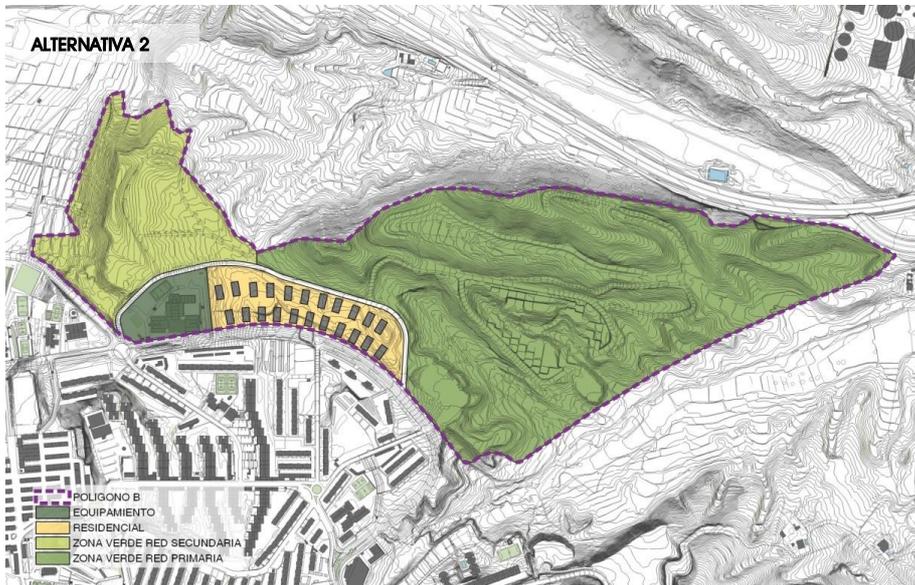
FIRMAS
1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA, 02/09/2021 19:40

ALTERNATIVA 2

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	540.476 m2	92%
SUELO RESIDENCIAL	44.256 m2	8%
Nº VIVIENDAS	930 viv.	
EDIFICABILIDAD	102.300 m2	

EFFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

EFFECTOS SOBRE EL PAISAJE	Impacto sobre los valores naturales	POSITIVO
	Integración paisajística	NEGATIVA
	Integración visual	NEGATIVA





ALTERNATIVA 3

La alternativa 3 es la escogida para la ordenación del ámbito y sobre la que se basa la propuesta de modificación puntual del plan general y del plan parcial de 1972.

El análisis realizado en las alternativas anteriores sobre la posibilidad que existe de materializar la totalidad de la edificabilidad del sector y proteger los elementos de interés ambiental y paisajístico del lugar pone de manifiesto que la capacidad de carga de este territorio es muy limitada. La edificabilidad prevista se revela, en este sentido, excesiva, ya que su materialización en el ámbito requiere de una ocupación de suelo que no permite proteger adecuadamente las Lomas de Garbinet. La opción de su concentración en un ámbito muy reducido supone graves problemas de impacto paisajístico y no resuelve adecuadamente la problemática urbanística del lugar.

Esta alternativa 3 propone en consecuencia una reducción del 30% de la edificabilidad prevista por el plan parcial de 1972 que deberá materializarse en otros suelos con capacidad para ello. De este modo sí es posible plantear una ocupación muy reducida de suelo, concentrando la edificación en la fachada del bulevar Ronda Norte y respetando todos los suelos con interés ambiental. La solución de remate de la ciudad y su transición con los suelos naturales de interés se produce de una manera adecuada por lo que se considera que esta alternativa supone un impacto paisajístico positivo en su entorno. No obstante, el estudio de integración paisajística que acompaña a este plan parcial concreta las medidas que garantizan este aspecto. La posibilidad de incorporar las Lomas de Garbinet a la infraestructura verde municipal mediante su calificación como parque de red primaria asegura la correcta protección de este ámbito.

La ordenación propuesta delimita dos manzanas residenciales con frente al Bulevar Ronda Norte, viario que garantiza la conexión del sector y su propia funcionalidad interna. Junto a éstas se ubica el equipamiento escolar, coincidente con la parcela que hoy ocupa el Instituto Las Lomas, y la zona verde secundaria, en los suelos de orografía más compleja y cuya estructura es preciso respetar. Junto a la calle que bordea la ordenación, de acceso al parque, frente al Instituto de educación secundaria se incorpora una pequeña parcela escolar, exigida por la Conselleria de Educación, para satisfacer las demandas de educación primaria, y un pequeño aparcamiento de servicio al parque y a la ordenación. De este modo, se define la fachada del bulevar Ronda Norte y se remata la ciudad en este borde, buscando la transición con los suelos de interés ambiental, que se califican como parque público. Las tipologías que se propondrán tendrán como finalidad facilitar esta transición, combinando torres de mayor altura con bloques lineales más bajos que permitan adecuar las alturas a su ubicación concreta y preservar las visuales de interés desde el barrio de Juan XXIII hacia las Lomas de Garbinet.

Se considera que esta alternativa es la más adecuada para el desarrollo del ámbito ya que cumple con todos los objetivos propuestos para la ordenación de esta zona de la ciudad.

Código Seguro de Verificación: 34c9efde-23a4-40d2-9351-afcd23c56385
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12718683
Fecha de impresión: 21/09/2021 13:53:46
Página 48 de 82

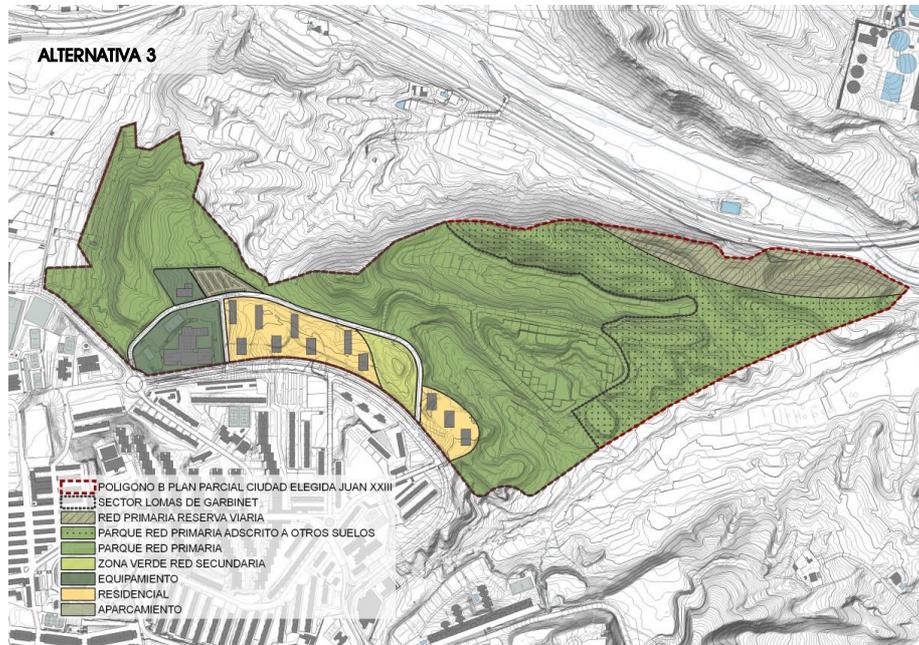
FIRMAS
1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA, 02/09/2021 19:40

ALTERNATIVA 3

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	538.794 m2	92%
SUELO RESIDENCIAL	45.938 m2	8%
Nº VIVIENDAS	651 viv.	
EDIFICABILIDAD	71.610 m2	

EFFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

	Impacto sobre los valores naturales	POSITIVO
EFFECTOS SOBRE EL PAISAJE	Integración paisajística	POSITIVA
	Integración visual	POSITIVA





1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La conclusión de este estudio de alternativas, tal y como se puede comprobar en lo descrito anteriormente, es que la preservación y puesta en valor del ámbito ocupado por las Lomas de Garbinet limita de manera muy severa la ocupación de este territorio y su capacidad de carga. La dispersión de la edificabilidad supone la ocupación de suelos que, ya sea por su valor ambiental o por su topografía, no son aptos para ser edificadas. La concentración de toda la edificabilidad prevista por el plan parcial vigente, en un ámbito reducido, supone un impacto paisajístico muy negativo respecto del ámbito que se pretende proteger.

Este territorio se revela por lo tanto incapaz de asumir la totalidad de la edificabilidad que el plan parcial Ciudad Elegida Juan XXIII le otorgaba, siendo necesario adscribir parte de la misma a otros suelos que sí puedan contenerla, tal y como se plantea en la alternativa escogida para la nueva ordenación que se va a proponer.

La solución adoptada cumple los objetivos perseguidos al garantizar la protección de los suelos con interés ambiental y paisajístico, resolver el remate urbano del barrio de Juan XXIII y dar cumplimiento a la sentencia del Tribunal Supremo de 11 de noviembre de 1999, todo ello mediante un modelo de ciudad compacta que minimiza la ocupación de nuevos suelos.

Para poder acometer esta solución, la modificación puntual que se propone precisa llevar a cabo dos actuaciones:

1. La delimitación de un nuevo sector de plan parcial, que albergará tan solo el 70% del aprovechamiento original previsto por el Plan Parcial Ciudad Elegida Juan XXIII para el polígono B y cuya superficie será, proporcionalmente, el 70% del polígono B original (según la adaptación a la realidad existente descrita en el apartado 3.1 de la memoria informativa)
2. La delimitación de una nueva red primaria, parque público, a la que se le asignará el 30% restante del aprovechamiento original previsto por el Plan Parcial Ciudad Elegida Juan XXIII para el polígono B y cuya superficie será, proporcionalmente, el 30% restante de la superficie total del ámbito de actuación. Esta red primaria será objeto de adscripción a otros sectores en el futuro Plan General, o alternativamente, podrá ser gestionada mediante reservas de aprovechamiento, conforme a lo regulado en el artículo 79 de la LOTUP. Esta condición se regula mediante el convenio urbanístico que suscriben la mercantil ALICESA y el Ayuntamiento de Alicante, que se tramita de manera simultánea a esta modificación puntual y que se acompaña como anexo.



2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

2.1 INFRAESTRUCTURA VERDE

En el ámbito de la actuación se delimita el parque de red primaria "Lomas de Garbinet", que formará parte de la infraestructura verde municipal (figura 29). Este parque engloba, en su límite norte, los terrenos clasificados como forestales estratégicos por el PATFOR, todos los suelos con riesgo de inundación según el PATRICOVA, los ámbitos en los que se ubican los yacimientos arqueológicos, el área de vigilancia paleontológica y los suelos con interés ambiental y paisajístico del ámbito, conformados por las Lomas de Garbinet.

La superficie de esta infraestructura verde es de 449.381 m², repartida del siguiente modo:

- 314.491 m² están incluidos en el nuevo sector de plan parcial que se delimita con esta modificación. Su cesión y urbanización se llevarán a cabo mediante la gestión urbanística del propio del sector a través de su programación y ejecución de la actuación
- 134.890 m² constituyen el parque de red primaria externo al sector.

2.2 RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS

Como red primaria se definen los siguientes elementos (figura 29):

- El parque público "Lomas de Garbinet", que forma parte de la infraestructura verde, tal y como ha quedado definido en el apartado anterior. La superficie de esta red primaria de parque es asimismo la descrita anteriormente: un total de 449.381 m², de los cuales 314.491 m² están incluidos en el nuevo sector de plan parcial delimitado por esta modificación y 134.890 m² forman un elemento de red primaria no incluido en el sector y que será objeto de adscripción a otros sectores en el futuro Plan General, o alternatively, podrá ser gestionada mediante reservas de aprovechamiento, conforme a lo regulado en el artículo 79 de la LOTUP.

- La zona de afección de la autovía A-70, que se califica con reserva viaria, con una superficie de 40.530 m²
- El viario de borde, bulevar Ronda Norte, que es exterior al ámbito de la modificación y cuya urbanización se llevará a cabo parcialmente junto con la programación del nuevo sector de plan parcial, como condición de conexión.

La modificación puntual que se propone supone, respecto de las previsiones que tuvo en cuenta en su día el vigente plan general, un incremento poblacional ya que, como se describe en la memoria informativa, estos suelos no fueron reconocidos como urbanizables en su día a pesar de contar con plan parcial aprobado, siendo clasificados por el plan general como no urbanizables. Por lo tanto, el plan general vigente no estimó, en las previsiones de superficie mínima de parque público, la correspondiente a esta población. La superficie de parque público que se define con esta modificación satisface sobradamente estas necesidades, establecidas en el artículo 24 de la LOTUP, y fijadas en un mínimo de 5 m² por habitante. Considerando que la modificación propuesta supone la posibilidad de construir 930 viviendas (una parte, 651, en el sector, y el resto, 279, en otra parte de la ciudad), con una población estimada es de 2.325 hab, esta superficie adicional de parque público ha de ser de 11.625 m², muy inferior a la prevista en esta modificación puntual.

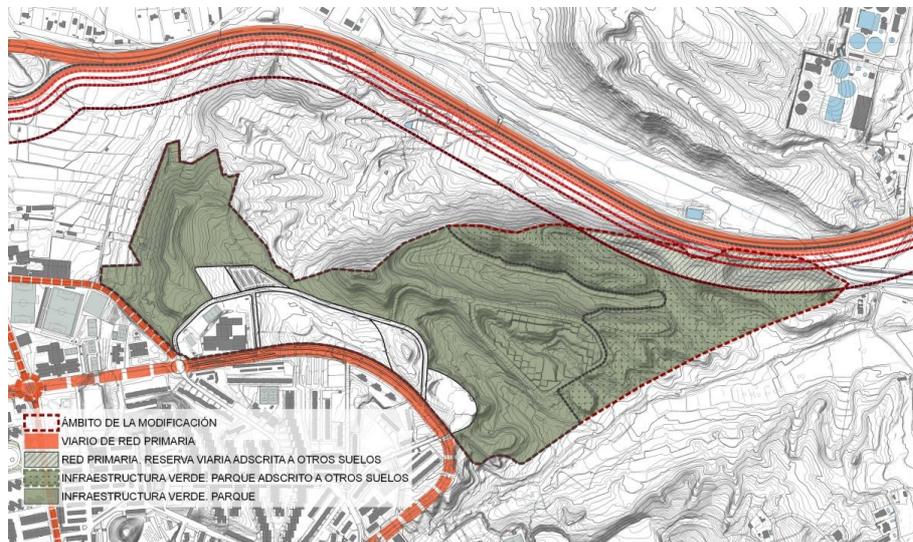


Figura 29. Infraestructura verde y Red Primaria. Fuente: elaboración propia sobre cartografía municipal y cartografía BCV05 del Institut Cartogràfic Valencià



2.3 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Como se ha justificado a lo largo de esta memoria, todo el suelo objeto de esta modificación está clasificado como suelo urbanizable, en virtud de la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 11 de noviembre de 1999.

2.4 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO LOMAS DE GARBINET

Con los criterios justificados anteriormente y al objeto de poder definir una ordenación adecuada para el ámbito, esta modificación delimita un nuevo sector de plan parcial, "Lomas de Garbinet", que se establece tomando como base la delimitación actualizada del polígono B del plan parcial Ciudad Elegida Juan XXIII, descrita en el apartado 3.1 de la memoria informativa de este documento.

De este modo, los límites norte, sur y oeste del nuevo sector coinciden con la delimitación actualizada del polígono B del plan parcial Ciudad Elegida Juan XXIII. Su límite noreste se modifica con la finalidad de reducirlo proporcionalmente al aprovechamiento que ahora se le asignará, el 70% del aprovechamiento inicial, de tal modo que su superficie sea el 70% de la superficie total del polígono B original. Para efectuar esta redelimitación se toma como referencia un elemento físico del territorio, uno de los caminos existentes dentro del ámbito (figura 30).

Este nuevo sector Lomas de Garbinet tiene una superficie de 409.312 m², un aprovechamiento de 71.610 m²t con un total de 651 viviendas.

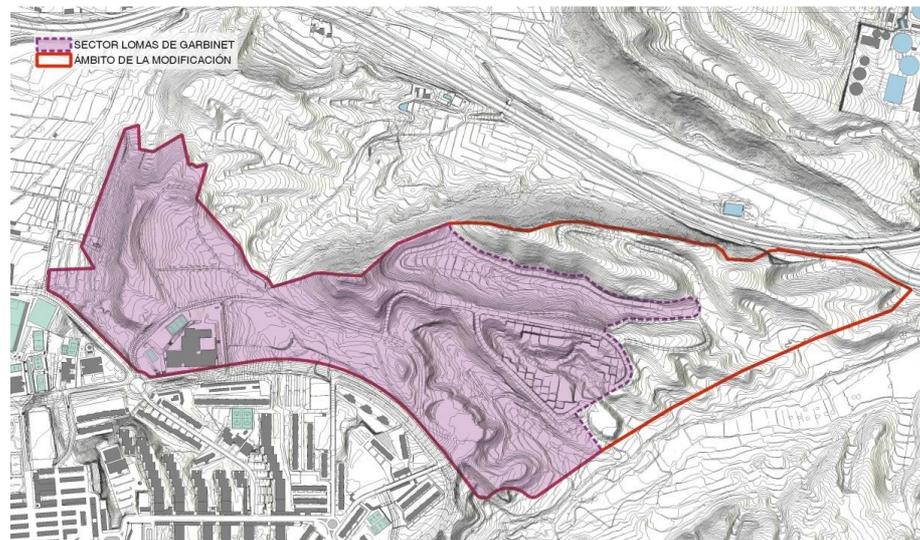


Figura 30. Delimitación del sector de plan parcial Lomas de Garbinet. Fuente: elaboración propia sobre cartografía municipal y cartografía BCV05 del Institut Cartogràfic Valencià.

2.5 GESTIÓN DE LA RED PRIMARIA NO INCLUIDA EN EL SECTOR.

El sector de suelo urbanizable, que contempla una edificabilidad de 71.610 m²t, no permite agotar la edificabilidad inicialmente permitida en el planeamiento vigente, por lo que se ha planteado un mecanismo complementario de gestión que permita compensar a los propietarios.

Parte de la red primaria dotacional de parque público se localiza fuera del sector, y será objeto de gestión autónoma. Pese a que no tiene edificabilidad lucrativa, se le ha asignado un aprovechamiento subjetivo, consistente en la edificabilidad vigente que no puede ser ubicada en el ámbito del sector de suelo urbanizable.

Esta red primaria tiene una superficie de 175.420 m², un aprovechamiento de 30.690 m²t. Será objeto de adscripción a otros sectores en el futuro Plan General, o alternativamente, podrá ser gestionada mediante reservas de aprovechamiento, conforme a lo regulado en el artículo 79 de la LOTUP.

2.6 CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO Y EL ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

En cuanto al sector de suelo urbanizable, el ámbito de la actuación, la superficie constituida por el nuevo sector Lomas de Garbinet, sustraídos los suelos de dominio público afectos a su destino, constituye el área de reparto.

Dentro del ámbito de actuación se encuentra el Instituto Las Lomas, cuya parcela ocupa en la actualidad una superficie de 21.544. El área de reparto tiene por lo tanto una superficie de 387.768 m², y a efectos del cálculo del aprovechamiento tipo, se excluirá la superficie ya adscrita a uso y servicio público indicada.

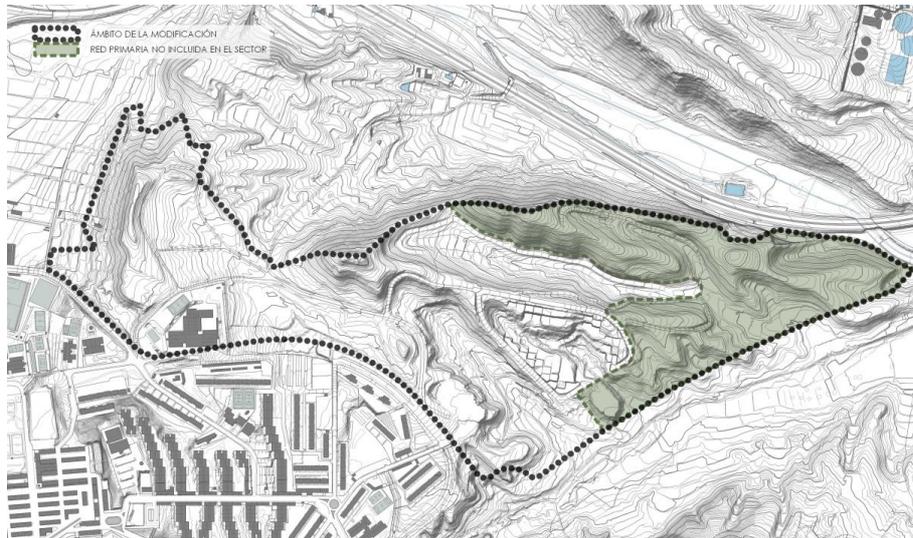


Figura 31. Delimitación de la red primaria no incluida en el sector. Fuente: elaboración propia sobre cartografía municipal y cartografía BCV05 del Institut Cartogràfic Valencià.





El plan parcial que desarrolle el sector previsto establecerá el aprovechamiento tipo, resultante de dividir la totalidad del aprovechamiento objetivo del sector por la superficie total del área de reparto.

No se considera la necesidad de establecer coeficientes concretos de ponderación de uso y tipología, dada la situación especial que actualmente vive el mercado inmobiliario en general. En este sentido, no se han encontrado diferencias apreciables en valores de vivienda libre y protegida, lo que hace innecesaria, a priori, la aplicación de coeficientes correctores. Lo mismo sucede en relación a los usos terciarios, que se establecen como usos compatibles, lo que aconseja diferir a la reparcelación su concreción final, si se dan circunstancias para ello.

En cuanto a la red primaria no incluida en el sector de suelo urbanizable, su ámbito constituye su propia área de reparto, siendo el aprovechamiento el asignado en el presente documento, que será objeto de adscripción a otros sectores en el futuro Plan General, o alternatively, podrá ser gestionado mediante reservas de aprovechamiento.

2.8 POLÍTICA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA

Del total de las viviendas previstas en el ámbito de la actuación, un 30% se destinará a viviendas sometidas a algún tipo de protección pública, en cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.



3. CONEXIÓN CON EL ENTORNO

3.1 RED DE ESPACIOS COMUNES DEL BARRIO

La red de espacios comunes es el conjunto de espacios públicos que dan apoyo a las actividades diarias de los entornos público y privado. La forma en que se definen y conectan debe tener en cuenta todas las necesidades cotidianas, atendiendo especialmente a los desplazamientos de la vida reproductiva y de cuidados. Esta red, que debe favorecer las necesidades básicas, está constituida principalmente por espacios de relación (jardines, plazas etc.) equipamientos de uso diario (colegios, centros de salud etc.), comercios, paradas de transporte público y viales que conectan todos estos espacios.

Tal y como establece el anexo XII de la LOTUP, el ámbito de planificación de esta red de espacios comunes ha de ser el barrio que, en nuestro caso, puede definirse como el propio Juan XXIII 2º sector, unidad morfológica y poblacional de características propias que lo singularizan e identifican, particularmente el ámbito que se desarrolla al norte de la calle Periodista Bas Mingot.

Aunque esta modificación puntual solo interviene en el ámbito de su actuación, el análisis de la relación e integración de la nueva ordenación ha de hacerse en el contexto del barrio y ordenar sus espacios comunes propios en relación con los que existen en su entorno, completándolos y poniéndolos en relación.

La figura 32 muestra el grado de conexión que existe entre las nuevas dotaciones, previstas por esta modificación puntual, y el resto de la red de espacios comunes existentes. Será el plan parcial que desarrolle el nuevo sector el que fije la ubicación de los equipamientos y zonas verdes de red secundaria, que deberá garantizar su integración en el resto del barrio. La conexión del gran parque de red primaria se produce a través del bulevar Ronda Norte, al que deberá conectar la red viaria secundaria del sector que se desarrolle, garantizando de ese modo la correcta accesibilidad de esta dotación.

Código Seguro de Verificación: 34c9efde-23a4-40d2-9351-afcd23c56385
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12718683
Fecha de impresión: 21/09/2021 13:53:46
Página 56 de 82

FIRMAS
1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA, 02/09/2021 19:40

Fuera del ámbito de la modificación puntual, la red de espacios comunes del barrio se articula mediante las calles Baritono Paco Latorre y Salvador Allende, ambas conectadas a su vez con el Bulevar Ronda Norte, fachada del nuevo sector de desarrollo, poniendo en relación los distintos equipamientos educativos, sociales, sanitario y el pequeño comercio del barrio. Las paradas de transporte público se localizan también en estos viarios, aunque será precisa la incorporación de nuevas paradas en el bulevar Ronda Norte, frente al nuevo sector.

De este modo, la nueva ordenación ayuda a construir una red de espacios comunes completa e interrelacionada. Esta Red de Espacios Comunes será objeto de mayor concreción en el oportuno Plan Parcial.

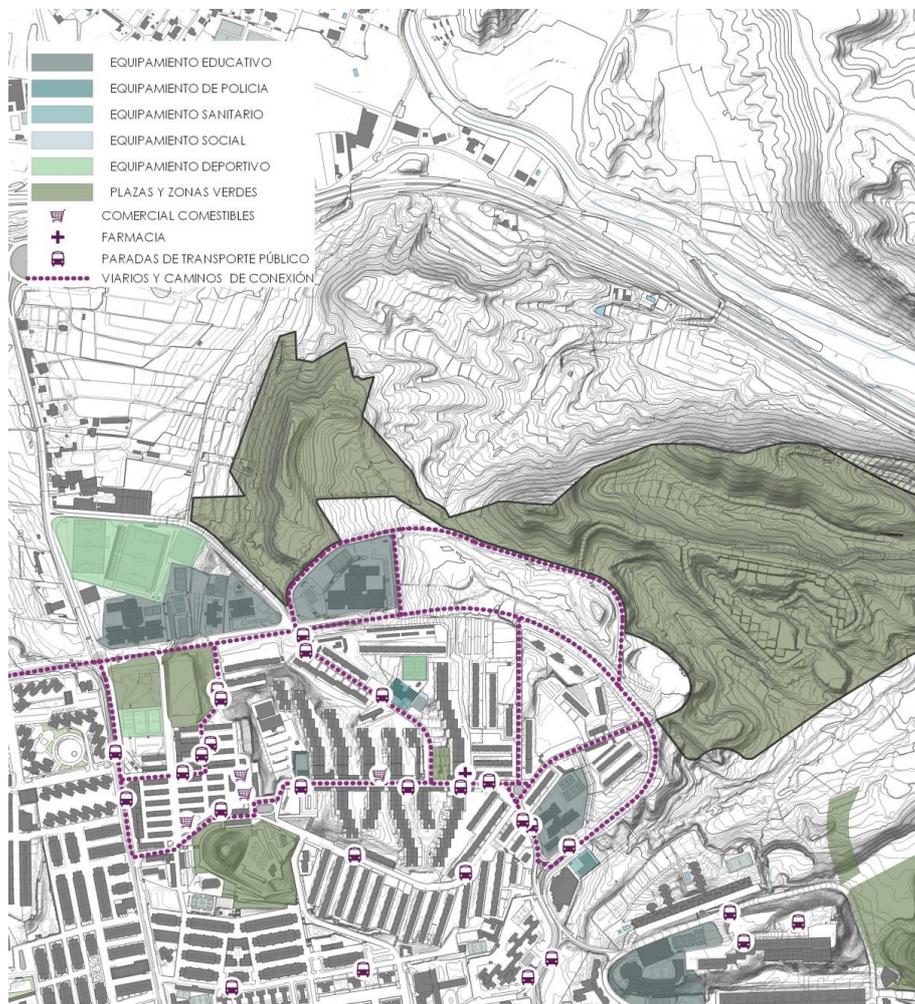


Figura 32. Red de espacios comunes del barrio. Fuente: elaboración propia sobre cartografía municipal y cartografía BCV05 del Institut Cartogràfic Valencià.

3.2 CONEXIÓN CON EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

El sector de nuevo desarrollo se sitúa en el borde la ciudad consolidada y asumirá la urbanización de la parte correspondiente del Bulevar Ronda Norte, al que tiene fachada. Todas las conexiones con los servicios urbanos y sistemas de infraestructuras se llevarán a cabo a través de este viario de red primaria, que conecta con las calles Periodista Bas Mingot y Salvador Allende, puntos principales de conexión con las redes de infraestructura existentes.

El Bulevar Ronda Norte es el viario que une la Avenida de Novelda y la Vía Parque de Alicante. El plan especial que define su trazado fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Alicante el 14 de diciembre de 2004 (Figura 33). Tanto este plan especial como los sucesivos proyectos redactados para la urbanización de distintos tramos de esta vía han considerado que se trata de una avenida de doble calzada, con mediana y aceras arboladas.

No obstante, los tramos ya ejecutados del Bulevar Ronda Norte no se han ajustado a las previsiones iniciales de los proyectos de urbanización redactados, modificando la sección prevista de tal modo que se ha reducido el espacio destinado a tráfico rodado motorizado a favor del tránsito peatonal o tranviario.

Así, en el tramo del Bulevar comprendido entre las Avenidas de Novelda y Pintor Gastón Castelló, la solución adoptada ha sido la de una calzada con un carril por sentido en la parte norte de la avenida, dejando la zona sur para la plataforma del tranvía. Esta modificación del proyecto aprobado en 2006 para la urbanización del tramo comprendido entre la avenida de Novelda y la calle Pintor Gastón Castelló del Bulevar, ha permitido la ampliación de las superficies destinadas a las aceras, favoreciendo la movilidad peatonal.



Figura 33. Trazado del Bulevar Ronda Norte. Fuente: Plan Especial Bulevar Norte.





El tramo de Bulevar comprendido entre la Avenida del Pintor Gastón Castello y la calle Turquesa tiene un desnivel de unos 16 m de altura, situación que complica la solución para mantener una pendiente razonable en el ámbito rodado de la calle. En esta zona, el Ayuntamiento de Alicante ha optado por adecuar unos accesos peatonales que resuelvan la conexión y mejoren la accesibilidad peatonal entre los colegios e institutos de la Zona Norte, a lo largo de la fachada del Bulevar. Para ello, en el año 2016, se ha aprobado y ejecutado el Proyecto de Accesibilidad de la Zona Norte, que modifica el proyecto redactado en 2005 para la urbanización del tramo del Bulevar comprendido entre la calle Pintor Gastón Castelló y la Vía Parque (figura 34).

La serie de actuaciones descritas hacen aconsejable replantearse la idoneidad del diseño del Bulevar Norte contenido en el proyecto redactado en 2005 correspondiente a la Urbanización del Bulevar del Norte. Tramo: C/Pintor Gastón Castelló – Vía Parque, parte del cual constituye el frente del sector Lomas de Garbinet.

El diseño de la ciudad difícilmente plantea soluciones en las que no coincidan los desplazamientos de los vehículos con los de los peatones, por lo que se asume con naturalidad el permanente conflicto entre unos y otros, conflicto en el que la parte más vulnerable corresponde al peatón, sobre todo niños y ancianos.

Entre las calles Cuarzo y Turquesa se localizan, entre otros, el Colegio Público Gloria Fuertes, el Colegio Público Santísima Faz, la Escuela infantil 7 Enanitos y el Instituto de Enseñanza Secundaria Las Lomas, lo que supone un importante movimiento de niños en esta zona, que coincide con el ámbito de la actuación diseñada por el Ayuntamiento de Alicante en 2016, correspondiente al Proyecto de Accesibilidad en Vías Públicas, Zona Norte. Esta actuación ha alcanzado los objetivos de sostenibilidad que se proponía, entre los que destacan, por su incidencia en una zona con importante movimiento peatonal (fundamentalmente de niños), el fomento de los desplazamientos a pie o en bicicleta, el uso de modos de transporte menos contaminantes, con la consiguiente mejora de la calidad del aire en la zona.



Figura 34. Conexión peatonal entre Pintor Gastón Castelló y Calle Turquesa. Fuente: Google maps

A la vista de los resultados obtenidos, se considera como solución más acertada mantener esta configuración en el tramo del Bulevar Norte comprendido entre la Avenida del Pintor Gastón Castelló y la calle Turquesa, solución que supone la eliminación del paso superior incluido en el proyecto del Bulevar Norte para dar continuidad a la calle Turquesa, elemento de riesgo situado en las proximidades de varios colegios.

El tramo siguiente, hasta el cruce con la calle del Barítono Paco Latorre, en el que se prolonga la calle Turquesa en la plataforma correspondiente al Bulevar Norte, podría mantener este mismo concepto, utilizando el espacio libre sobrante como zona peatonal y de juego, con los ajustes necesarios en la calle actual para ampliar las zonas de aceras (Figura 35).

A partir de la calle Barítono Paco Latorre, el Bulevar Norte coincide con la fachada sur del Sector Lomas de Garbinet, tramo que tiene que desarrollarse con su urbanización. Si bien el proyecto aprobado por el ayuntamiento en 2005 ya define la sección de este tramo y los detalles para su urbanización, también hay que tener presentes las obras ya ejecutadas, que modifican los proyectos aprobados, fundamentalmente en el tramo correspondiente a la Avenida Baronía de Polop donde se ha instalado la línea dos del tranvía y se ha dejado un solo carril por sentido con carácter definitivo, así como las correspondientes al Proyecto de Accesibilidad de la Zona Norte. Por lo tanto, se considera que debe ser el correspondiente proyecto de urbanización del sector Lomas de Garbinet el que defina la sección de este tramo de bulevar y los detalles para su ejecución, en coherencia con las obras ya ejecutadas, en las que ha primado un criterio de diseño más sostenible y que prioriza los modos de movilidad no motorizados.

Con esta propuesta, que permite mantener las obras ya ejecutadas, la conexión con la avenida Gastón Castelló y la carretera de Villafranqueza se produciría a través de la calle Barítono Paco Latorre, garantizando de este modo la correcta conexión del sector con el resto de la ciudad.

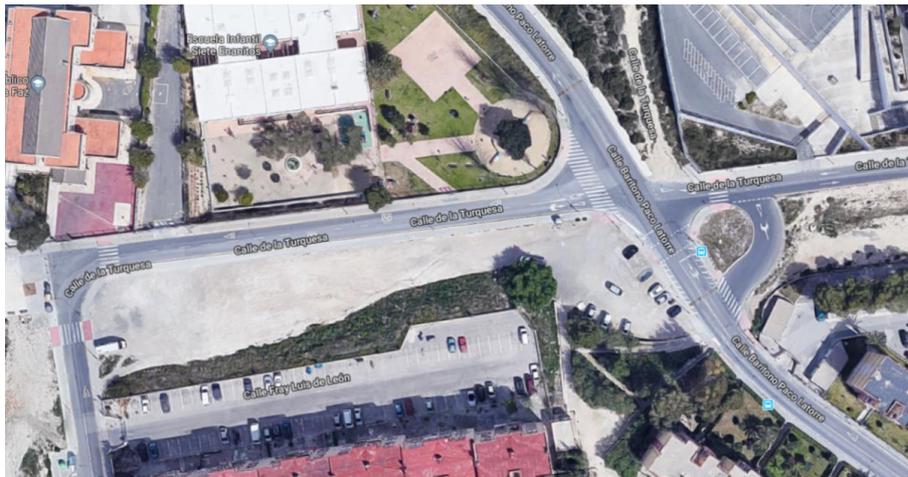


Figura 35. Calle Turquesa en el cruce con Barítono Paco Latorre. Fuente: Google maps



3.3 CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO

Serán los instrumentos que posteriormente desarrollen la planificación del ámbito objeto de esta modificación puntual (plan parcial y proyectos de urbanización) los que establezcan las condiciones de urbanización del ámbito.

No obstante, las normas urbanísticas que acompañan a esta modificación puntual recogen los condicionantes que afectan al parque de red primaria establecidos en el informe del Instituto Geológico y Minero de España, de fecha 16 de octubre de 2018, solicitado en el marco de las consultas previas llevadas a cabo por la Conselleria sobre el borrador de plan y documento inicial estratégico presentado. En este sentido, la urbanización de la zona verde correspondiente al ámbito con interés geológico, delimitado en el plano "I5, Afecciones Territoriales", observará las siguientes condiciones:

- No se realizarán movimientos de tierras superficiales, adición de suelo vegetal ni revegetaciones.
- Se acondicionará y señalizará un sendero y un mirador, así como la colocación de paneles interpretativos de la evolución geológica de la zona para su uso educativo y turístico.

3.4 SUFICIENCIA DE RECURSOS HÍDRICOS

La demanda de recursos hídricos que representa el Sector es la siguiente:

número viviendas potenciales	651
ratio habitante/vivienda	2,50
población potencial	1.628
consumo unitario litros día/habitante (según estudio AMAEN)	142,40
consumo total litros día	231.756
consumo en m ³ día	231,76
consumo en m ³ año	84.591
consum en hm ³ año	0,085

Esta demanda está cubierta con la oferta de recursos hídricos de los que dispone el municipio de Alicante, tal como se justifica en el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar, con fecha 27 de enero de 2011, al documento de Revisión del Plan General de Alicante, que se transcribe a continuación.

Código Seguro de Verificación: 34c9efde-23a4-40d2-9351-afcd23c56385
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12718683
Fecha de impresión: 21/09/2021 13:53:46
Página 61 de 82

FIRMAS
1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA, 02/09/2021 19:40



MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE,
Y MEDIO RURAL Y MARINO

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL JÚCAR

De acuerdo con todo lo anterior AMAEM establece el siguiente reparto de derechos teóricos de los recursos hídricos disponibles en el año 2015:

MUNICIPIO	VOLUMEN (m ³ /año)
Alicante	46.128.453
San Vicente del Raspeig	9.877.608
San Joan d'Alacant	5.124.351
Petrer	4.461.252
Monforte del Cid	1.220.293
Novelda	955.520
TOTAL	67.767.477

Procedentes de los siguientes orígenes:

ORIGEN	VOLUMEN (m ³ /año)
M.C. del Taibilla	31.100.858
Aguas subterráneas	21.666.618
Desaladora Muxamel	15.000.000
TOTAL	67.767.476

Por otra parte para atender la demanda de agua para riego de zonas verdes se prevé la reutilización de las aguas depuradas. A este respecto se comprueba que AMAEM tiene en tramitación suficientemente avanzada dos expedientes de reutilización de aguas depuradas de las depuradoras de Rincón de León y Monteorgeja (expedientes 2005RU0023 y 2005RU0024).

Además está prevista la reutilización del efluente de la nueva EDAR de Alacantí Norte, en la cual depurarán sus aguas residuales los municipios de San Joan d'Alacant, Muxamel y El Campello. A este respecto se informa que para poder reutilizar las aguas depuradas se deberá obtener previamente la correspondiente concesión (si el titular de la autorización de vertido y el solicitante de la reutilización coinciden) o autorización complementaria a la de vertidos (si el titular de la autorización de vertido y el solicitante de la reutilización son personas distintas)

De acuerdo con todo lo anterior se deduce que el incremento de demanda previsto puede ser atendido desde el origen propuesto.

Por todo lo expuesto y a los efectos previstos en el artículo 25. del Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el artículo 19.2 de la Ley de la Generalitat Valenciana de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, este Servicio propone **INFORMAR FAVORABLEMENTE**, el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA en el término municipal de ALICANTE, sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones o informes que preceptivamente se deben obtener de este Organismo sobre los proyectos de ejecución o los planes de desarrollo de los sectores ubicados en zona de policía de cauce público.

El presente escrito no presupone autorización administrativa para realizar obras.

EL COMISARIO DE AGUAS

En cualquier caso, se cuenta con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 16 de junio de 2021, en el que se hace constar que:

3. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

El volumen de incremento de demanda anual previsto es de 84.591 m³. Dicho volumen se ha obtenido por el solicitante a partir de los siguientes datos: 651 viviendas, 2,50 habitantes por vivienda, población potencial de 1.628 habitantes y una dotación de 142,40 litros día/habitante.

El origen del agua con la que se pretende satisfacer el incremento de demanda previsto por la actuación es mediante la conexión a la red municipal. A este respecto se comprueba el municipio de Alicante se abastece a través de AMAEM, procedente de captaciones de aguas subterráneas del Sistema Vinalopó-Alacantí (expediente 1995CP0074), de la Mancomunidad de Canales del Taibilla y de la Planta desalinizadora de Muxamel, amparado en el convenio de 7 de julio de 2006 entre Aguas Municipalizadas de Alicante S.A. y la Sociedad Estatal ACUAMED que regula la financiación y explotación de dicha instalación.

Puesto que la Modificación del Plan Parcial que nos ocupa supone una reducción de aprovechamiento del 30% respecto a las previsiones del Plan General para este sector, se deduce que el incremento de demanda previsto puede ser atendido desde el origen propuesto.





4. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACION A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS POR LA ETCV Y LA LOTUP

4.1 INCARDINACIÓN EN LA ETCV

En el apartado 3.2 de la memoria informativa de este documento se analizan las distintas actuaciones que la ETCV define para el área funcional Alicante-Elx, en la que se enmarca Alicante, y a las que se ajusta esta modificación de plan parcial, tal y como a continuación se justifica.

Infraestructura verde

La principal propuesta que se establece en lo relativo a la definición de la Infraestructura verde radica en establecer la conexión ambiental y territorial entre los espacios ambientales y propiciar su regeneración paisajística y su puesta en valor.

La modificación del plan parcial Ciudad Elegida Juan XXIII persigue, entre sus objetivos principales, la conservación y puesta en valor del espacio de valor ambiental y paisajístico de Las Lomas de Garbinet, dando de este modo cumplimiento a los objetivos fijados por la ETCV.

Sistema de asentamientos

La ETCV persigue la integración de las ciudades de Alicante y Elx y de sus respectivas áreas metropolitanas mediante el desarrollo de un sistema de asentamientos que ocupen el territorio de forma racional y mejoren la calidad urbana, la eficiencia económica y la prestación de servicios para el conjunto de la población.



Si bien la escala del ámbito en el que se actúa hace difícil participar en el objetivo de genérico descrito, hay que subrayar que la modificación del plan parcial desecha el modelo de asentamiento disperso y propone un modelo de ocupación del territorio racional, compacto y que no invade los suelos de valor ambiental, ajustándose de este modo al modelo de crecimiento urbano defendido por la ETCV.

Directrices

La directriz 78 de la ETCV es la que regula los principios directores de la ocupación racional y sostenible de suelo para uso residencial.

Ya se ha descrito, de manera pormenorizada a lo largo de este documento, cómo la ordenación que la modificación propone se integra en el paisaje, preserva los espacios de interés, permite la creación de un cinturón verde alrededor de la ciudad consolidada y fomenta la reconversión de un tejido urbano muy degradado, ajustándose de este modo plenamente a lo establecido en la directriz 78 de la ETCV.

4.2 JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DEL ESTÁNDAR DOTACIONAL GLOBAL

Estándar cuantitativo

El estándar dotacional global (EDG), relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, es el indicador cuantitativo que ha de mantenerse en cualquier modificación de planeamiento, tal y como establece el apartado 8.2 del anexo 4 de la LOTUP.

El plan parcial original del polígono B del sector Ciudad Elegida Juan XXIII tenía las siguientes características:

Superficie de dotaciones públicas: 211.818 m²

Edificabilidad total: 199.628 m²t

EDG: 1,06

La modificación puntual que se propone plantea las siguientes magnitudes:

Superficie de dotaciones públicas: 449.381 m²

Edificabilidad total: 102.300 m²t

EDG: 4,39

Como puede constatarse, la modificación puntual planteada supone un incremento de cuatro veces el EDG del ámbito de actuación. Este EDG será aún mayor al tener en cuenta las dotaciones de red secundaria que establecerá el plan parcial que desarrolle el nuevo sector, no contempladas en el cálculo anterior.

Estándar cualitativo

Según se establece en el anexo IV de la LOTUP, el estándar de calidad de la ordenación urbanística se obtiene como el resultado de aplicar la perspectiva de género a la ordenación y así asegurar la visión global e inclusiva de los espacios públicos, pensada en y para la diversidad poblacional, aplicada en:

“(…)

- a) El diseño y ubicación de las dotaciones públicas.
- b) La calidad de la ordenación de espacios públicos resultantes.
- c) Las condiciones funcionales de accesibilidad y uso de las dotaciones públicas.

1.2. Los espacios públicos que configuran la imagen urbana, constituidos por las avenidas, calles, plazas, espacios peatonales y zonas verdes de cualquier nivel, deben ser el resultado de un proyecto unitario que obedezca a criterios de coherencia urbanística, en el que se integrarán los hitos urbanos, como dotaciones públicas o elementos singulares, que contribuyen a articular los espacios públicos urbanos. En ningún caso, estos espacios públicos podrán ser el espacio residual sobrante del diseño y configuración de la edificación privada, sino que esta última estará subordinada al diseño y forma urbana, definida como un proyecto previo y unitario, de los espacios públicos urbanos.”

Tal y como se ha descrito en los apartados anteriores de esta memoria, el criterio fundamental seguido por establecer la ordenación urbanística del sector Lomas de Garbinet ha sido la preservación de los espacios de especial valor ambiental y paisajístico del ámbito de la actuación. Toda la ordenación se ha visto condicionada por este objetivo, que ha regido la ubicación de las zonas verdes dotacionales. De este modo, se gana para la ciudadanía el gran parque del espacio natural de las Lomas de Garbinet y se preserva el hito que coincidirá con la zona verde de red secundaria, pequeña loma característica del paisaje de la zona (condición que se recoge en las normas urbanísticas de esta modificación puntual, impuesta por las medidas de e integración paisajística del estudio de integración paisajística que se acompaña). La accesibilidad a estas zonas verdes es inmejorable, a través del bulevar Ronda Norte.

Los equipamientos se localizarán coincidiendo con los ya existentes y primando sus condiciones funcionales y de accesibilidad. La parcela destinada a educación infantil y primaria se ubicará en la zona más protegida de toda la ordenación, junto al parque, alejada de vía rodada de mayor tráfico pero perfectamente comunicada con el viario interior del sector. Esta ubicación pretende fomentar la posibilidad de accesos tranquilos, a pie y en bicicleta, para la población infantil que haga uso de este equipamiento. Todo esto se concretará de manera detallada en el Plan Parcial, que establecerá con carácter definitivo la ordenación pormenorizada.

Se considera que el diseño, ubicación y condiciones funcionales y de accesibilidad de las dotaciones públicas de la ordenación garantizan un estándar cualitativo muy superior al existente según la ordenación vigente, que relegaba las escasas zonas dotacionales a espacios residuales de la ordenación. Tanto el análisis de la red de espacios comunes del barrio como el anexo justificativo relativo a la consideración de la perspectiva de género justifican la calidad de la ordenación urbanística propuesta.

4.3 DESARROLLO URBANÍSTICO SOSTENIBLE. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Esta modificación puntual plantea el cambio de un modelo de desarrollo urbano extensivo de ciudad dispersa, caracterizado por el elevado consumo de suelo y la carencia absoluta de respeto por el lugar, con elevado valor ambiental y paisajístico, por un modelo de ciudad compacta que permite liberar de la urbanización la totalidad





de los suelos que conforman el paisaje de las Lomas de Garbinet y convertirlos en un parque público de red primaria.

Desde el punto de vista de la sostenibilidad ambiental, el modelo que ahora se propone ha tomado como punto de partida para su diseño el respeto y preservación de los suelos con valor ambiental y paisajístico.

Desde el punto de vista de la sostenibilidad social, el modelo urbano propuesto parte del análisis de la población del barrio, teniendo en cuenta su segregación por género, edad, estudios empleo etc. El modelo compacto que se propone favorece la proximidad de las actividades diarias y facilita la conexión con los espacios y equipamientos de usos público.

La sostenibilidad económica del modelo propuesto queda justificada en el estudio específico que realiza la memoria de sostenibilidad económica que acompaña a esta modificación puntual.

Esta modificación puntual se ha redactado conforme a los criterios establecidos por el Estudio de Integración Paisajística que la acompaña, en el que se justifica la integración paisajística y visual de la ordenación propuesta. Las normas urbanísticas incorporan las medidas de integración paisajística que propone este Estudio, garantizado de este modo que la nueva ordenación no produce impactos paisajísticos negativos sobre el lugar en el que se inserta.

4.4 COHESIÓN SOCIAL. PLANIFICACIÓN CON PERSPECTIVA DE GÉNERO

En cumplimiento de lo dispuesto en el anexo XII de la LOTUP, esta memoria incorpora, en el apartado 2.4 de la memoria informativa, una caracterización cuantitativa y cualitativa de la población del barrio en el que se va a actuar.

La evaluación de las repercusiones de las acciones previstas por esta modificación puntual, respecto de los aspectos contenidos en el anexo XII de la LOTUP, se desarrolla en el estudio específico.

Anexo 1. CONVENIO URBANÍSTICO

CONVENIO DE EJECUCION DE LA SENTENCIA DE LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNITAT VALENCIANA DE FECHA 17 DE MARZO DE 1993, CONFIRMADA POR SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE FECHA 11 DE NOVIEMBRE DE 1999

De una parte,

....., Excmo/a. Alcalde/sa-Presidente/a del Ayuntamiento de Alicante, asistido por el/la Secretario/a General de la Corporación, que asiste y da fe.

De otra parte,

....., con DNI/NIF....., en nombre y representación de la mercantil **ALICANTINA DE CONSTRUCCIÓN Y EDIFICIOS, S.A.** (en adelante **ALICESA**), con CIF..... y domicilio a efectos de notificaciones en.....

Las partes comparecientes se reconocen mutuamente suficiente capacidad para otorgar el presente documento de convenio, conforme a los siguientes

I.- ANTECEDENTES

Primero.- El Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, a instancias de la mercantil ALICESA, dictó, en fecha 17 de marzo de 1.993, sentencia por la que declaró nulo el Plan General de Alicante, y declaró, como situación jurídica individualizada, que el Polígono B del Sector "Lomas de Garbinet", de 1.972 debía mantener la condición urbanística que resulta del mismo conforme a su Plan Parcial. La sentencia establecía el siguiente fallo:

"Que estimando el recurso contencioso administrativo interpuesto por la entidad "Alicantina de Construcciones y Edificios, S.A." contra el Acuerdo de 19-2-88 del Conseller de O.P.U.T. de la Generalidad Valenciana, por el que se desestima el recurso de reposición deducido frente a la resolución del propio Conseller, de 27-3-87, por la que se aprobó definitivamente el Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, debemos declarar y declaramos contraria a derecho la resolución administrativa impugnada, en cuanto al concreto aspecto en que se proceda a desclasificar el Polígono "B" del Plan Parcial "Lomas del Garbinet", de 30-5-72, pasando de "suelo urbanizable programado" a ser calificado como "suelo no urbanizable" en el nuevo Plan General de 27-3-87, aquí recurrido, y como situación jurídica individualizada declarar que, **tal polígono "B" del P.P. /72, debe mantener la calificación urbanística que resulta del referido Plan Parcial**, todo ello, sin expresa condena en costas".

Esta sentencia fue confirmada, posteriormente, por el Tribunal Supremo, mediante pronunciamiento de 11 de noviembre de 1.999.

Segundo.- ALICESA es la mercantil que recurrió la aprobación del Plan General, y ostenta el derecho de ejecutar la sentencia, siendo además propietaria mayoritaria de la superficie del Polígono B del Plan Parcial.





Tercero.- El Ayuntamiento de Alicante, a principios de 2000, inició los trabajos de Revisión del Plan General de Alicante, primero con el documento denominado de Concierto Previo, y posteriormente con el Avance y Revisión, que fueron sometidos a diversos procesos de participación e información pública. Sin embargo, en 2015 se ha publicado el acuerdo de desistimiento de dicho trámite de Revisión, para iniciar un proceso acorde con la legislación ambiental, territorial y urbanística recientemente incorporado al ordenamiento jurídico valenciano, y coherente con el nuevo contexto socioeconómico.

En dichos documentos se ha reconocido la condición del suelo incluido en el Polígono B como urbanizables, si bien se han venido proponiendo diferentes soluciones urbanísticas a su integración urbana y territorial. Estas soluciones generaron diferentes respuestas de la mercantil ALICESA, que mostró su oposición, sugiriendo otras alternativas o la iniciación de un proceso judicial de ejecución de sentencia.

Cuarto.- El archivo del procedimiento de Revisión del Plan General ha provocado un nuevo escrito de ALICESA en el que reclama una solución definitiva al contencioso de estos terrenos, bien concertada entre ambas partes, bien judicial a través de un proceso de ejecución que iniciaría en caso de que la vía administrativa no dé sus frutos. Ante este escrito, Ayuntamiento y ALICESA han venido manteniendo diferentes reuniones para establecer un marco de diálogo orientado a una ejecución de sentencia concertada, compatible con los intereses privados reconocidos judicialmente y los intereses públicos inherentes al ejercicio de la potestad pública de planeamiento.

Quinto.- Fruto de este marco de concertación público-privada, se presentó por ALICESA un avance de planeamiento para su examen municipal, así como la preceptiva consulta al órgano ambiental. El Ayuntamiento procedió a su admisión a trámite, así como a acordar como sistema de gestión el de propietarios (artículos 114 y 118 de la LOTUP). Asimismo, la consulta al órgano ambiental autonómico ha dado lugar a un Informe Ambiental y Territorial Estratégico que ha validado, inicialmente, el avance de planeamiento, sometiendo su tramitación al procedimiento de evaluación ambiental simplificada.

Sobre esta base, las partes comparecientes han acordado suscribir un **CONVENIO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA Y DE PLANEAMIENTO**, que se sustenta en las siguientes estipulaciones.

II.- ESTIPULACIONES

PRIMERA

El Ayuntamiento de Alicante reconoce, en virtud del fallo de la sentencia de 17 de marzo de 1993, que el suelo incluido en el Polígono B tiene la condición de suelo urbanizable, siendo su calificación y ordenación la que resulta del Plan Parcial y sus ordenanzas urbanísticas.

A tal efecto, el Ayuntamiento de Alicante se compromete, con carácter independiente de otras actuaciones que más adelante se dirán, a elaborar una nueva versión del Texto Refundido del Plan General de Alicante, aprobado en 1987, incorporando el referido polígono B como sector de suelo urbanizable, así como sus determinaciones



urbanísticas gráficas y escritas, y su correspondiente ficha de planeamiento y gestión, de conformidad con lo dispuesto en el citado Plan Parcial.

Estas condiciones urbanísticas serán públicas, y susceptibles de ser certificadas administrativamente en cédulas de información urbanística o instrumentos similares.

SEGUNDA

El Ayuntamiento de Alicante y ALICESA, en su condición de propietario mayoritario del sector y titular legítimo al derecho de ejecución de la sentencia de 17 de marzo de 1993, acuerdan mediante el presente convenio de ejecución de sentencia, sentar los criterios de la modificación de la ordenación del Polígono B del Plan Parcial "LOMAS DE GARBINET", que permitan, sobre la base de las magnitudes y condiciones del planeamiento vigente, diseñar una ordenación urbanística adaptada a los valores territoriales que el sector presenta en parte de su ámbito y al interés público municipal.

Estos criterios son los siguientes:

1.- Cuestiones relativas a la ordenación.

La modificación del Plan Parcial se realizará conforme a las siguientes determinaciones:

- a) Se propone la adopción de un modelo urbano compacto, con una ocupación del territorio y de la urbanización menor que la prevista en el planeamiento vigente, basado en una tipología de edificación abierta o volumetría en específica, que se ubicará preferentemente en zonas próximas a suelos urbanos y urbanizables del entorno, con accesos adecuados, liberando así suelo que se destinará a parque público y zonas verdes que se integrarán en la Infraestructura Verde Urbana del municipio.

La edificabilidad del sector se adecuará a la capacidad de acogida del territorio, descartando su localización en áreas sensibles o con topografía compleja, minimizando así la ocupación de suelo, y reduciendo con ello el posible impacto paisajístico.

- b) Tratándose de una modificación de planeamiento, habrá de estarse a la normativa del Plan Parcial de 1972, que regulaba la metodología para adaptar tanto la densidad como edificabilidad original (diseñadas para viviendas unifamiliares aisladas) a las nuevas tipologías resultantes de la futura modificación de planeamiento. Así, para cambiar la tipología de ciudad jardín a edificación abierta en altura se tomará como referencia la creación de dos viviendas de esta tipología por cada 1.000 m² de suelo neto residencial y de viario. La edificabilidad se calculará estimando una superficie media de 110 m²t por vivienda.
- c) En el supuesto de que la nueva ordenación no pudiera alcanzar la edificabilidad permitida por el planeamiento vigente conforme a su normativa antes expuesta, la modificación de planeamiento utilizará mecanismos de delimitación de la Red Primaria de Parque Público proporcional a la edificabilidad del Sector, de modo que la edificabilidad que no se pueda materializar en el mismo se vinculará a una superficie de Parque Público proporcional, que será objeto de adscripción a otros sectores en el futuro Plan General, o alternatively, podrá ser

gestionada mediante reservas de aprovechamiento. En cualquier caso la propiedad manifiesta su intención de usar este mecanismo, renunciando a la fórmula de la expropiación rogada.

2.- Cuestiones relativas a la tramitación.

Expresamente se reconoce a ALICESA, en su condición de propietaria mayoritaria del Sector, el derecho a tramitar una propuesta de planeamiento conforme a las anteriores determinaciones, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (artículos 8 y 9, apartado 7, entre otros), y en la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP, artículo 2, apartado 3, letra d).

La tramitación de la modificación de planeamiento se realizará conforme a las reglas establecidas en la LOTUP (artículo 57), toda vez que el órgano ambiental ha determinado su sometimiento a trámite de evaluación ambiental estratégica. Así, una vez presentada por ALICESA la documentación completa de la modificación de planeamiento, el Ayuntamiento de Alicante la someterá a información y participación pública, y tras los trámites previstos en la LOTUP, la remitirá al órgano sustantivo autonómico competente para su aprobación definitiva (Consellería competente en materia de urbanismo).

El presente convenio no predetermina ni condiciona la aprobación definitiva del planeamiento que es objeto de modificación, dado que estamos ante una potestad exclusiva de las administraciones urbanísticas, que debe verificarse a través del procedimiento administrativo legalmente aplicable.

Asimismo, ALICESA se compromete a promover el Programa de Actuación Integrada en régimen de gestión de propietarios una vez aprobada definitivamente la modificación de planeamiento.

3.- Sobre la posibilidad de anticipar la cesión de Parque Público externa al sector redelimitado.

Sin perjuicio de lo anterior, los propietarios que suscriben este documento, titulares de la mayor superficie de suelo afectada por el Parque Público tanto interno como externo al sector redelimitado, se comprometen a ceder al Ayuntamiento de Alicante la superficie de su propiedad incluida en el mismo, para su disfrute público por la colectividad, previo reconocimiento de la oportuna reserva de aprovechamiento, lo cual se verificará en el momento procedimental oportuno.

Reconocido el aprovechamiento a ALICESA, ésta y el Ayuntamiento podrán, en caso de ser de interés municipal, iniciar los trámites para permutar dichas unidades de aprovechamiento por solares municipales situados en el centro histórico y tradicional de Alicante, previa verificación de los requisitos establecidos en la legislación financiera y patrimonial local, con la finalidad de dinamizar y regenerar dichos entornos con la oferta de viviendas a precio asequible (VPO, alquiler).





En cualquier caso, siempre se optará para la materialización de la reserva por un mecanismo de esta naturaleza (permuta, adscripción) renunciando la propiedad al uso del mecanismo de expropiación rogada.

4.- En relación al futuro Plan General Estructural.

En cualquier caso, el Ayuntamiento de Alicante se compromete a incluir estas determinaciones en la Versión Preliminar del Plan General Estructural, una vez se inicie, en su caso, su tramitación.

TERCERA

Las determinaciones del presente convenio no suponen impacto negativo en la Hacienda Local, siendo las cargas de urbanización del suelo objeto del mismo, exclusivamente imputables a la propiedad afectada, que deberá verificar durante la tramitación del planeamiento y el Programa de Actuación Integrada tanto la viabilidad de la iniciativa como su sostenibilidad económica pública.

Finalmente, el carácter transaccional del convenio evita situaciones que pudieran dar lugar, en su caso, a indemnizaciones públicas a favor de terceros.

CUARTA

El Ayuntamiento es competente para otorgar el presente convenio, a través del Pleno de la Corporación, en el ejercicio de la potestad pública de planeamiento y gestión urbanística, así como lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 39/2015.

El convenio respeta y promueve el interés público municipal, al garantizar una regulación ordenada del suelo del Polígono B del Sector "LOMAS DE GARBINET", facilitando así la armonización de los intereses generales y privados concurrentes, y procurando así un marco de colaboración estable y transparente.

QUINTA

El incumplimiento de lo acordado en el presente convenio podrá dar lugar, en su caso, a los recursos administrativos y judiciales que procedan.



Anexo 2. BIBLIOGRAFÍA Y RECURSOS

BIBLIOGRAFÍA

AA.VV (2016). *Senderos Geológicos. Guía de los lugares de Interés Geológico de la Provincia de Alicante*. Diputación de Alicante, Alicante.

AA.VV (2008). *Geología Alicante 10, Ciudad de Alicante*. Universidad de Alicante, Alicante

BERMÚDEZ BERMÚDEZ, E. (1990). *Geografía de la Provincia de Alicante*. Compas DL, Alicante

ROMÁN, M Y VELÁZQUEZ, I. (2008) *Guía de urbanismo con perspectiva de género*. Instituto de la Mujer Región de Murcia. Murcia.

SÁNCHEZ DE MADARIAGA, I. (2004). *Urbanismo con perspectiva de género*. Instituto Andaluz de la Mujer. Sevilla.

RECURSOS ELECTRÓNICOS

España, I. (2017). IGME. Instituto Geológico y Minero de España. Igme.es.
Disponible en: <http://www.igme.es>

Nacional, I. (2017). Instituto Geográfico Nacional.
Disponible en: <http://www.ign.es/ign/main/index.do>

Sedecatastro.gob.es, (2017). Sede Electrónica del Catastro.
Disponible en: <http://www.sedecatastro.gob.es>

Terrasit.gva.es, (2017). IDECV
Disponible en: <http://terrasit.gva.es/es/idecv/?pagina=02serveis>

OTROS RECURSOS

Plan Parcial y Urbanización Ciudad Elegida Juan XXIII (1972)
Equipo redactor: GARCIA SOLERA, J.A.

Plan General Municipal de Ordenación Municipal (1987)
Equipo redactor: CANO CRESPO, M.A

Proyecto URBAN. Barrios de la zona norte de Alicante (2006)
Equipo redactor: Ayuntamiento de Alicante

Catálogo de Protecciones de Alicante (2017)
Equipo redactor: AA.VV (Servicios técnicos municipales)

Código Seguro de Verificación: 34c9efde-23a4-40d2-9351-afcd23c56385
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12718683
Fecha de impresión: 21/09/2021 13:53:46
Página 72 de 82

FIRMAS
1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA, 02/09/2021 19:40

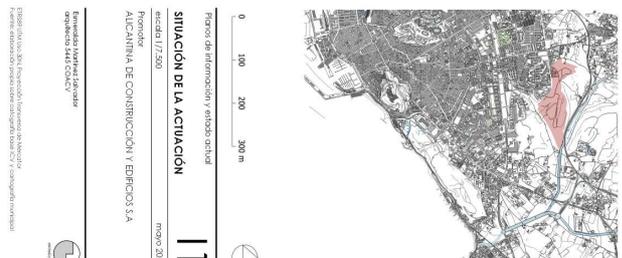
C. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ESTADO ACTUAL

11. SITUACIÓN
12. PLANEAMIENTO VIGENTE.PLAN PARCIAL POLIGONO B (plano original)
13. PLANEAMIENTO VIGENTE.PLAN PARCIAL POLIGONO B (plano redibujado)
14. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. PLANO CATASTRAL
15. AFECCIONES TERRITORIALES
16. TOPOGRAFÍA Y USOS DEL SUELO
17. RIESGO DE EROSIÓN ACTUAL
18. RIESGO DE EROSIÓN POTENCIAL
19. RED DE ESPACIOS COMUNES



DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REGISTRO ENTRADA E2021095847
Código Seguro de Verificación: 34c9efde-23a4-40d2-9351-afcd23c56385 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12718683 Fecha de impresión: 21/09/2021 13:53:46 Página 73 de 82	FIRMAS 1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA, 02/09/2021 19:40	

O. AYUNTAMIENTO DE ALCANTE. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: sedelectronica.alicante.es/validador.php



Elaborado: MAPA S.A. S.L. (Incorporada al Tomo 10.000 del Registro de la Propiedad de Alicante)
Escala: 1:250

SITUACIÓN DE LA ACHICACIÓN
Promotor:
ALICANTINA DE CONSTRUCCIÓN Y EDIFICIOS S.A.

7700000
7710000
7720000
7730000
7740000
7750000
7760000
7770000
7780000
7790000
7800000
7810000
7820000
7830000
7840000
7850000
7860000
7870000
7880000
7890000
7900000
7910000
7920000
7930000
7940000
7950000
7960000
7970000
7980000
7990000
8000000

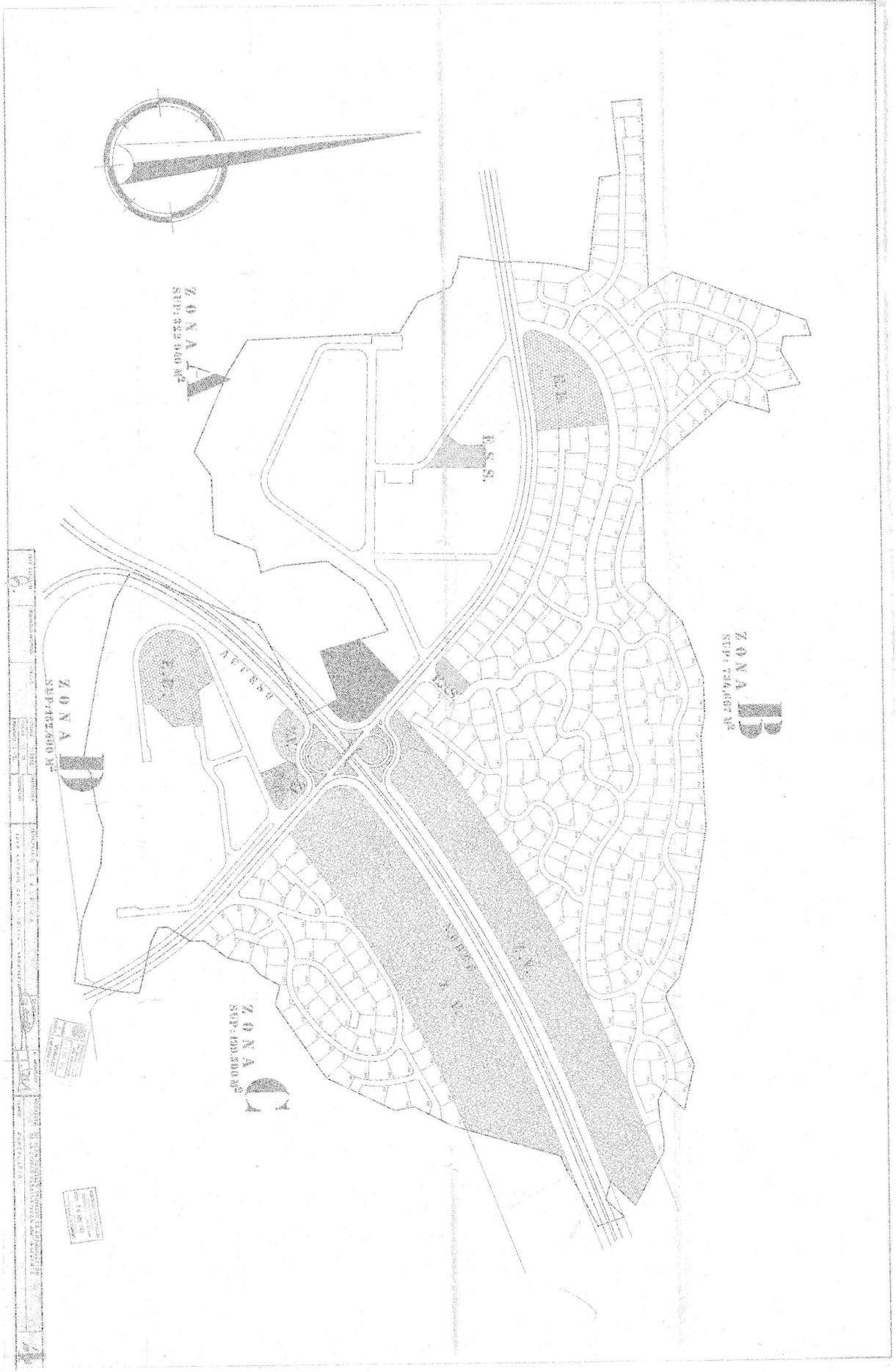


Modificación Puntual del Plan General de Alicante
Modificación del Plan Parcial Polígono Ciudad Elegida Juan XXIII

DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REGISTRO ENTRADA E2021095847
Código Seguro de Verificación: 34c9efde-23a4-40d2-9351-afcd23c56385 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12718683 Fecha de impresión: 21/09/2021 13:53:46 Página 74 de 82	FIRMAS 1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA, 02/09/2021 19:40	

Modificación Puntual del Plan General de Alicante

Modificación del Plan Parcial Polígono Ciudad Realda Juan XXIII



Plan de Urbanización y Anexo 2º del
PLANTEAMIENTO VISUOTE
PP POL. 8 CIUDAD REALDA JUAN XXIII
Mº Urbanismo
ALCANTILLA DE CONSTRUCCION Y EDIFICIOS S.A.
12
17/02/20

Elaborado por: **Alfonso Martínez Domínguez**
Agencia de Urbanismo

Elaborado por: **Alfonso Martínez Domínguez**
Agencia de Urbanismo

O. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante:
sedelectronica.alicante.es/validador.ph

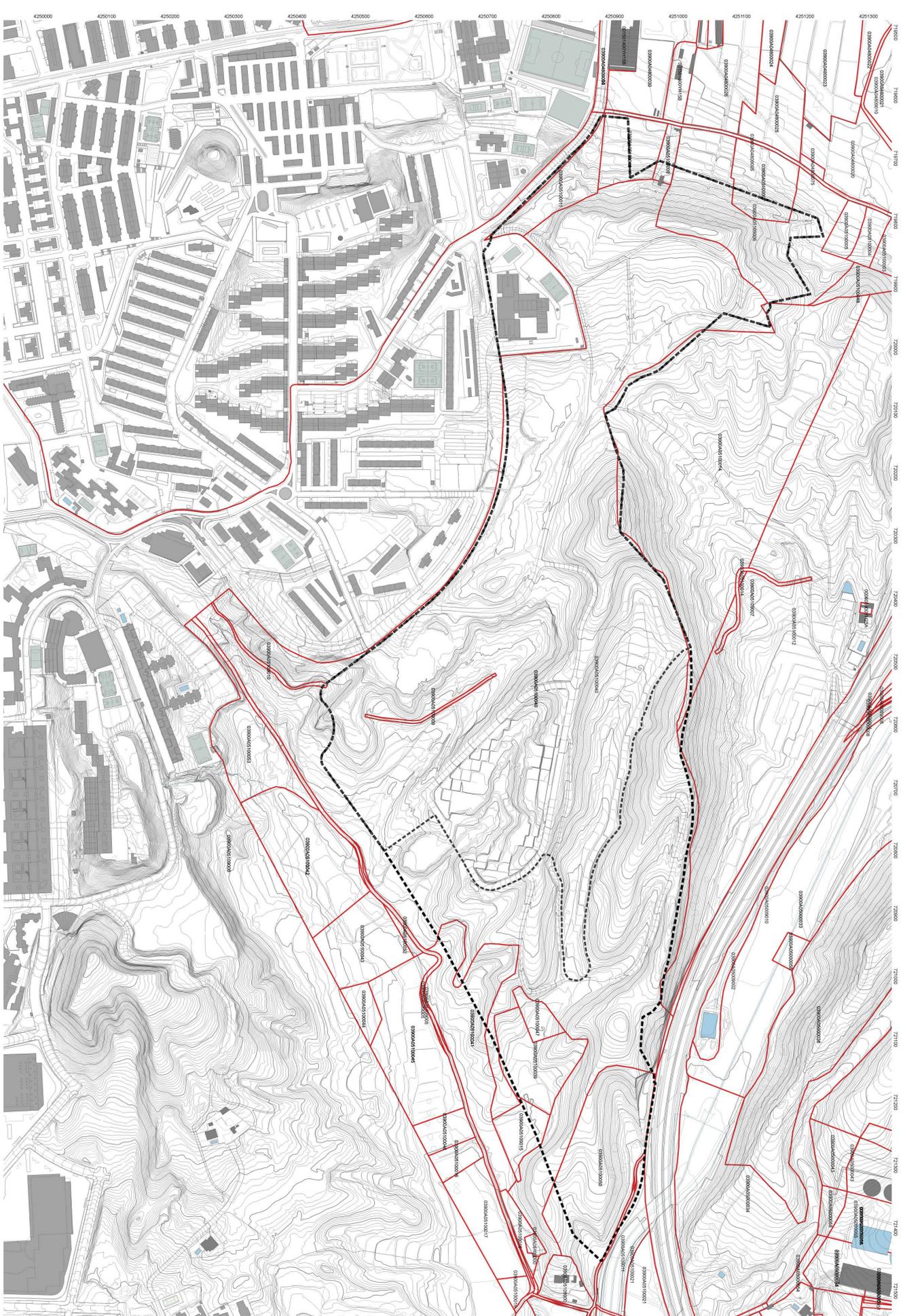


DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REGISTRO ENTRADA E2021095847
Código Seguro de Verificación: 34c9efde-23a4-40d2-9351-afcd23c56385 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12718683 Fecha de impresión: 21/09/2021 13:53:46 Página 75 de 82	FIRMAS 1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA, 02/09/2021 19:40	

DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REGISTRO ENTRADA E2021095847
Código Seguro de Verificación: 34c9efde-23a4-40d2-9351-afcd23c56385 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12718683 Fecha de impresión: 21/09/2021 13:53:46 Página 76 de 82	FIRMAS 1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA, 02/09/2021 19:40	

Modificación Puntual del Plan General de Alicante

Modificación del Plan Parcial Polígono Ciudad Elegida Juan XXIII



- AMBIO DE LA ACTIVACION
- SECTOR LOMAS DE CABRIELET
- PARCELA CATASTRAL



Plan de Urbanización y Obras de Urbanización
ESPURCUIA DE LA PROPIEDAD CATASTRAL

Proyecto: ALCANTARILLA DE COMERCIALIZACION Y EDIFICIOS S.A.
Escala: 1:2.500

Elaborado: **MAPA DE PLANIFICACION URBANA**
Alicante, 2012

Elaborado por: **MAPA DE PLANIFICACION URBANA**
Alicante, 2012



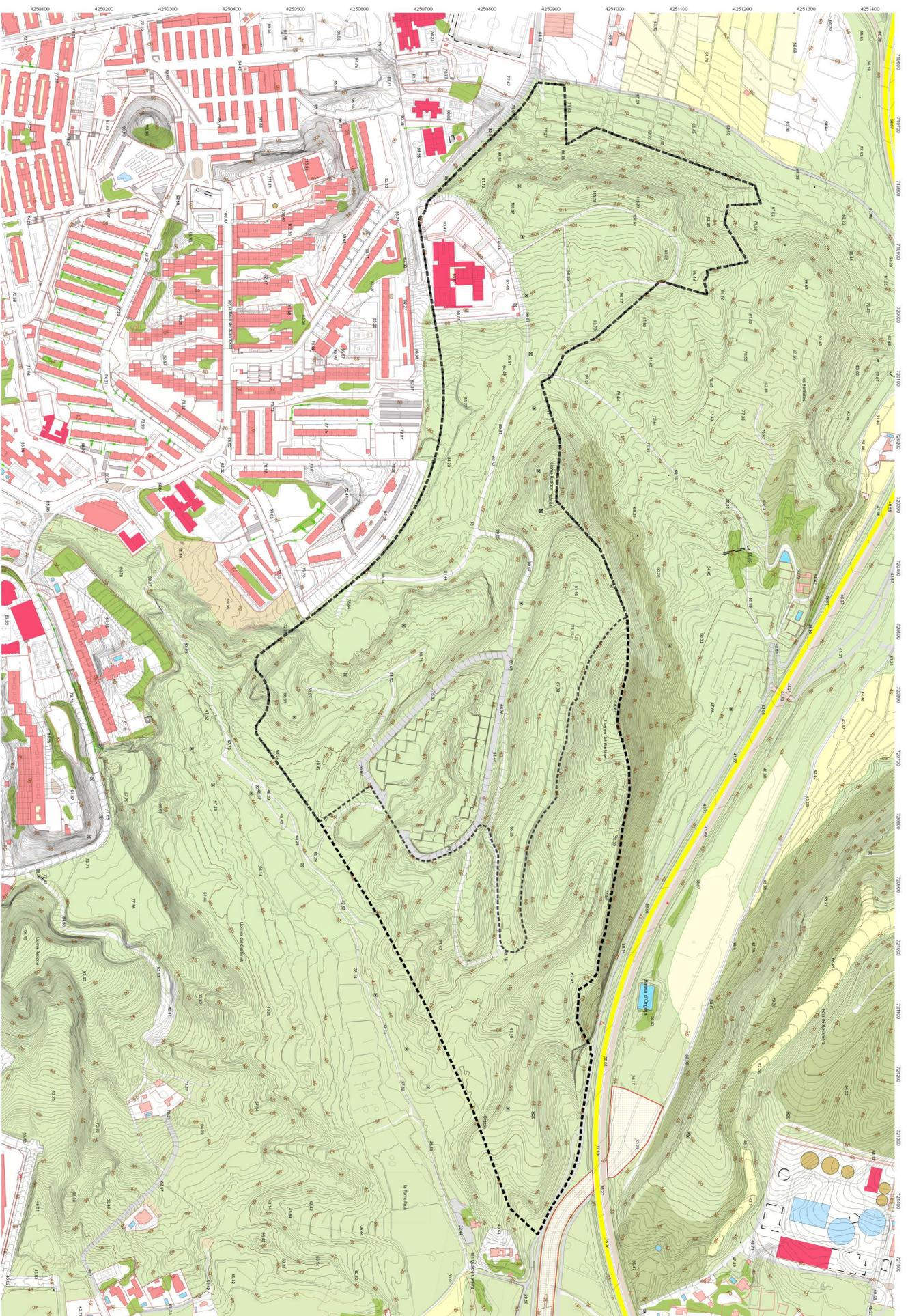
O. AYUNTAMIENTO DE ALCANTARILLA. Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: sedelectronica.alicante.es/validador.php

DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REGISTRO ENTRADA E2021095847
Código Seguro de Verificación: 34c9efde-23a4-40d2-9351-afcd23c56385 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12718683 Fecha de impresión: 21/09/2021 13:53:46 Página 77 de 82	FIRMAS 1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA, 02/09/2021 19:40	

DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REGISTRO ENTRADA E2021095847
Código Seguro de Verificación: 34c9efde-23a4-40d2-9351-afcd23c56385 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12718683 Fecha de impresión: 21/09/2021 13:53:46 Página 78 de 82	FIRMAS 1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA, 02/09/2021 19:40	

Modificación Puntual del Plan General de Alicante

Modificación del Plan Parcial Polígono Ciudad Española Juan XXIII



- HABITO DE LA ACTUACION
- SECTORES LOCALES DE GABINETE
- TORRE ELECTRICA
- EQUIPAMIENTO
- EDIFICIOS EXISTENTES
- CALICHE O LIECHO FLOTANTE CANALIZADO
- AUTOPISTA
- SUELOS PAVIMENTADOS
- ZONAS ARBOLADAS
- BOSQUE
- MATORRAL

0 50 100 150 m

Plano de Referenciación y Uso del Suelo

PROYECTO: MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE LICENCIACION Y EDIFICIOS S.A.

PROYECTO: MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE LICENCIACION Y EDIFICIOS S.A.

PROYECTO: MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE LICENCIACION Y EDIFICIOS S.A.

O. AYUNTAMIENTO DE ALCANTANTE. Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: sedelectronica.alicante.es/validador.php



DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REGISTRO ENTRADA E2021095847
Código Seguro de Verificación: 34c9efde-23a4-40d2-9351-afcd23c56385 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12718683 Fecha de impresión: 21/09/2021 13:53:46 Página 79 de 82	FIRMAS 1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA, 02/09/2021 19:40	

DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REGISTRO ENTRADA E2021095847
Código Seguro de Verificación: 34c9efde-23a4-40d2-9351-afcd23c56385 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12718683 Fecha de impresión: 21/09/2021 13:53:46 Página 80 de 82	FIRMAS 1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA, 02/09/2021 19:40	

Modificación Puntual del Plan General de Alicante

Modificación del Plan Parcial Polígono Ciudad Elegida Juan XXIII



- AMBITO DE LA ACTIVACION
- BROTON AC
- BAJA MODERADA
- NO CAMBIABLE (FASE LÍNEA)



Plano de Edificación / riesgo actual
RIESGO DE FROSIÓN POTENCIAL

Fecha: 17/3/20
Promotor:
ALCONFINA DE CONSTRUCCION Y EDIFICIOS S.A.

Elaborado por: **Estudio Martínez Domínguez**
Ingeniería de Edificación

Elaborado en: Alicante, España
Fecha de impresión: 17/3/2020

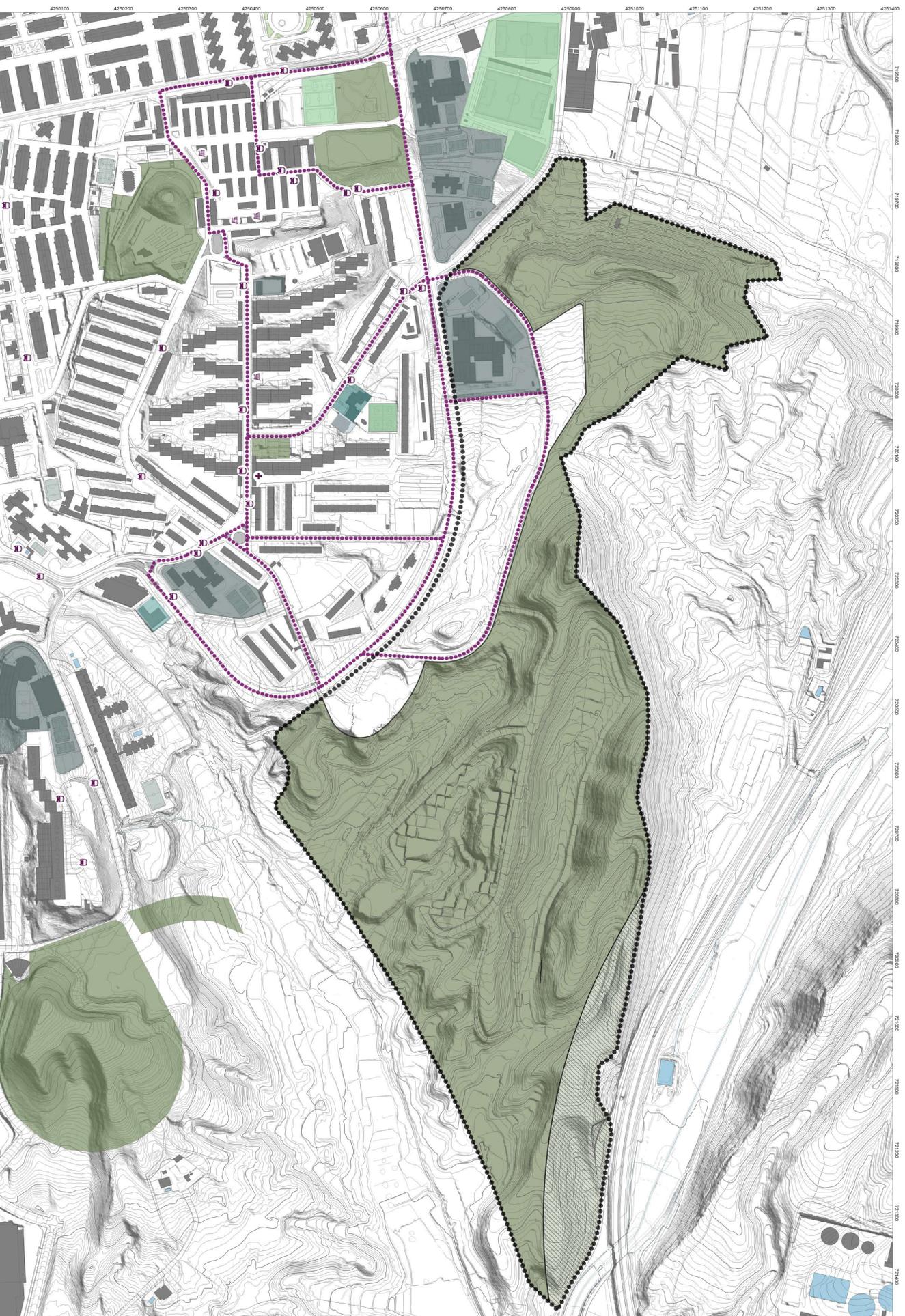
O. AYUNTAMIENTO DE ALCANTANTE. Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: sedelectronica.alicante.es/validador.php



DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REGISTRO ENTRADA E2021095847
Código Seguro de Verificación: 34c9efde-23a4-40d2-9351-afcd23c56385 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12718683 Fecha de impresión: 21/09/2021 13:53:46 Página 81 de 82	FIRMAS 1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA, 02/09/2021 19:40	

Modificación Puntual del Plan General de Alicante

Modificación del Plan Parcial Polígono Ciudad Elegida Juan XXIII



- ABITADO DE LA ACTIVACION
- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
- EQUIPAMIENTO DE POLICIA
- EQUIPAMIENTO SANITARIO
- EQUIPAMIENTO SOCIAL
- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
- PLAZAS Y ZONAS VERDES
- ESPACIO LIBRE (RESERVA VARIAN)
- AMARCAMIENTO
- COMERCIAL COMESTIBLES
- FARMACIA
- PASADOS DE TRANSPORTE PUBLICO
- VARIAN Y CAMANOS DE CONEXION

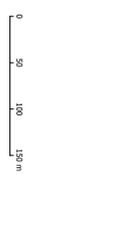


FIGURA 20
RED DE ESPACIOS COMUNES
 TITULO DE INFORMACION Y REDACCION: ALCANTARILLA
 PROMOTOR: ALCANTARILLA DE CONSTRUCCION Y EDIFICIOS S.A.
 ELABORADO POR: PROMOTOR: UNIVERSIDAD DE ALICANTE
 INSTITUTO TECNICO DE INVESTIGACION Y DISEÑO DE ALICANTE

O. AYUNTAMIENTO DE ALCANTE. Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: sedelectronica.alicante.es/validador.ph



Código Seguro de Verificación: 34c9efde-23a4-40d2-9351-afcd23c56385
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12718683
Fecha de impresión: 21/09/2021 13:53:46
Página 82 de 82

FIRMAS
1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA, 02/09/2021 19:40



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.ph>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ALICANTE
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL POLÍGONO B CIUDAD ELEGIDA JUAN XIII. ALICANTE
PROPUESTA PARA APROBACIÓN
JUNIO 2021