



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

MARÍA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENÁRGUEZ, CONCEJALA-SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

CERTIFICA :

Que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 14 de septiembre de 2021, adoptó entre otros el siguiente

ACUERDO:

"11. EXPOSICIÓN PÚBLICA DE LA VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ALICANTE-POLIGONO B LOMAS DEL GARBINET DEL PLAN PARCIAL CIUDAD ELEGIDA JUAN XXIII Y DE LA PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA ENTRE LA MERCANTIL ALICANTINA DE CONSTRUCCIÓN Y EDIFICIOS S.A Y EL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.

1. OBJETO.-

El objeto del presente documento es la modificación del Plan Parcial del Polígono B Ciudad Elegida Juan XXIII, del municipio de Alicante.

Se redacta conforme a las determinaciones contenidas en Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio), 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.

El Ayuntamiento de Alicante, en su condición de órgano promotor, admitió a trámite la iniciativa de esta modificación de plan parcial por la mercantil ALICANTINA DE CONSTRUCCIÓN Y EDIFICIOS, S.A., en adelante ALICESA, domiciliada en Alicante, Avda. Maisonave, 18 6º-4 con CIF A-03020948, propietaria de aproximadamente el 85% de los terrenos del ámbito de actuación.

2. ANTECEDENTES.-

La zona de Juan XXIII fue promovida en la década de los años 70 por la mercantil CALPISA, mediante el plan parcial "Ciudad Elegida Juan XXIII", aprobado por resolución ministerial el 30 de mayo de 1972. El plan dividía el ámbito en cuatro polígonos: A, B, C y D. Los denominados A y D se desarrollaron completamente; quedaron pendientes los polígonos B y C. Posteriormente, el Plan General de 1987 reclasificó estos últimos como suelo no urbanizable.



ALICESA, propietaria de aproximadamente el 85% del suelo que integra el polígono B del plan parcial original, impugnó la reclasificación. Ello culminó con la sentencia de fecha 17 de marzo de 1993 del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana, que anuló parcialmente el plan general y declaró “como situación jurídica individualizada” que el Polígono B del Plan Parcial de 1972 debía “mantener la calificación urbanística que resulta del referido plan parcial”. La sentencia fue confirmada por el Tribunal Supremo el 11 de noviembre de 1999.

En el último expediente de revisión del Plan General, se reconocía la condición de suelo urbanizable del citado polígono B. El desistimiento municipal, sin embargo, volvió a situarlo en el “status quo” anterior.

Posteriormente, la tramitación del Catálogo de Protecciones puso de manifiesto el valor medioambiental de las Lomas del Garbinet. Todo ello dio lugar a que ALICESA propusiera al Excmo. Ayuntamiento de Alicante, Concejalía de Urbanismo, suscribir un CONVENIO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA, dirigido a armonizar los intereses privados y los públicos que confluían en la zona. En particular, la mercantil trataba de conservar el aprovechamiento urbanístico reconocido por el plan parcial; y el Ayuntamiento pretendía el mantenimiento del espacio natural. Con la indicada finalidad, se llevaron a cabo varias reuniones de trabajo, de las que derivó un borrador de convenio de planeamiento, en ejecución de sentencia, presentada por ALICESA, en un escrito fechado el 25 de octubre de 2017 -E2017068980-, junto con una propuesta de modificación del vigente planeamiento y la solicitud de programación del sector en régimen de gestión por los propietarios, conforme a lo establecido en los artículos 114 y 118 de la LOTUP.

A modo de síntesis, el convenio mencionado se limita a establecer la conveniencia de modificar el planeamiento parcial del año 1972, con el fin de salvaguardar los valores ambientales del territorio afectado, sin perjudicar los derechos reconocidos a la mercantil por la sentencia. Con tal fin, de la superficie total del sector, se libera la zona de mayor valor ambiental para integrarla en el dominio público como zona verde de la red primaria, mientras que el espacio destinado a albergar la edificabilidad se concentra en la zona lindante al viario principal al que da frente el ámbito. Para conseguirlo, la nueva ordenación que se proponía consistía en:

- la delimitación de una gran zona verde, como parque de red primaria y como elemento integrado en la infraestructura verde municipal.
- la redelimitación del sector inicial, configurando uno nuevo, de uso residencial, cuyo aprovechamiento urbanístico es igual al 70% del correspondiente al polígono B del Plan Parcial; y cuya superficie es, igualmente, el 70% de la del polígono B del Plan Parcial.
- situar las manzanas de uso residencial colindantes con el bulevar Ronda Norte.
- la exclusión del sector de parte de la gran zona verde primaria y reserva viaria de la autovía y su adscripción a otros suelos con aprovechamiento suficiente a definir en el futuro Plan General. El aprovechamiento de este ámbito será del 30% del que corresponde al polígono B del Plan Parcial.



La posibilidad legal de suscribir este tipo de convenios, que une la ejecución de sentencia con una propuesta concreta de planeamiento, viene avalada por los artículo 86.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y 172 de la LOTUP. Y su razón última responde a la necesidad de respetar el doble condicionante que supone:

a) el cumplimiento de la sentencia; en este sentido, es el instrumento dirigido al reconocimiento y cuantificación, a favor de ALICESA, del aprovechamiento derivado del plan parcial de 1972, confirmado por las sentencias del TSJ y TS.

b) el interés municipal en modificar la ordenación de 1972, en aras de salvaguardar, en lo posible, una zona de alto valor ambiental, que implica: el cambio de tipología, que pasa de vivienda unifamiliar a colectiva, en la forma prevista por el propio Plan Parcial de 1972, que pone como único condicionante que la edificabilidad resultante no supere, en ningún caso, las dos viviendas por cada mil metros cuadrados de superficie; y la creación de dos ámbitos de gestión -en los términos anteriormente expuestos-, "impuesta" por la necesidad de distribuir la edificabilidad reconocida por las sentencias.

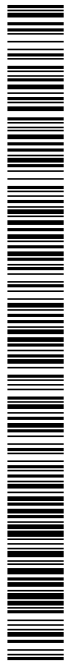
El convenio tiene el contenido mínimo exigido por el artículo 86.2 de la Ley 39/2015; y se considera que procede su exposición pública, junto el resto de la documentación del expediente referida a la modificación del planeamiento, por cuanto sus efectos trascienden los intereses de la mercantil ALICESA. En consecuencia, formará parte de la documentación que se someta al proceso de información pública.

Con fecha 12 de febrero de 2018 -E2018010137-, la mercantil presentó una nueva versión, corregida de acuerdo con las observaciones de los técnicos municipales, que se consideró adecuada a los efectos del inicio del expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica. Obviamente, sin perjuicio de la documentación posterior que integraría la actual versión preliminar que se va a someter al periodo de participación pública. En particular, la exigida por el artículo 40.3 de la LOTUP -informe del Departamento Técnico de Planeamiento-, de fecha 28 de marzo de 2018.

Dicha documentación es la que sirvió para la admisión a trámite, mediante Decreto 2018DEG003604 de fecha 11 de abril de 2018, de la iniciativa de Programa de actuación integrada para el desarrollo y gestión del Polígono B del Plan Parcial de la Ciudad Elegida Juan XXIII, Lomas del Garbinet, presentada por ALICESA.

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 13 de diciembre de 2018, acordó 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 del Garbinet de Alicante.

Por otro lado, en relación al Catálogo de Protecciones de Alicante se ha tramitado la notificación a los interesados de la propuesta de la aprobación provisional del Catálogo aprobada por el Pleno en sesión extraordinaria y urgente, de fecha 9 de septiembre de 2020; actualmente se le ha remitido a la CONSELLERIA D'AGRICULTURA DESENVOLUPAMENT RURAL, EMERGENCIA CLIMÁTICA I TRANSICIÓ ECOLÒGICADIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO



NATURAL-; la documentación prevista en el art. 54 LOTUP, a efectos de que sea emitida la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica; éste incluye, para este entorno, varias fichas, tanto de patrimonio cultural (por la existencia de 2 yacimientos arqueológicos fichas C620.BC.PGI Loma del Garbinet y C635.BC.PGI el Peñasco y una de interés paleontológico C1154.BC.PGI Lomas del Garbinet) como de patrimonio natural (N5 Lomas del Garbinet resaltando su interés geológico) y de paisaje (P10 Llomes del Garbinet i D'orgergia, con protección ambiental y proponiendo su incorporación a la Infraestructura Verde Municipal), así como de patrimonio paleontológico (C1154.BC.PGI Lomas del Garbinet. Equinodermos. Paleógeno).

Consta en el expediente informe favorable del Servicio de Planeamiento de fecha 17/11/2020 a la documentación presentada para proseguir con el procedimiento e iniciar los trámites de información al público y consultas a los organismos afectados y entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos, de la modificación puntual del Polígono B del Plan Parcial Lomas del Garbinet, Ciudad Elegida Juan XXIII.

En el TOMO 1 Plan parcial se adjunta en el Anexo 2 CONVENIO URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN 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.

La documentación presentada con fecha 17 de noviembre de 2020 y n.º de registro de entrada E2020099609 es la detallada a continuación:

-DOCUMENTO PLAN PARCIAL:

TOMO 1- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA:

- A)Memoria Informativa.
- B)Memoria Justificativa.
- Anexo I- Planificación con perspectiva de género.
- Anexo II- Convenio urbanístico.
- Anexo III- Bibliografía.
- C) Planos de Estado Actual.

TOMO 2- DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA :

- A)Ordenanza Particular de edificación y usos del suelo.
- B)Planos de Ordenación.
- C) Fichas de Gestión.
- D)Catálogo de Protecciones.

-DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA SIN EFICACIA NORMATIVA :

- Estudio de Integración Paisajística.
- Estudio de Tráfico y Movilidad. -Estudio Acústico.
- Estudio de Afección Patrimonial.
- Memoria de Viabilidad Económica.
- Informe de Sostenibilidad Económica.



-Plan de participación pública.

Teniendo en cuenta los antecedentes que se han expuesto y la documentación obrante en el expediente, la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, en sesión celebrada el día 15 de diciembre de 2020, acordó *Abrir un periodo de información pública, durante un plazo de cuarenta y cinco días hábiles; poner a disposición del público toda la documentación que integra la Versión Preliminar de la Modificación del Polígono B del Plan Parcial Ciudad Elegida Juan XXIII, Lomas del Garbinet de Alicante, así como del CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE ALICESA, S.A Y EL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE*, 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, alegaciones 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.

De los distintos informes recibidos en el periodo de consultas cabe señalar, por su trascendencia en el presente procedimiento, el **Informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante, de fecha 9 de marzo de 2021**, en el que analiza la documentación técnica, y que motiva la necesidad de someter a un nuevo proceso de participación pública y consultas el documento adaptado a los requerimientos.

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, la Versión Preliminar que va a ser objeto de nueva exposición pública, contiene estrictamente la documentación técnica necesaria cuyo objeto es la plasmación de la ordenación estructural, además de completar las cuestiones señaladas por los informes recibidos en la anterior fase de exposición al público. Documentación que fue presentada con fecha 3 de septiembre de 2021 y registro de entrada E2021095847.



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.

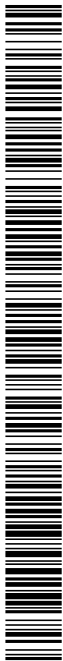
En relación a la única alegación recibida de D. Miguel Angel Pavón García, corresponderá resolverla en el momento procedimental oportuno, es decir, con la aprobación provisional del instrumento de Planeamiento por el Pleno de la Corporación. No obstante la nueva documentación presentada recoge condiciones de ordenación que tienen en cuenta la ficha del Catálogo de Protecciones de Alicante C1375 en la ficha de Planeamiento y Gestión, y el resto de sugerencias se analizarán en el seno del Plan Parcial que establezca la ordenación pormenorizada, pues este documento que se va a someter a exposición pública, y luego a aprobación por el órgano competente, en este caso la Consellería de Política Territorial, contiene únicamente las referencias a la ordenación estructural.

En cuanto a lo manifestado por el alegante sobre la inclusión del resultado de las encuestas de participación pública al documento del Estudio de Integración paisajística, la documentación expuesta y que se va a volver a exponer, recoge la encuesta participativa, que no ha sido completada por ningún interesado, quedando a la espera de una mayor participación pública en esta fase del procedimiento o en la futura redacción del documento del Plan Parcial que defina la ordenación pormenorizada.

3.- OBJETIVOS DE LA PRESENTE 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:

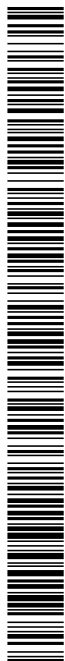
- Delimitación de la infraestructura verde
- Red primaria de dotaciones
- Delimitación de un nuevo sector de plan parcial
- Condiciones básicas de desarrollo del nuevo sector
- Criterios para la delimitación del área de reparto y aprovechamiento tipo
- Política pública de suelo y vivienda

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 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 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.

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.



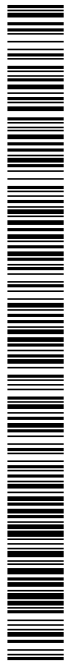
El análisis realizado en las alternativas anteriores sobre la posibilidad que existe de materializar la totalidad de la edificabilidad del sector y proteger los elementos de interés ambiental y paisajístico del lugar pone de manifiesto que la capacidad de carga de este territorio es muy limitada. La 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.

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.

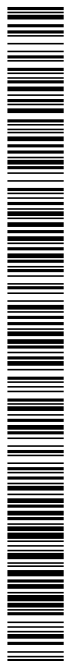
3. PROCEDIMIENTO Y DISPOSICIONES LEGALES.-

Son de aplicación al supuesto que nos ocupa las siguientes disposiciones legales:

El artículo 61 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio), a tenor del cual “Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 de esta ley, se seguirán los siguientes trámites: a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 55.2 de esta ley...Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas”.

Por tanto **procede someter la Modificación Puntual del Plan General- Polígono B Lomas del Garbinet del Plan parcial Ciudad Elegida Juan XXIII a un proceso de Información pública por un plazo de 45 días**, que se concreta con la publicación en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana, en un diario de prensa escrita de gran difusión y en la página web municipal. Hay que realizar en este momento consultas a las administraciones públicas afectadas, personas, asociaciones o colectivos que se hayan pronunciado como interesados en el procedimiento, y a las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones; todo ello de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.

La competencia para iniciar este trámite de información pública corresponde a la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio, en relación con el artículo 127.1 c) de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, por tratarse de un municipio de gran población y al enmarcarse la competencia dentro de “La aprobación de los proyectos de instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva o provisional corresponda al Pleno”.



En virtud de lo anteriormente expuesto, la Junta de Gobierno Local adopta los siguientes **acuerdos:**

Primero.- Someter al proceso de información pública la Versión Preliminar de la Modificación Puntual del Plan General de Alicante- Polígono B Lomas del Garbinet del Plan Parcial Ciudad Elegida Juan XXIII y del Convenio Urbanístico entre la mercantil Alicantina de Construcción y Edificios S.A y el Ayuntamiento de Alicante.

Segundo.- Publicar edictos al respecto en el Diario Oficial de la Comunidad, en un periódico de amplia difusión y en la página web municipal, indicando que el plazo del periodo de información pública será de 45 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación del edicto correspondiente en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana.

Tercero.- Efectuar las consultas a los administraciones publicas afectadas, personas, asociaciones o colectivos que se hayan pronunciado como interesados en el procedimiento, y a las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones, para que emitan los informes exigibles conforme a la legislación sectorial.

Cuarto.- Comunicar los presentes acuerdos a la mercantil Alicantina de Construcción y Edificios S.A y a los demás interesados.”

Y para que así conste, y surta los efectos procedentes, con la advertencia del art. 206 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, expido y firmo la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Alicante, en la fecha que consta en la firma del Sr. Alcalde.

Firmado electrónicamente:

**La Concejala-Secretaria, D^a María del Carmen de España Menárguez.
V^o B^o el Alcalde, D. Luis Barcala Sierra.**

