

Nº. Rfº: EVP/ic COPL-21/0005

ASUNTO: Informe

REFª. COPL-2021/0005. ALACANT. Información pública del Plan Parcial del polígono B del Plan Parcial de la Ciudad Elegida Juan XXIII, Lomas del Garbinet.

I. ANTECEDENTES Y DOCUMENTACIÓN APORTADA

Con fecha 5 de enero de 2021 tuvo entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante escrito remitido por el Ayuntamiento de Alicante solicitando informe relativo a la información pública del Plan Parcial del polígono B del Plan Parcial de la Ciudad Elegida Juan XXIII, Lomas del Garbinet, en el periodo de consultas establecido en el artículo 57 de la Ley 5/2014, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (LOTUP).

Dicha solicitud se acompaña de la siguiente documentación:

- Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de 15 de diciembre de 2020 por el que se somete a participación pública y consultas el Plan Parcial del polígono B del Plan Parcial de la Ciudad Elegida Juan XXIII, Lomas del Garbinet
- Documento técnico del Plan Parcial del polígono B del Plan Parcial de la Ciudad Elegida Juan XXIII, Lomas del Garbinet

II. OBJETO DE LA ACTUACIÓN

El planeamiento general vigente en el municipio de Alacant es el Plan General aprobado definitivamente por resolución del Conseller competente en urbanismo de 27 de marzo de 1987.

Con anterioridad a la aprobación del vigente Plan General se había aprobado definitivamente el plan parcial "Ciudad Elegida Juan XXIII" por resolución ministerial del 30 de mayo de 1972. El citado Plan Parcial dividía el ámbito en 4 polígonos denominados A, B, C y D. Los polígonos A y D completaron su urbanización y edificación, pero los polígonos B y C quedaron sin desarrollar, y siguen en la actualidad como suelos sin urbanizar.

El Plan General vigente clasificó como suelos urbanos los antiguos polígonos A y D, y como suelo no urbanizable los polígonos B y C. La propietaria mayoritaria de los terrenos del polígono B impugnó la resolución aprobatoria del Plan General y el Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana dictó sentencia de fecha 17 de marzo de 1993 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 tanto, el planeamiento vigente en el ámbito de la presente propuesta es el Plan Parcial aprobado en 1972. Según el mismo, la superficie del ámbito es de 734.667 m², se prevé la construcción de 315 viviendas (lo que supone una densidad de 4,3 viv/Ha) y se establece una ordenación en la que se destinan 94.000 m² a zonas verdes, una parcela de 18.050 m² a equipamiento educativo, otra de 2.200 m² a equipamiento social y una superficie de 92.064 m² se destina a viario. Con los parámetros indicados, la edificabilidad asciende a 239.915 m²t.

No obstante, indica la propuesta que tras el traslado de esta ordenación a la cartografía actual se revela que estas magnitudes no encajan con la realidad, por lo que tras la medición sobre esta base cartográfica resulta que la superficie de zonas verdes asciende a 94.296 m², la parcela de equipamiento educativo tiene una superficie de 20.429 m², la de equipamiento social de 2.295 m² y la superficie destinada a viario asciende a 94.798 m². La edificabilidad total asciende a 199.628 m²t. Se debe resaltar que la parcela educativa fue objeto de cesión anticipada y en la actualidad se ha construido en ella un centro educativo público.

El ámbito constituye el borde urbano norte de la ciudad. Se sitúa entre la Autovía A-70 y la calle Turquesa, que debe convertirse en el bulevar Ronda Norte, cuyo plan especial fue aprobado en diciembre de 2004 y que a fecha de hoy no se ha ejecutado, a excepción de un pequeño tramo en el límite sur del sector. Está constituido por una serie de pequeños relieves conocidos como "Lomas del Garbinet", y es la zona de mayor cota altimétrica de la ciudad.

Los valores ambientales y paisajísticos del ámbito plantean la necesidad de modificar la ordenación vigente, de modo que la nueva ordenación garantice la protección de los citados valores, y se resuelva el remate de la ciudad en este borde.

En primer lugar, se ajusta la delimitación del sector a la consolidación real del ámbito, excluyendo suelos consolidados al oeste y retocando los límites norte y sureste. La superficie del sector así redelimitado es de 584.732 m².

Por otro lado, se abandona el modelo de ciudad dispersa de baja densidad y se propone un modelo compacto de vivienda plurifamiliar en altura, concentrada en el borde sur, junto al bulevar Ronda Norte, en continuidad con la trama consolidada. Tras el cálculo del potencial de viviendas, que asciende a 930, y considerando una superficie de 110 m²/viv, la edificabilidad asciende a 102.300 m²t.

Tras el análisis de alternativas efectuado se concluye la imposibilidad de que todo el aprovechamiento se materialice en el ámbito, dadas sus características topográficas, ambientales y paisajísticas, siendo que únicamente el 70% del aprovechamiento previsto sería compatible con la protección de los valores reseñados. Así, se plantea la delimitación dentro del ámbito de dos sectores: uno de ellos, objeto del presente procedimiento de programación, con superficie y aprovechamiento urbanístico del 70% de los del sector inicial, y el otro con el 30% restante.

Ambos comparten la zona verde "Lomas de Garbinet" como parque de red primaria y elemento integrado en la infraestructura verde municipal. El primero de ellos delimita las manzanas de uso residencial colindantes al bulevar Ronda Norte. Respecto al segundo, indica la documentación presentada que se adscribirá "a otros suelos con aprovechamiento suficiente y que serán definidos por el nuevo plan general estructural o mediante convenio urbanístico."

La propuesta incorpora fichas de gestión de los sectores "Lomas del Garbinet" y "Parque Lomas de Garbinet", de suelo urbanizable. El primero de ellos tiene una superficie de 409.312 m², una superficie de parque público de la red primaria de 308.973 m², una parcela de equipamiento de la red primaria de 26.856 m² y un índice de edificabilidad bruta, coincidente con el índice de edificabilidad residencial, de 0,18 m²/m², por lo que la edificabilidad residencial asciende a 71.610 m²t. El 30% de dicha edificabilidad se reserva para la construcción de viviendas sometidas a protección pública. Se justifica el incremento del estándar dotacional global de la propuesta respecto al de la ordenación vigente.

La ficha establece, además, las condiciones de ordenación, de gestión y de ejecución.



Además, el documento sometido a participación pública incorpora la ordenación pormenorizada del sector “Lomas del Garbinet”. En cuanto a los suelos dotacionales de la red secundaria se prevé una superficie de red viaria de 16.098 m², una zona verde de 11.447 m² y dos parcelas dotacionales de uso educativo con una superficie total de 26.856 m².



En fecha 13 de diciembre de 2018 la Comisión de Evaluación Ambiental emitió 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, reclamando que previamente a la aprobación definitiva se cumplieran los siguientes condicionantes:

“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 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.*

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)."

III. CONSIDERACIONES TERRITORIALES

PRIMERA.- Este Servicio Territorial emitió informe en fecha 15 de octubre de 2018, en la fase de inicio del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica, señalando diversas cuestiones desde el punto de vista de las competencias de este Servicio Territorial.

Analizada la propuesta sometida a participación pública por el Ayuntamiento, se advierte que el denominado sector "Parque Lomas del Garbinet" en realidad es un elemento de la red primaria de zonas verdes, para el que el plan estructural debe definir, según determina el artículo 30 de la LOTUP, "los criterios de equidistribución que hayan de regir su desarrollo, ponderando la viabilidad económica que permita garantizar sus previsiones de gestión urbanística". En consecuencia, se deberá prever el mecanismo de gestión del ámbito, sin que quepa la remisión indeterminada a futuras adscripciones o convenios.

Por otro lado, se ha detectado error en la determinación del índice de edificabilidad bruta, que en las fichas de gestión se establece en 0,18 m²/m², y no concuerda con la edificabilidad total atribuida.

SEGUNDA.- También se indicaba en el informe mencionado en la consideración anterior que la modificación propuesta afectaba a la ordenación estructural, siendo autonómica la competencia para la aprobación definitiva.

El documento sometido a participación pública y consultas contiene tanto la ordenación estructural como la pormenorizada del ámbito.

Téngase en consideración que el artículo 19 de la LOTUP define los niveles de ordenación, estructural y pormenorizada, y el artículo 20 de la LOTUP define el plan general estructural como aquel que establece la ordenación estructural de uno o varios municipios, y determina que su aprobación es previa y necesaria para la aprobación de los demás instrumentos de planeamiento municipal. Por su parte, el artículo 35 de la LOTUP establece las determinaciones de la ordenación pormenorizada, como desarrollo de la ordenación estructural; el artículo 38 de la misma ley establece las funciones y ámbito del plan de ordenación pormenorizada; y el artículo 63.2 de la misma ley determina que los planes parciales, con carácter general, no podrán modificar determinaciones del plan general estructural.

El documento sometido a participación pública y consultas pretende afectar a ambos niveles de ordenación. Por tanto, a tenor de lo establecido en el artículo 58 de la LOTUP, ambas modificaciones deberán tramitarse de forma separada, si bien la tramitación podrá ser simultánea, siguiendo en este caso las reglas establecidas en el citado artículo 58.

A mayor abundamiento debe indicarse que el pronunciamiento ambiental y territorial estratégico emitido en fecha 13 de diciembre de 2018 lo fue sobre la ordenación estructural propuesta. Por ello, el apartado 7 de las condiciones establecidas en el mismo reclama que los planes parciales que desarrollen los sectores delimitados y definan la ordenación pormenorizada sean sometidos a evaluación ambiental, siendo en este procedimiento el órgano ambiental el Ayuntamiento.

En consecuencia, la ordenación pormenorizada del ámbito no ha sido sometida a evaluación ambiental estratégica, por lo que deberá el Ayuntamiento iniciar para ella los trámites previstos en el artículo 50 de la LOTUP, siendo en este caso tanto el órgano sustantivo como el ambiental el Ayuntamiento, a tenor de lo establecido en los artículos 44.5 y 48.c) de la LOTUP.

TERCERA.- Respecto a las restantes condiciones contenidas en el informe ambiental y territorial estratégico debe indicarse lo siguiente:

- Respecto a la primera, se han introducido las condiciones señaladas en la ficha de gestión.
- Respecto a la segunda, su cumplimiento se ha analizado en la primera consideración de este informe.
- Respecto a la tercera, se ha elaborado el estudio de integración paisajística, y se deberá estar al informe que emita el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje.
- Respecto a la cuarta, se ha incorporado un estudio de afección patrimonial, y se deberá estar al informe que emita la conselleria competente en materia de patrimonio cultural.
- Respecto a la quinta, se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Respecto a la sexta, la obligación establecida deberá incorporarse a la parte con eficacia normativa del plan estructural.



- Respecto a la séptima, su cumplimiento se ha analizado en la segunda consideración de este informe.

Firmado por Esther Valls Parres el
04/03/2021 12:29:46
Cargo: Jefa de Sección de Planeamiento

Firmado por Miguel Nicolás Halabi Anton el
09/03/2021 09:55:43
Cargo: Jefe del Servicio Territorial de
Urbanismo