

Código Seguro de Verificación: 8cd9ddd9-29d7-4167-9025-
f204459a0916
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21456188
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:17:45
Página 1 de 20

FIRMAS
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 09:58



DOCUMENTO
DOC. ANEXADO

ÓRGANO
URBANISMO

REFERENCIA
PLA2024000006

Código Seguro de Verificación: f11ab33f-f608-4adb-8cf6-
7d303b7fec004
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21244152
Fecha de impresión: 21/01/2025 09:14:04
Página 1 de 20

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 10:26
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:43



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 del PLAN PARCIAL SECTOR II/10, GARBINET NORTE, PREVISTO EN EL PGMO 1987 DE ALICANTE

Referente a:
**PERMITIR LOS USOS TERCIARIO OFICINAS Y
EQUIPAMIENTO EN LAS PLANTAS BAJAS DE LAS
ZONAS EDIFICABLES DE DOMINIO PRIVADO
(ZONAS "R" Y "RT")**

Redacción:
Por los Servicios Técnicos Municipales

ENERO 2025

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

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

Código Seguro de Verificación: 8cd9ddd9-29d7-4167-9025-
f204459a0916
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21456188
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:17:45
Página 2 de 20

FIRMAS
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 09:58

DOCUMENTO DOC. ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA PLA2024000006
Código Seguro de Verificación: f11ab33f-f608-4adb-8cf6- 7d303b7fec004 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21244152 Fecha de impresión: 21/01/2025 09:14:04 Página 2 de 20	FIRMAS 1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 10:26 2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:43	



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

ÍNDICE

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 DEL PLAN PARCIAL SECTOR II/10, GARBINET NORTE, PREVISTO EN EL PGMO 1987 DE ALICANTE

INTRODUCCIÓN

A. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. MEMORIA INFORMATIVA
 - 1.1 ANTECEDENTES
 - 1.2 OBJETO DE LA PROPUESTA Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL
 - 1.3 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
 2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
 - 2.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA
 - 2.2 DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL, SECTOR II/10 GARBINET NORTE, AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN
 3. TEXTO DEL ARTICULADO ACTUAL DE LAS NN.UU. CON LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS
 4. ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL A LAS DETERMINACIONES NORMATIVAS Y ALCANCE
- ANEJO I. DIE (DOCUMENTO INICIAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO)

B. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

1. TEXTO ÍNTEGRO ARTICULADO MODIFICADO DE LAS NNUU

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 del PLAN PARCIAL SECTOR II/10, GARBINET NORTE, PREVISTO EN EL PGMO 1987 DE ALICANTE

Código Seguro de Verificación: 8cd9ddd9-29d7-4167-9025-
f204459a0916
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21456188
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:17:45
Página 3 de 20

FIRMAS
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 09:58



DOCUMENTO
DOC. ANEXADO

ÓRGANO
URBANISMO

REFERENCIA
PLA2024000006

Código Seguro de Verificación: f11ab33f-f608-4adb-8cf6-
7d303b7fec004
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21244152
Fecha de impresión: 21/01/2025 09:14:04
Página 3 de 20

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 10:26
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:43



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 del PLAN PARCIAL SECTOR II/10, GARBINET NORTE, PREVISTO EN EL PGMO 1987 DE ALICANTE

Referente a:
PERMITIR LOS USOS TERCIARIO OFICINAS Y
EQUIPAMIENTO EN LAS PLANTAS BAJAS DE LAS
ZONAS EDIFICABLES DE DOMINIO PRIVADO
(ZONAS "R" Y "RT")

INTRODUCCIÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 del PLAN PARCIAL SECTOR II/10, GARBINET NORTE, PREVISTO EN
EL PGMO 1987 DE ALICANTE

3

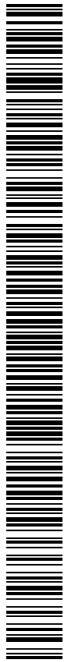
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la
validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del
Ayto. de Alicante: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

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

Código Seguro de Verificación: 8cd9ddd9-29d7-4167-9025-
f20d459a0916
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21456188
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:17:45
Página 4 de 20

FIRMAS
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 09:58

DOCUMENTO DOC. ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA PLA2024000006
Código Seguro de Verificación: f11ab33f-f608-4adb-8cf6- 7d303b7fec004 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21244152 Fecha de impresión: 21/01/2025 09:14:04 Página 4 de 20	FIRMAS 1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 10:26 2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:43	



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

El Plan Parcial del sector II/10, Garbinet Norte, previsto en el Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 2 de diciembre de 1994. Este instrumento urbanístico de ordenación sufrió posteriormente una modificación para permitir una planta más de sótano en la zona "R", para cubrir las plazas mínimas de aparcamiento exigidas por las ordenanzas, aprobándose por el pleno del Ayuntamiento de Alicante el 2 de diciembre de 2003, la Modificación Puntual del Plan Parcial sector II/10, Garbinet Norte.

El Plan Parcial sector II/10, Garbinet Norte, constituye un conjunto integrado por los siguientes documentos:

- MEMORIAS
 - MEMORIA EXPOSITIVA
 - INFORMACIÓN URBANÍSTICA
 - MEMORIA JUSTIFICATIVA
 - SERVICIOS URBANÍSTICOS
 - ADECUACIÓN A LA LEY DEL SUELO
- ANEXOS
 - ESTUDIO DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS
 - JUSTIFICACIÓN Y NECESIDAD DE LA URBANIZACIÓN
 - PROPIETARIOS AFECTADOS
 - MODO DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN. SISTEMA DE ACTUACIÓN
 - COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE LA ENTIDAD PROMOTORA, EL AYUNTAMIENTO Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS
 - CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN
- ORDENANZAS
- PLAN DE ETAPAS
- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
- RELACIÓN DE PLANOS

La presente Propuesta Técnica pretende llevar a cabo la Modificación Puntual N.º 2 del Plan Parcial sector II/10, Garbinet Norte, y se redacta con el fin de permitir el uso terciario oficinas y equipamiento en las zonas edificables lucrativas, zonas "R" y "RT" que se encuentran dentro de su ámbito, para flexibilizar la posibilidad de utilización de los locales en plantas bajas, diversificando la posibilidad de implantación de usos compatibles con el residencial, así como dotar de nuevos servicios que dinamicen a la zona.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 del PLAN PARCIAL SECTOR II/10, GARBINET NORTE, PREVISTO EN
EL PGMO 1987 DE ALICANTE

Código Seguro de Verificación: 8cd9ddd9-29d7-4167-9025-f204459a0916
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21456188
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:17:45
Página 5 de 20

FIRMAS
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 09:58



DOCUMENTO
DOC. ANEXADO

ÓRGANO
URBANISMO

REFERENCIA
PLA2024000006

Código Seguro de Verificación: f11ab33f-f608-4adb-8cf6-7d303b7fec004
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21244152
Fecha de impresión: 21/01/2025 09:14:04
Página 5 de 20

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 10:26
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:43



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 del PLAN PARCIAL SECTOR III/10, GARBINET NORTE, PREVISTO EN EL PGMO 1987 DE ALICANTE

Referente a:
PERMITIR LOS USOS TERCIARIO OFICINAS Y
EQUIPAMIENTO EN LAS PLANTAS BAJAS DE LAS
ZONAS EDIFICABLES DE DOMINIO PRIVADO
(ZONAS "R" Y "RT")

A. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 del PLAN PARCIAL SECTOR III/10, GARBINET NORTE, PREVISTO EN
EL PGMO 1987 DE ALICANTE

Código Seguro de Verificación: 8cd9ddd9-29d7-4167-9025-
f20d459a0916
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21456188
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:17:45
Página 6 de 20

FIRMAS
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 09:58

DOCUMENTO DOC. ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA PLA2024000006
Código Seguro de Verificación: f11ab33f-f608-4adb-8cf6- 7d303b7fec004 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21244152 Fecha de impresión: 21/01/2025 09:14:04 Página 6 de 20	FIRMAS 1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 10:26 2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:43	



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

1 MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTES

El Plan General Municipal de Ordenación vigente en el municipio de Alicante, fue aprobado definitivamente el 27 de marzo de 1987.

El 2 de julio de 1991, se suscribió un convenio entre la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Alicante para la gestión y actuación en diversas áreas de Suelo Urbanizable del Plan General de Alicante, entre las que se encontraba la correspondiente al Sector II/10, Garbinet Norte.

El Plan Parcial del referido sector, fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 2 de diciembre de 1994. Este instrumento ordenó pormenorizadamente el ámbito del sector.

El Plan Parcial sufrió posteriormente una modificación con el objeto de permitir una planta más de sótano en la zona "R", para cubrir las plazas mínimas de aparcamiento exigidas por las ordenanzas, aprobándose por el pleno del Ayuntamiento de Alicante el 2 de diciembre de 2003, la Modificación Puntual del Plan Parcial sector II/10, Garbinet Norte, previsto en el PGMO 1987 de Alicante.

El ámbito del sector abarca una superficie de 204.420 m². La ordenación aprobada plantea la creación de tres bandas paralelas a la Gran Vía y la Vía Parque, disponiendo los edificios residenciales con tipología diferente en los extremos, y situando en el espacio central las reservas de suelo dotacional público destinado a albergar equipamientos docentes, deportivos y las zonas verdes.

El objetivo del presente documento es posibilitar la diversificación del uso de las plantas bajas, actualmente muy restringido por la normativa, posibilitando la implantación de actividades que presten servicios adicionales al uso residencial principal del sector. En base a ello, se propone permitir el uso terciario oficinas y equipamiento en las plantas bajas de los edificios en la zona de ordenación "R" y "RT", que debe realizarse a través de una modificación de las ordenanzas urbanísticas del instrumento de planeamiento que lo regula, siendo en este caso el Plan Parcial.

Es por ello por lo que se plantea la conveniencia de una modificación puntual del Plan Parcial en relación al cambio de las ordenanzas de edificación para permitir los usos de terciario oficinas y equipamiento adicionales a los previstos inicialmente por el plan en las zonas lucrativas, zonas "R" y "RT", y sin que existan razones ambientales, territoriales o de riesgos que justifiquen la inconveniencia de permitir estos nuevos usos que posibiliten la prestación de nuevos servicios y la diversificación de usos en zonas de carácter fundamentalmente residencial.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 del PLAN PARCIAL SECTOR II/10, GARBINET NORTE, PREVISTO EN
EL PGMO 1987 DE ALICANTE

6

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

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

Código Seguro de Verificación: 8cd9ddd9-29d7-4167-9025-
f204459a0916
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21456188
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:17:45
Página 7 de 20

FIRMAS
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 09:58

DOCUMENTO
DOC. ANEXADO

ÓRGANO
URBANISMO

REFERENCIA
PLA2024000006

Código Seguro de Verificación: f11ab33f-f608-4adb-8cf6-
7d303b7ec004
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21244152
Fecha de impresión: 21/01/2025 09:14:04
Página 7 de 20

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 10:26
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:43



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

1.2. OBJETO DE LA PROPUESTA Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Como se ha expuesto en los antecedentes, el sector se ordena a través de tres bandas longitudinales. Disponiendo en su franja sur (colindante a Gran Vía) la tipología "RT", en la banda central equipamientos y zonas verdes, y en la franja norte (colindante a Vía Parque) la tipología "R".



Imagen 1. Copia parcial del plano P-4, Plano de Zonificación. Fuente: Plan Parcial sector III/10, Garbinet Norte, del PGMO de Alicante

En relación a la tipología "RT", las actuales ordenanzas del plan parcial (art. 3.3.1.3.1) exige el uso terciario en las mimas, permitiendo el uso comercial, alojamiento-temporal y oficinas.

Respecto a la tipología "R", las ordenanzas del plan (art. 3.3.1.2.1) admiten el uso residencial y comercial para las plantas bajas.

Para poder dar cabida a nuevos usos de carácter dotacional, así como a otros que presten servicios al residencial, pretende articularse la presente modificación. A través de la cual se propone aumentar los usos admitidos en las plantas bajas de las zonas edificables de dominio privado es decir:

- 1.- Permitir el uso equipamiento para la tipología "RT".
- 2.- Permitir los usos equipamientos y terciario oficinas para la tipología "R".

Código Seguro de Verificación: 8cd9ddd9-29d7-4167-9025-f20d459a0916
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21456188
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:17:45
Página 8 de 20

FIRMAS
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 09:58

DOCUMENTO
DOC. ANEXADO

ÓRGANO
URBANISMO

REFERENCIA
PLA2024000006

Código Seguro de Verificación: f11ab33f-f608-4adb-8cf6-7d303b7fec004
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21244152
Fecha de impresión: 21/01/2025 09:14:04
Página 8 de 20

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 10:26
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:43



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

1.3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de la presente Modificación Puntual N.º 2 del Plan Parcial sector II/10, Garbinet Norte, viene limitado a las zonas edificables de dominio privado, siendo las zonas de ordenación "R" y "RT", comprendidas en el plano P-4, Zonificación, del Plan Parcial, y situadas entre la Gran Vía y la Vía Parque.

El alcance de la presente Modificación Puntual es meramente normativo, limitando, por tanto, únicamente a la modificación de la redacción de los artículos 3.3.1.2 y 3.3.1.3 de las ordenanzas del Plan Parcial II/10, Garbinet Norte.

Dicha zona lucrativa comprende una superficie total de 73.105 m² del total de 204.420 m² del sector.

Se trata de un ámbito clasificado como suelo urbanizable y ordenado pormenorizadamente por el propio Plan Parcial. El sector se ha desarrollado y urbanizado por completo, por tanto, la modificación afecta exclusivamente a terrenos que tienen la consideración de situación básica de suelo urbano.

Actualmente el ámbito de la modificación se encuentra consolidado en su mayor parte por edificación, tal y como se puede apreciar en la imagen siguiente.



Imagen 1. Ortofotografía PNOA del año 2023, en rojo el ámbito del Plan Parcial sector II/10, Garbinet Norte. Fuente: Google Earth

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 del PLAN PARCIAL SECTOR II/10, GARBINET NORTE, PREVISTO EN
EL PGMO 1987 DE ALICANTE

Código Seguro de Verificación: 8cd9ddd9-29d7-4167-9025-f20d459a0916
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21456188
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:17:45
Página 9 de 20

FIRMAS
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 09:58

DOCUMENTO
DOC. ANEXADO

ÓRGANO
URBANISMO

REFERENCIA
PLA2024000006

Código Seguro de Verificación: f11ab33f-f608-4adb-8cf6-7d303b7ec004
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21244152
Fecha de impresión: 21/01/2025 09:14:04
Página 9 de 20

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 10:26
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:43



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

2 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA

La presente Modificación Puntual N.º 2 del Plan Parcial sector II/10, Garbinet Norte, plantea aumentar los usos permitidos en las plantas bajas de los edificios situados en las zonas edificables de dominio privado, zona "R" y "RT", admitiendo los usos terciario oficinas y equipamiento.

Con el objetivo de implantar oficinas de uso público para Labora y así como otros posibles usos que puedan surgir, compatibles con el uso residencial dominante.

Para ello, se propone modificar el apartado b del punto 1.- *Usos admitidos*, del artículo 3.3.1.2. *Normas Particulares de la zona "R"*, de las Ordenanzas del Plan Parcial.

Siendo su redacción actual: b) *Las plantas bajas admiten el uso "comercial", teniéndose a las alineaciones especificadas en el Plano de "Ordenación de Volúmenes y Alturas de la Edificación". En este caso, la edificabilidad terciaria y equipamientos utilizada habrá de detraerse de la edificabilidad autorizada para el uso residencial de manera que la suma de techo residencial y techo de resto de usos no exceda al techo máximo residencial que figura en el cuadro.*

Siendo la propuesta: b) *Las plantas bajas admiten el uso "comercial", "oficinas" y "equipamiento", teniéndose a las alineaciones especificadas en el Plano de "Ordenación de Volúmenes y Alturas de la Edificación". En este caso, la edificabilidad terciaria y equipamientos utilizada habrá de detraerse de la edificabilidad autorizada para el uso residencial de manera que la suma de techo residencial y techo de resto de usos no exceda al techo máximo residencial que figura en el cuadro.*

También, se propone modificar el apartado d del punto 1.- *Usos admitidos*, del artículo 3.3.1.3. *Normas Particulares de la zona "RT"*, de las Ordenanzas del Plan Parcial.

Siendo su redacción actual: d) *Asimismo, se admite el uso terciario de oficinas, incluso en edificio exclusivo.*

Siendo la propuesta: d) *Asimismo, se admite el uso terciario de oficinas y equipamiento, incluso en edificio exclusivo.*

Las modificaciones de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, expresadas anteriormente, se muestran en el Apartado A.4 del presente documento, identificando las mismas con el siguiente código de colores:

Leyenda:

En amarillo texto que se propone añadir
En verde texto que se propone modificar o eliminar
En azul texto por el que se pretende sustituir

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 del PLAN PARCIAL SECTOR II/10, GARBINET NORTE, PREVISTO EN
EL PGMO 1987 DE ALICANTE

Código Seguro de Verificación: 8cd9ddd9-29d7-4167-9025-
f204459a0916
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21456188
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:17:45
Página 10 de 20

FIRMAS
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 09:58

DOCUMENTO
DOC. ANEXADO

ÓRGANO
URBANISMO

REFERENCIA
PLA2024000006

Código Seguro de Verificación: f11ab33f-f608-4adb-8cf6-
7d303b7fec004
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21244152
Fecha de impresión: 21/01/2025 09:14:04
Página 10 de 20

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 10:26
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:43



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

2.2. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL, SECTOR III/10 GARBINET NORTE, AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL

- Modificar:

El apartado 1.b), *Usos admitidos*, del punto 3.3.1.2., *Normas Particulares de la zona "R"*.

El apartado 1.d), *Usos admitidos*, del punto 3.3.1.3., *Normas Particulares de la zona "RT"*.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 del PLAN PARCIAL SECTOR III/10, GARBINET NORTE, PREVISTO EN
EL PGMO 1987 DE ALICANTE

10

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

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

Código Seguro de Verificación: 8cd9ddd9-29d7-4167-9025-
f204459a0916
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21456188
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:17:45
Página 11 de 20

FIRMAS
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 09:58



DOCUMENTO DOC. ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA PLA2024000006
Código Seguro de Verificación: f11ab33f-f608-4adb-8cf6- 7d303b7fec004 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21244152 Fecha de impresión: 21/01/2025 09:14:04 Página 11 de 20	FIRMAS 1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 10:26 2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:43	



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

3 TEXTO DEL ARTICULADO ACTUAL DE LAS NN.UU. CON LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

La presente Modificación Puntual N.º 2 del Plan Parcial sector II/10, Garbinet Norte, previsto en el PGM de Alicante, conlleva la modificación de la redacción de los artículos 3.3.1.2 y 3.3.1.3 de las Ordenanzas del Plan Parcial.

Se procede, a continuación, a la reproducción literal de los citados artículos seguida de la consecuente modificación, empleándose la siguiente leyenda de colores:

- En amarillo** texto que se propone añadir
- En verde** texto que se propone modificar o eliminar
- En azul** texto por el que se pretende sustituir

Código Seguro de Verificación: 8cd9ddd9-29d7-4167-9025-f204459a0916
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21456188
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:17:45
Página 12 de 20

FIRMAS
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 09:58

DOCUMENTO
DOC. ANEXADO

ÓRGANO
URBANISMO

REFERENCIA
PLA2024000006

Código Seguro de Verificación: f11ab33f-f608-4adb-8cf6-7d303b7fec004
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21244152
Fecha de impresión: 21/01/2025 09:14:04
Página 12 de 20

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 10:26
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:43



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

3.3.1.2. Normas Particulares de la zona "R".

La zona "R" está destinada a la edificación de manzanas semicerradas en altura. La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

1.- Usos admitidos.

- Se admiten los correspondientes al uso residencial en los términos que señala el P.G.O. de Alicante.
- Las plantas bajas admiten el uso "comercial", "oficinas" y "equipamiento", teniéndose a las alineaciones especificadas en el Plano de "Ordenación de Volúmenes y Alturas de la Edificación". En este caso, la edificabilidad comercial, oficinas y equipamientos utilizada habrá de detraerse de la edificabilidad autorizada para el uso residencial de manera que la suma de techo residencial y techo comercial y del resto de usos compatibles no exceda al techo máximo residencial que figura en el cuadro.
- En los espacios no ocupados por la edificación cabrán los usos complementarios del residencial previsto en la edificación, tales como jardines, piscinas, pistas deportivas, áreas de juego, etc. como suelo de utilización conjunta de los residentes.

...

3.3.1.3. Normas Particulares de la zona "RT".

La zona "RT", destinada a edificación abierta en altura en las manzanas recayentes a la Gran Vía, está proyectada para crear un ambiente adecuado a la importancia de estas nuevas vías.

La ordenación prevista concentra una importante superficie construida destinada a usos residenciales y terciarios. Los niveles de planta baja y planta primera serán los destinados a uso terciario, admitiendo el uso equipamiento. Las restantes plantas se destinarán a uso residencial. La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

1.- Usos admitidos.

- En plantas baja y primera se exige el uso terciario, permitiéndose el uso terciario comercial ajustándose estrictamente a las alineaciones marcadas en el Plano de "ordenación de Volúmenes y Altura de la Edificación", es decir, ocupando la totalidad de la parcela.
- En las restantes plantas se admite el uso residencial en las condiciones señaladas en el P.G.O. artículos 90 a 92.
- Se admiten los usos terciarios de "servicios de alojamiento temporal" contemplados en el artículo 94 del P.G.O., incluso en edificio exclusivo.
- Asimismo, se admite el uso terciario de oficinas y equipamiento, incluso en edificio exclusivo.
- Todo el uso terciario que corresponde a la parcela RT5 será exclusivamente comercial.

...

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 del PLAN PARCIAL SECTOR III/10, GARBINET NORTE, PREVISTO EN
EL PGMO 1987 DE ALICANTE

12

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

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

Código Seguro de Verificación: 8cd9ddd9-29d7-4167-9025-
f20d459a0916
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21456188
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:17:45
Página 13 de 20

FIRMAS
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 09:58

DOCUMENTO
DOC. ANEXADO

ÓRGANO
URBANISMO

REFERENCIA
PLA2024000006

Código Seguro de Verificación: f11ab33f-f608-4adb-8cf6-
7d303b7fec004
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21244152
Fecha de impresión: 21/01/2025 09:14:04
Página 13 de 20

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 10:26
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:43



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

4 ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL A LAS DETERMINACIONES NORMATIVAS Y ALCANCE

El Artículo 67 del TRLOTUP, establece en su apartado 1 que los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.

La modificación planteada:

- Afecta exclusivamente a suelos considerados como urbanos, fruto de una transformación urbanística y cuyas obras de urbanización fueron ya recibidas. El ámbito se encuentra prácticamente en su totalidad consolidado por la edificación.
- Se está ante una modificación menor, consistente en la introducción de mayor versatilidad en la regulación de los usos en los locales de las plantas bajas que permitan oficinas y equipamientos, compatibles con el uso residencial dominante, sin alterar ni la edificabilidad, ni cualquier otro parámetro urbanístico.
- No se modifican ni alteran zonas verdes existentes.
- No supone aumento alguno de edificabilidad ni del número de viviendas lucrativas previsto, por lo que se mantiene el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento privado, cumpliendo con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos.
- No supone alteración de la clasificación del suelo.
- No se prevén efectos sobre el medio ambiente ni sobre elementos estratégicos del territorio.
- No altera las determinaciones impuestas por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana ni por cualquier otro instrumento de planificación territorial o sectorial.

Una vez superada la fase ambiental mediante emisión de Informe Ambiental y Territorial Estratégico de carácter Favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local en la sesión celebrada el día 17 de diciembre de 2024 (pudiéndose consultar el acuerdo en el siguiente enlace: <https://www.alicante.es/sites/default/files/documentos/202501/cert-igl-iate-mp-pp-ii-10-garbinet-norte.pdf>), la tramitación de la Modificación Puntual seguirá lo estipulado en el Artículo 61 del TRLOTUP.

Al afectar la modificación propuesta únicamente a determinaciones de la ordenación pormenorizada se considera de competencia municipal su aprobación definitiva.

No se considera necesario acompañar la presente modificación puntual de Estudio de Integración Paisajística puesto que no tiene incidencia alguna en el paisaje.

Dada la naturaleza de la modificación que se propone se considera que tampoco tiene incidencia sobre la perspectiva de género.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 del PLAN PARCIAL SECTOR III/10, GARBINET NORTE, PREVISTO EN
EL PGMO 1987 DE ALICANTE

13

Código Seguro de Verificación: 8cd9ddd9-29d7-4167-9025-
f204459a0916
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21456188
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:17:45
Página 14 de 20

FIRMAS
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 09:58

DOCUMENTO
DOC. ANEXADO

ÓRGANO
URBANISMO

REFERENCIA
PLA2024000006

Código Seguro de Verificación: f11ab33f-f608-4adb-8cf6-
7d303b7fec004
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21244152
Fecha de impresión: 21/01/2025 09:14:04
Página 14 de 20

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 10:26
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:43



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

Las modificaciones planteadas no suponen impacto alguno en las haciendas públicas, no afectando a la sostenibilidad económica de las arcas municipales, no precisando, por tanto, de Informe de sostenibilidad económica. Tampoco requiere Memoria de viabilidad económica.

La modificación planteada no afecta a ningún otro aspecto sectorial que requiera estudio específico.

Alicante, a fecha de la firma electrónica

Fdo. Francisco Nieto Torres
Arquitecto

Fdo. Leticia Martín Lobo
Arquitecta
Directora Gral. de Plan General y Planeamiento Urbanístico

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 del PLAN PARCIAL SECTOR III/10, GARBINET NORTE, PREVISTO EN
EL PGMO 1987 DE ALICANTE

14

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

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

Código Seguro de Verificación: 8cd9ddd9-29d7-4167-9025-f20d459a0916
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21456188
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:17:45
Página 15 de 20

FIRMAS
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 09:58

DOCUMENTO
DOC. ANEXADO

ÓRGANO
URBANISMO

REFERENCIA
PLA2024000006

Código Seguro de Verificación: f11ab33f-f608-4adb-8cf6-7d303b7ec004
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21244152
Fecha de impresión: 21/01/2025 09:14:04
Página 15 de 20

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 10:26
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:43



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

ANEJO I DIE

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

1. ALCANCE Y CONTENIDO DE ALTERNATIVAS. MOTIVOS DE SELECCIÓN

La presente modificación puntual del Plan Parcial sector II/10, Garbinet Norte, se plantea con el objeto de ampliar los usos en plantas bajas de la zona "R", en concreto permitir los usos terciario oficinas y equipamiento que por necesidades públicas se deben destinar otros usos compatibles con el residencial, en aras del interés general.

Tomando en consideración las premisas de partida de necesaria observancia en el ámbito que nos ocupa y, en esencia, la procedencia de aumentar los usos en planta baja permitidos por el Plan Parcial para las zonas de ordenación "R" y "RT" para posibilitar la implantación de otros usos compatibles, se podrían analizar distintas alternativas.

Alternativa 0

No modificar la calificación de la parcela dotacional y seguir en la situación actual.

Con esta alternativa, no se conseguirían los objetivos que se exponen en esta Propuesta Técnica y seguiría sin contemplarse la opción de permitir mayor flexibilidad que compatibilice el uso terciario oficinas y equipamiento pretendido en las plantas bajas.

Alternativa 1

Modificar la redacción actual de las ordenanzas de edificación del Plan Parcial a los nuevos usos pretendidos en las plantas bajas de las zonas edificables de dominio privado, siendo las zonas "R" y "RT" de acuerdo a las necesidades actuales, permitiendo complementar el uso residencial dominante.

Se selecciona la Alternativa 1 por los motivos siguientes:

- Actualizar las necesidades de la ciudad implantando nuevos usos compatibles en las plantas bajas de las edificaciones incluidas en el ámbito del Plan Parcial, de oficinas y equipamientos, en aras de la flexibilización y la posibilidad de dotar al uso residencial de nuevos servicios que ahora son impedidos por la rigidez del planeamiento.
- Complementar el uso residencial dominante del sector, que en la actualidad solo se permite con el uso comercial en plantas bajas, previsto inicialmente en el Plan Parcial.

2. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

El objeto principal del documento de modificación es permitir el uso terciario oficinas y equipamiento en las plantas bajas de las zonas edificables de dominio privado, zonas "R" y "RT" del Plan Parcial, de acuerdo a las necesidades actuales. Todo ello a fin de flexibilizar potenciar el desarrollo y la concreción de otros servicios vinculados fundamentalmente a oficinas así como de equipamientos públicos en las plantas bajas de los edificios.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 del PLAN PARCIAL SECTOR II/10, GARBINET NORTE, PREVISTO EN
EL PGMO 1987 DE ALICANTE

15

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

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

Código Seguro de Verificación: 8cd9ddd9-29d7-4167-9025-f20d459a0916
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21456188
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:17:45
Página 16 de 20

FIRMAS
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 09:58

DOCUMENTO
DOC. ANEXADO

ÓRGANO
URBANISMO

REFERENCIA
PLA2024000006

Código Seguro de Verificación: f11ab33f-f608-4adb-8cf6-7d303b7fec004
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21244152
Fecha de impresión: 21/01/2025 09:14:04
Página 16 de 20

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 10:26
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:43



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

Por otra parte, la actuación propuesta tiene carácter puntual y limitada desde el punto de vista del alcance de ésta. Se trata de una ampliación de usos en plantas bajas de los edificios que se sitúan en zonas edificables de dominio privado, siendo las zonas "R" y "RT".

Una vez aprobada definitivamente por el órgano sustantivo competente, la modificación puntual que se propone será de aplicación directa.

3. DIAGNÓSTICO DEL MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN

La modificación propuesta afecta exclusivamente a suelos que tienen la consideración de suelo urbano a los efectos de la legislación sectorial, no suponiendo alteración de ninguna cuestión que pueda repercutir sobre elementos ambientales, culturales o territoriales de ningún tipo, ni tampoco sobre el paisaje.

4. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

Se trata de una modificación menor que pretende permitir los usos terciario oficinas y equipamiento en plantas bajas de las zonas edificables de dominio privado, zonas "R" y "RT", del Plan Parcial, adicionalmente a los ya permitidos, por tanto, no se prevé afección en el entorno y el paisaje.

Habida cuenta de la naturaleza de la modificación planteada, no se considera necesario evaluar y realizar diagnóstico territorial preoperacional detallado, ya que ningún elemento del medio físico y antropogénico va a verse alterado, en modo alguno, por las modificaciones planteadas, recogidas en el borrador de dicha modificación y en el presente DIE.

No se prevén efectos sobre el medio ambiente, ni sobre los elementos estratégicos del territorio y el cambio climático que no estuvieran ya previstos en el Plan Parcial.

5. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS PLANES TERRITORIALES Y SECTORIALES

La modificación que se propone no afecta ni altera las directrices que la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana marca para el término municipal de Alicante y para el área funcional Alicante-Elche en el que éste se posiciona. Además, flexibiliza y potencia la adecuación de usos terciarios y equipamientos al servicio de la ciudadanía como es permitir implantar el uso de oficinas públicas, lo cual es absolutamente coherente con los principios que emanan de la ETCV.

Dado que en el presente caso se trata de suelo urbano con alto grado de consolidación, se estima que la actuación no tiene incidencia sobre el territorio. Tampoco condiciona o altera las previsiones impuestas por ningún plan territorial o sectorial de ámbito supramunicipal.

6. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

La modificación puntual que se propone se trata de una modificación de carácter menor del Plan Parcial sector II/10, Garbinet Norte, únicamente consistente en el ajuste de ciertas

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 del PLAN PARCIAL SECTOR II/10, GARBINET NORTE, PREVISTO EN
EL PGMO 1987 DE ALICANTE

16

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

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

Código Seguro de Verificación: 8cd9ddd9-29d7-4167-9025-f20d459a0916
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21456188
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:17:45
Página 17 de 20

FIRMAS
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 09:58

DOCUMENTO
DOC. ANEXADO

ÓRGANO
URBANISMO

REFERENCIA
PLA2024000006

Código Seguro de Verificación: f11ab33f-f608-4adb-8cf6-7d303b7fec004
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21244152
Fecha de impresión: 21/01/2025 09:14:04
Página 17 de 20

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 10:26
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:43



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo considerado como urbano ordenado.

Según el objeto de la presente Modificación Puntual n.º 2 del Plan Parcial sector II/10, Garbinet Norte, no se considera que la misma afecte a la ordenación estructural, tampoco que establezca un marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, ni que requiera una evaluación conforme a la normativa reguladora de la Red Natura 2000, ni que sea un instrumento que afecte a la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, así como tampoco a planes de acción territorial, proyectos de inversiones estratégicas sostenibles, ni otros planes supramunicipales.

Se entiende que la propuesta de Modificación Puntual n.º 2 del Plan Parcial sector II/10, Garbinet Norte, está sujeta al procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, no teniendo efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio de acuerdo con los criterios del anexo VIII del TRLOTUP.

En consecuencia, se propone que la estructura y contenido de la Propuesta Técnica cumple su función, y que el órgano ambiental pueda emitir la resolución correspondiente que se plantea por el procedimiento ambiental y territorial simplificado, según se recoge en el artículo 61 del TRLOTUP.

7. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN SU CASO, COMPENSAR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE EN EL MEDIO AMBIENTE Y PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

No se prevé ningún efecto negativo sobre el medio ambiente, ni sobre elementos estratégicos del territorio que la presente modificación puntual pueda producir.

8. ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL A LAS DETERMINACIONES NORMATIVAS Y ALCANCE

El Artículo 67 del TRLOTUP, establece en su apartado 1 que los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.

La modificación planteada:

- Afecta exclusivamente a suelos considerados como urbanos, fruto de una transformación urbanística y cuyas obras de urbanización fueron ya recibidas. El ámbito se encuentra prácticamente en su totalidad consolidado por la edificación.
- Se está ante una modificación menor, consistente en la introducción de mayor versatilidad en la regulación de los usos en los locales de las plantas bajas que permitan oficinas y equipamientos, compatibles con el uso residencial dominante, sin alterar ni la edificabilidad, ni cualquier otro parámetro urbanístico.
- No se modifican ni alteran zonas verdes existentes.
- No supone aumento alguno de edificabilidad ni del número de viviendas lucrativas previsto, por lo que se mantiene el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento privado, cumpliendo con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos.
- No supone alteración de la clasificación del suelo.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 del PLAN PARCIAL SECTOR II/10, GARBINET NORTE, PREVISTO EN EL PGMO 1987 DE ALICANTE

17

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

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

Código Seguro de Verificación: 8cd9ddd9-29d7-4167-9025-
f20d459a0916
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21456188
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:17:45
Página 18 de 20

FIRMAS
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 09:58

DOCUMENTO DOC. ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA PLA2024000006
Código Seguro de Verificación: f11ab33f-f608-4adb-8cf6- 7d303b7fec004 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21244152 Fecha de impresión: 21/01/2025 09:14:04 Página 18 de 20	FIRMAS 1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 10:26 2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:43	



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

- No se prevén efectos sobre el medio ambiente ni sobre elementos estratégicos del territorio.
- No altera las determinaciones impuestas por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana ni por cualquier otro instrumento de planificación territorial o sectorial.

En base a lo dispuesto en el artículo 51 del TRLOTUP, no es necesario realizar consulta pública previa por tratarse de una modificación puntual que regula aspectos parciales del plan que se modifica .

Tal y como se ha justificado, no se considera necesario someter la modificación planteada al procedimiento ordinario de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica. Por ello, su tramitación seguirá lo estipulado en el artículo 61 del TRLOTUP, una vez realizadas las actuaciones previstas en los Artículos 52 y 53.

El órgano ambiental se presupone que será en este caso el Ayuntamiento, según lo dispuesto en el Artículo 49 del TRLOTUP, al tratarse de una modificación que afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo considerado como urbano.

No se considera necesario acompañar la presente modificación puntual de Estudio de Integración Paisajística puesto que no tiene incidencia alguna en el paisaje. Además, no se trata de una modificación que tenga por objeto nuevos crecimientos urbanos o la implantación de nuevas infraestructuras.

Dada la naturaleza de la modificación que se propone se considera que tampoco tiene incidencia sobre la perspectiva de género.

Las modificaciones planteadas no suponen impacto alguno en las haciendas públicas, no afectando a la sostenibilidad económica de las arcas municipales, no precisando, por tanto, de Informe de Sostenibilidad Económica. Tampoco requiere Memoria de Viabilidad Económica.

Alicante, a fecha de la firma electrónica

Fdo. Francisco Nieto Torres
Arquitecto

Fdo. Leticia Martín Lobo
Arquitecta
Directora Gral. de Plan General y Planeamiento Urbanístico

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 del PLAN PARCIAL SECTOR III/10, GARBINET NORTE, PREVISTO EN
EL PGMO 1987 DE ALICANTE

18

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

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

Código Seguro de Verificación: 8cd9ddd9-29d7-4167-9025-
f204459a0916
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21456188
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:17:45
Página 19 de 20

FIRMAS
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 09:58



DOCUMENTO
DOC. ANEXADO

ÓRGANO
URBANISMO

REFERENCIA
PLA2024000006

Código Seguro de Verificación: f11ab33f-f608-4adb-8cf6-
7d303b7fec004
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21244152
Fecha de impresión: 21/01/2025 09:14:04
Página 19 de 20

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 10:26
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:43



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 del PLAN PARCIAL SECTOR III/10, GARBINET NORTE, PREVISTO EN EL PGMO 1987 DE ALICANTE

Referente a:
**PERMITIR LOS USOS TERCIARIO
OFICINAS Y EQUIPAMIENTO EN LAS
PLANTAS BAJAS DE LAS ZONAS
EDIFICABLES DE DOMINIO PRIVADO
(ZONAS "R" Y "RT")**

B. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 del PLAN PARCIAL SECTOR III/10, GARBINET NORTE, PREVISTO EN
EL PGMO 1987 DE ALICANTE

Código Seguro de Verificación: 8cd9ddd9-29d7-4167-9025-
f204459a0916
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21456188
Fecha de impresión: 06/02/2025 10:17:45
Página 20 de 20

FIRMAS
1.- ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR (Concejal), 06/02/2025 09:58

DOCUMENTO
DOC. ANEXADO

ÓRGANO
URBANISMO

REFERENCIA
PLA2024000006

Código Seguro de Verificación: f11ab33f-f608-4adb-8cf6-
7d303b7fec004
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_21244152
Fecha de impresión: 21/01/2025 09:14:04
Página 20 de 20

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 07/01/2025 10:26
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/01/2025 12:43



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

1 TEXTO ÍNTEGRO ARTICULADO MODIFICADO DE LAS NNUU

Nota: Documento aparte.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 del PLAN PARCIAL SECTOR III/10, GARBINET NORTE, PREVISTO EN
EL PGMO 1987 DE ALICANTE

20

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

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