

**PLAN PARCIAL del SECTOR PAU/9
LOMAS DE GARBINET**



VERSIÓN PRELIMINAR
Documentos sin eficacia normativa

DICIEMBRE 2025



REDACCIÓN

José María Gómez Molina. Arquitecto urbanista
Esmeralda Martínez Salvador. Arquitecta y Geógrafa
Pérez Segura & Asociados. Gabinete jurídico

Alicante, diciembre 2025



info@terresestudio.com

A. MEMORIA INFORMATIVA	4
1. OBJETO DEL DOCUMENTO Y AGENTES QUE INTERVIENEN.....	4
2. MARCO NORMATIVO. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN PARCIAL.....	5
3. ANTECEDENTES DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	6
3.1 SITUACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL SECTOR.....	6
3.2 PLANEAMIENTO VIGENTE.....	12
4. ANÁLISIS TERRITORIAL DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.....	20
4.1 MEDIO FÍSICO.....	20
4.2 OCUPACIÓN Y USOS DEL SUELO.....	24
4.3 PAISAJE E INFRAESTRUCTURA VERDE.....	27
4.4 PATRIMONIO.....	29
4.5 INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN DEL ÁMBITO CON SU ENTORNO.....	29
4.6 AFECCIONES TERRITORIALES.....	31
4.7 CARACTERIZACIÓN CUANTITATIVA Y CUALITATIVA DE LA POBLACIÓN.....	31
5. ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS INTERNAS Y EXTERNAS. DIAGNÓSTICO.....	36
6. CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN.....	38
6.1. CONDICIONANTES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 46 DEL PLAN GENERAL.....	38
6.2. CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO.....	40
B. MEMORIA JUSTIFICATIVA	42
1. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL.....	42
2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	43
2.1 CARACTERÍSTICAS DE LA NUEVA ORDENACIÓN.....	43
2.2 PAISAJE E INFRAESTRUCTURA VERDE.....	43
2.3 UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	45
2.4 SISTEMA DOTACIONAL DE LA RED SECUNDARIA.....	45
2.5 USOS LUCRATIVOS.....	48
2.6 VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN PÚBLICA.....	49
2.7 CUMPLIMIENTO DE RESERVA DE SUELO DOTACIONAL DE LA RED SECUNDARIA.....	55
2.8 COEFICIENTES CORRECTORES Y APROVECHAMIENTO TIPO.....	56
3. CONEXIÓN CON EL ENTORNO.....	57
3.1 CONEXIÓN CON EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.....	57
3.2 RED DE ESPACIOS COMUNES DEL BARRIO.....	60
4. RESUMEN DE MAGNITUDES.....	62
C. PLANOS DE ESTADO ACTUAL	63
D. BIBLIOGRAFÍA Y RECURSOS	65

A. MEMORIA INFORMATIVA

1. OBJETO DEL DOCUMENTO Y AGENTES QUE INTERVIENEN

El presente documento tiene por objeto establecer la ordenación pormenorizada del sector PAU 9 / Lomas de Garbinet, delimitado en la modificación puntual nº 46 del Plan General de Alicante, conforme a las determinaciones establecidas en dicha modificación y a lo dispuesto en el artículo 40 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante, TRLOTUP).

La iniciativa de esta actuación es de la mercantil ALICANTINA DE CONSTRUCCIÓN Y EDIFICIOS, S.A. domiciliada en Alicante, Avda. Maisonnave, 18 6º-4 con CIF A-03020948, propietaria de aproximadamente el 85% de los terrenos del ámbito de actuación.

La ordenación que define este plan parcial, que desarrolla las previsiones contenidas en la modificación puntual nº46 del Plan General de Alicante, atañe exclusivamente a la ordenación pormenorizada del sector PAU/9 Lomas de Garbinet. En consecuencia, conforme a lo dispuesto en el artículo 44.6 del TRLOTUP, el órgano sustantivo y encargado de la tramitación y aprobación del plan será el Ayuntamiento de Alicante.

2. MARCO NORMATIVO. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN PARCIAL

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

Este documento responde a lo previsto en el artículo 40 del TRLOTUP, que establece las funciones y contenido de los planes parciales. Consta de los siguientes documentos:

1. PLAN PARCIAL
2. ANEXO JUSTIFICATIVO DE RESERVA DE SUELO DOTACIONAL ESCOLAR
3. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
4. PLAN DE MOVILIDAD
5. ESTUDIO ACÚSTICO
6. INFORME SOBRE DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HIDRICOS
7. INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA
8. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
9. MEMORIA DE IMPACTO PALEONTOLÓGICO
10. INFORME DE EVALUACIÓN SOBRE LA PLANIFICACIÓN CON PERSPECTIVA DE GÉNERO, LA INFANCIA, FAMILIA Y ADOLESCENCIA
11. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

El documento de Plan Parcial, propiamente dicho, se estructura del siguiente modo:

1. Documentos sin eficacia normativa

- Memoria Informativa
- Memoria Justificativa
- Planos de estado actual y de afecciones del territorio

2. Documentos con eficacia normativa

- Ordenanza particular de edificación y usos del suelo
- Planos de ordenación

3. ANTECEDENTES DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

3.1 SITUACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL SECTOR

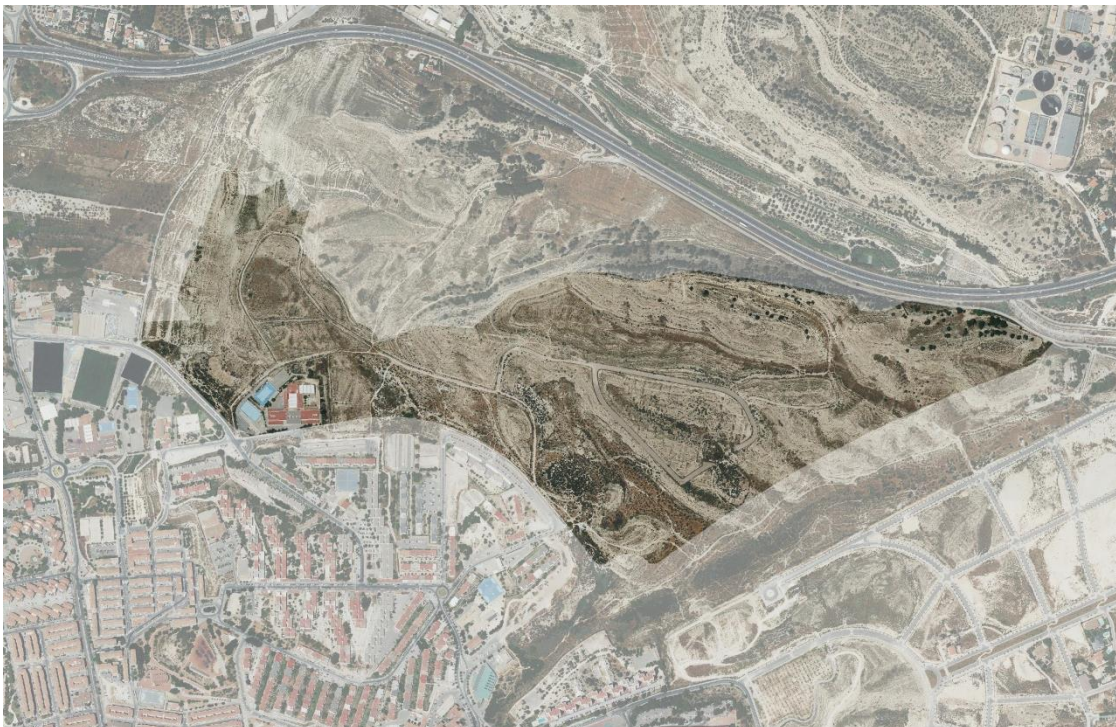


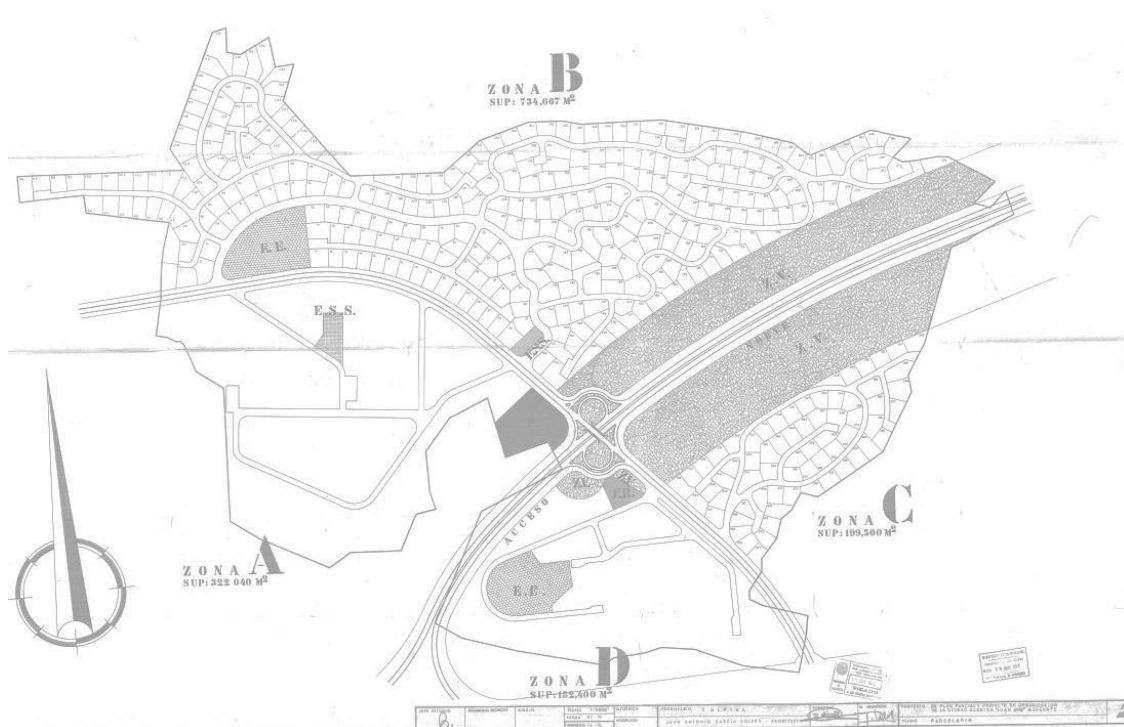
Figura 1. Situación del sector PAU/9 Lomas de Garbinet.
Fuente: elaboración propia sobre Ortofoto de 2022 ICV.

El sector PAU/9 Lomas de Garbinet se sitúa en la “Ciudad Elegida de Juan XXIII”, hoy conocida simplemente como Barrio Juan XXIII (1º y 2º sector), al norte de la ciudad de Alicante, y conforma su remate urbano en este borde, casi en el límite con el municipio de Sant Vicent del Raspeig (figura 1).

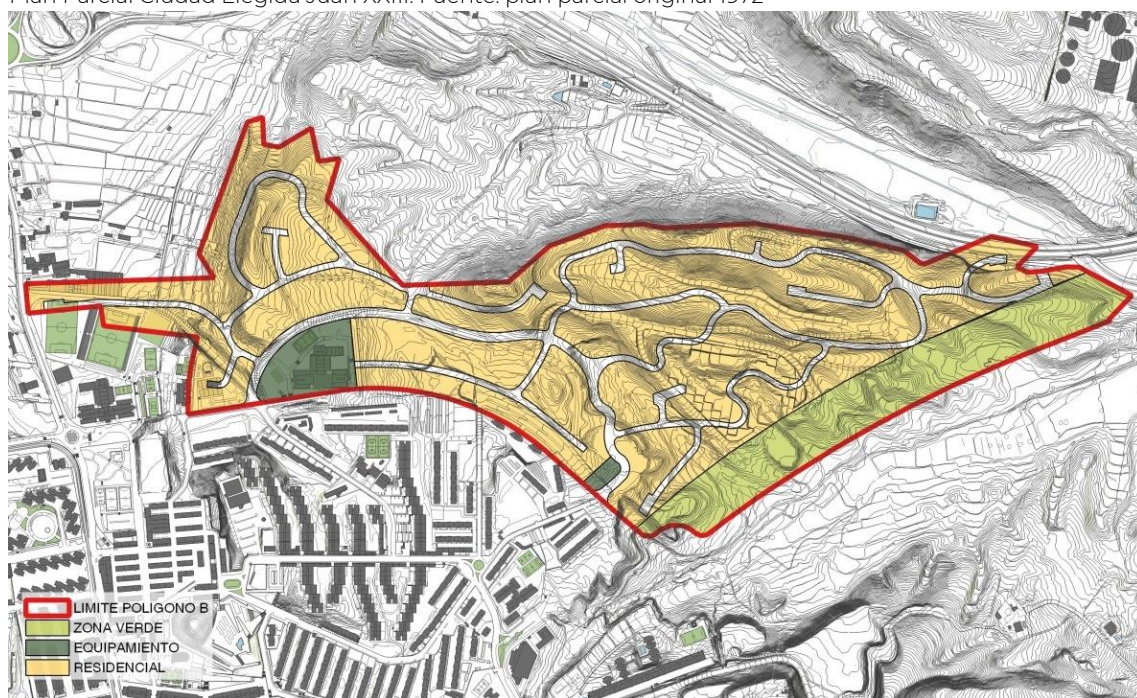
Estos barrios residenciales fueron promovidos en la década de los años 70 del pasado siglo por la mercantil CALPISA, mediante el plan parcial “Ciudad Elegida Juan XXIII”, aprobado por resolución ministerial del 30 de mayo de 1972. Este plan parcial dividía el ámbito objeto de ordenación en cuatro zonas o polígonos, con el objeto de ir urbanizándolo por fases (figura 2). Las zonas A y D se urbanizaron completamente pero los polígono B y C quedaron pendientes de desarrollo. El polígono C se ha desarrollado recientemente mediante la urbanización del sector APA9 del plan general de Alicante mientras que la zona B, correspondiente con el actual sector PAU/9, sigue pendiente de desarrollar.

La primera promoción de viviendas, correspondiente con el polígono D, el grupo de viviendas Ciudad Elegida Juan XXIII, se construyó en el extremo oriental de las Lomas con proyecto redactado en 1967 por Juan P. Capote Aquino y José María de la Peña Sainz. Se trata de dos grandes construcciones, denominadas edificio miradores y edificio cascadas, con un total de 554 viviendas. El polígono A se desarrolló en fases sucesivas, con viviendas promovidas por diferentes mercantiles. Bajo proyecto redactado en 1972 por Juan Antonio García Solera, se construyó el conjunto de los 35 bloques que conforman el conocido como “2º sector”, un total de 900 viviendas que se articulan únicamente mediante tres ejes viarios rodados: las calles Periodista Bas Mingot y Barítono Paco Latorre y la avenida Ronda de Melilla (Figura 3). Este barrio es el que conforma la fachada sur del sector PAU/9 que ahora se pretende desarrollar.

El plan general de Alicante, aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Obras Públicas el 23 de marzo de 1987 y publicado en el BOP el 14 de mayo de 1987, clasificó como suelos urbanos las zonas A y D ya consolidadas, como suelo urbanizable englobado en el sector APA 9, el polígono C, y como suelo no urbanizable el polígono B (figura 4).



Plan Parcial Ciudad Elegida Juan XXIII. Fuente: plan parcial original 1972



Plan Parcial Ciudad Elegida Juan XXIII. Fuente: elaboración propia sobre cartografía municipal, sobre la base del plano 4 del plan parcial Ciudad Elegida Juan XXIII

Figura 2 Plan Parcial Ciudad Elegida Juan XIII



Figura 3. 1973. Construcción de las viviendas del polígono A del barrio de Juan XXIII. Fuente: Un siglo en imágenes.

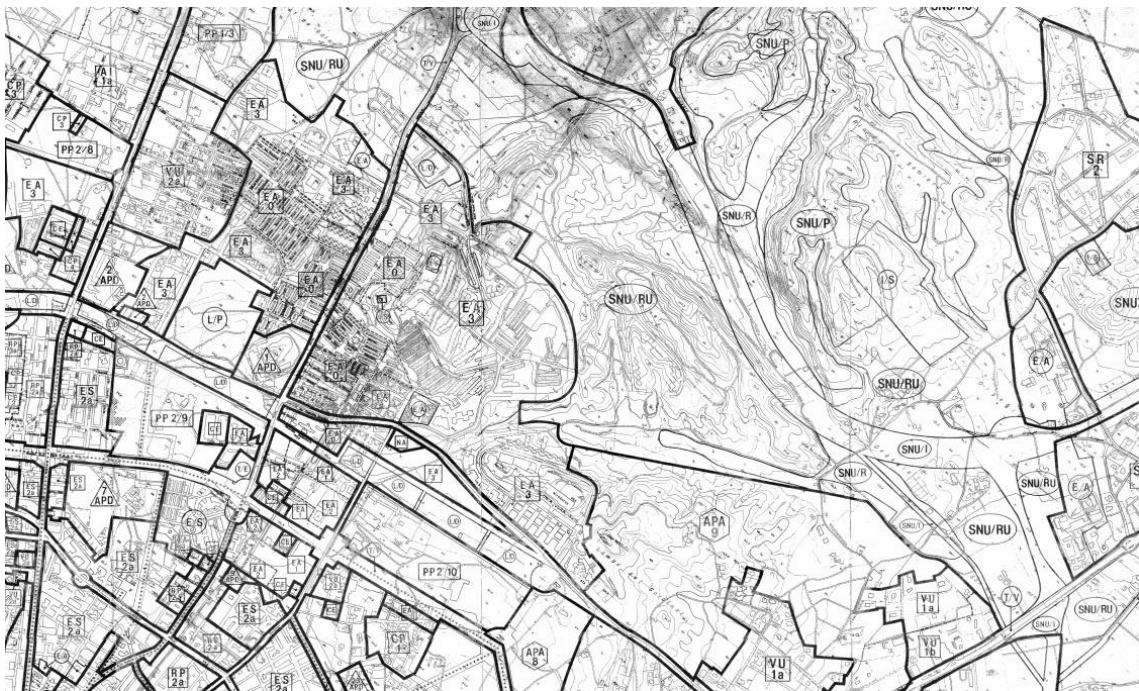


Figura 4 Clasificación de los suelos según el plan general antes de la modificación puntual n° 46 Fuente: Plano Calificación Global del Suelo. Serie 2A. Hoja 2 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alicante 1987

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

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

En el último expediente de revisión del plan general de Alicante se reconocía la condición de suelo urbanizable del citado polígono B. El desistimiento municipal, no cambio la clasificación de suelo urbanizable establecida por el Tribunal Supremo. Posteriormente, la tramitación del Catálogo de protecciones municipal puso de manifiesto el valor medioambiental de las Lomas del Garbinet.

Todo ello dio lugar a que ALICESA propusiera al Ayuntamiento de Alicante suscribir un convenio de ejecución de sentencia dirigido a armonizar los intereses privados y los públicos que confluían en la zona. El objeto era hacer compatible el cumplimiento de la sentencia del Tribunal Supremo con los criterios de ordenación del territorio establecidos por la legislación urbanística en vigor y poder llevar a cabo un desarrollo urbano sostenible del polígono B, respetuoso con los valores ambientales y paisajísticos del lugar. Con este propósito, el 25 de octubre de 2017 ALICESA presentó un borrador de convenio de planeamiento junto con una propuesta de modificación del vigente planeamiento y la solicitud de programación del sector en régimen de gestión por los propietarios. El 12 de febrero de 2018 se 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.

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. La Junta de Gobierno Local del 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; y poner a disposición del público toda la documentación que integró 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 y el Ayuntamiento.

De los distintos informes recibidos en el periodo de consultas, el Informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante, de fecha 9 de marzo de 2021, planteó 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. Para dar cumplimiento a este requerimiento, con fecha 14 de septiembre de 2021, la Junta de Gobierno Local acordó someter al proceso de información pública el convenio urbanístico entre la mercantil ALICESA y el Ayuntamiento de Alicante y la versión preliminar de la modificación puntual del plan general de Alicante– polígono B Lomas del Garbinet del Plan parcial Ciudad Elegida Juan XXIII, que definía la ordenación estructural del ámbito objeto de actuación.

Finalmente y tras introducir modificaciones en la propuesta original, por decreto del concejal de urbanismo de 8 de febrero de 2023, se sometió a participación pública y consultas durante veinte días la modificación puntual del plan general de Alicante nº46 Delimitación nuevo sector de suelo urbanizable PAU/9 “Lomas de Garbinet” y nuevo parque urbano, que fue definitivamente aprobada por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 11 de julio de 2023.

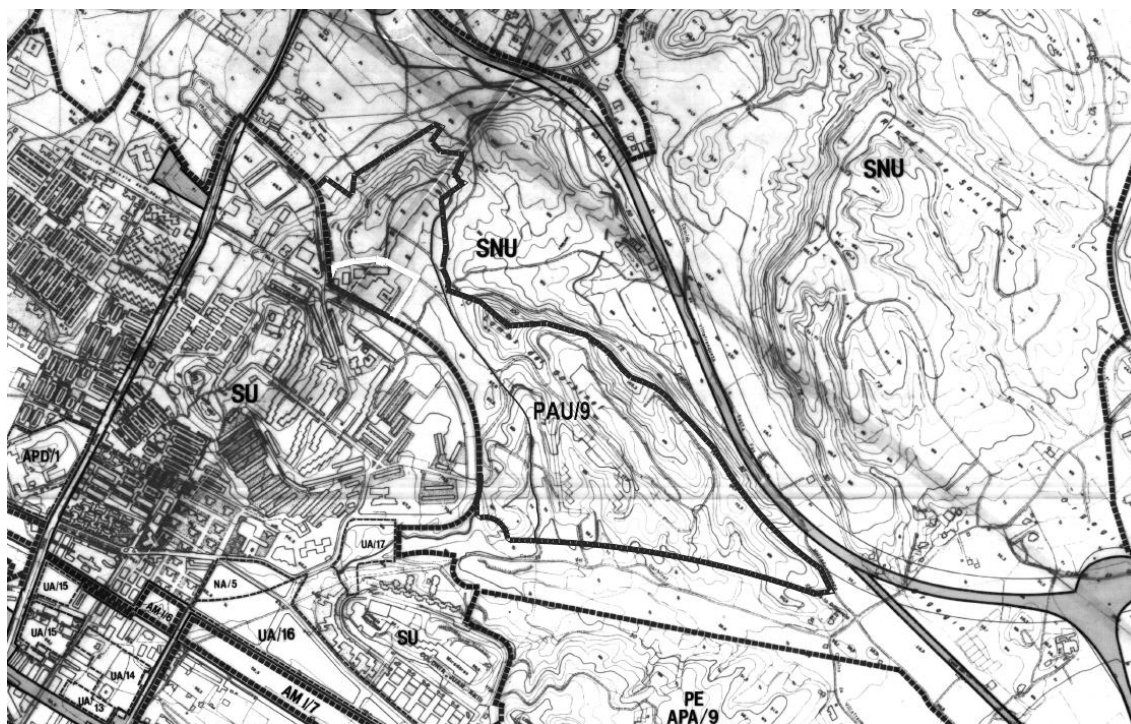


Figura 5 Clasificación de los suelos según la modificación puntual nº 46 del plan general. Fuente:: Plano Calificación Global del Suelo. Serie 2A. Hoja 2 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alicante 1987

Con fecha 27 de febrero de 2024, la mercantil ALICESA solicitó la admisión a trámite del inicio de programación por el régimen de personas propietarias del Sector PAU/9, Lomas de Garbinet, con la presentación del correspondiente Borrador del Plan Parcial y Documento Inicial Estratégico.

La Junta de Gobierno Local del ayuntamiento de Alicante, en sesión celebrada el día 25 de marzo de 2025, acordó emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE) Favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan Parcial del sector PAU-9, Lomas de Garbinet, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII del TRLOTUP, por considerar que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, con los condicionantes que se detallan en el apartado 6 de esta memoria informativa.

3.2 PLANEAMIENTO VIGENTE

La modificación puntual del plan general de Alicante nº46 Delimitación de nuevo sector de suelo urbanizable PAU/9 “Lomas de Garbinet” y nuevo parque urbano, aprobada por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 11 de julio de 2023 y que fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante nº 153 de 09 de agosto de 2023, es el planeamiento vigente en el ámbito de esta actuación (figura 5).

Esta modificación puntual establece la ordenación estructural del sector PAU/9 “Lomas de Garbinet”, cuyas determinaciones, resumidamente, son las siguientes.

INFRAESTRUCTURA VERDE

En el ámbito de la actuación se delimita el parque de red primaria “Lomas de Garbinet”, que forma parte de la infraestructura verde municipal (figura 6). Este parque engloba, en su límite norte, los terrenos clasificados como forestales estratégicos por el PATFOR, todos los suelos con riesgo de inundación según el PATRICOVA, los ámbitos en los que se ubican los yacimientos arqueológicos, el área de vigilancia paleontológica y los suelos con interés ambiental y paisajístico del ámbito, conformados por las Lomas de Garbinet. Como elemento de la infraestructura verde se incluye asimismo el Lugar de Interés Geológico PT 123 Discordancia de Villafranqueza y la parte del Bulevar Ronda Norte que conforma la fachada del sector, como elemento conector.

La superficie de la infraestructura verde incluida en el sector PAU/9 por la modificación puntual supone un total de 457.950 m², desglosada del siguiente modo:

- Parque de Red Primaria: 356.838 m²
- LIG PT 123: 101.112 m²

La ordenación pormenorizada que plantea el presente plan parcial supone un ligero ajuste del parque de red primaria, que finalmente representa una superficie de 357.296 m².

RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS

Como red primaria se definen los siguientes elementos (figura 6):

- El parque público “Lomas de Garbinet”, que forma parte de la infraestructura verde, cuya superficie es 357.296 m². Este parque engloba la zona de afección de la autovía A-70, cuya superficie es de 40.530 m².
- El viario de borde, bulevar Ronda Norte, que es exterior al ámbito del sector y cuya urbanización, desde la Calle Baritono Paco Latorre hasta la calle Cronista Vicente Martínez, se llevará a cabo junto con la programación de este sector, como condición de conexión.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO LOMAS DE GARBINET

La totalidad del ámbito incluido en el sector de plan parcial, PAU9/“Lomas de Garbinet” es suelo urbanizable. El sector tiene una superficie de 584.732 m², una edificabilidad de 102.300 m²t con un total de 930 viviendas. Su delimitación es la que puede verse en la figura 7.

CATÁLOGO DE PROTECCIONES

El Catálogo de Protecciones de Alicante fue aprobado provisionalmente por acuerdo de Pleno en sesión extraordinaria y urgente de fecha 9 de septiembre de 2020. En el ámbito del sector PAU/9 identifica los siguientes elementos:

Patrimonio Cultural:

- C620. BC.PGI Loma del Garbinet. Yacimiento arqueológico. Protección Integral
- C635. BC.PGI El Peñasco. Yacimiento arqueológico. Protección Integral
- C1154. BC.PGI Lomas del Garbinet. Área de vigilancia Paleontológica. Protección Integral

Patrimonio natural: N5 Lomas del Garbinet. Protección parcial

Paisaje: P10 Llomes del Garbinet i d'Orgègia. Protección ambiental

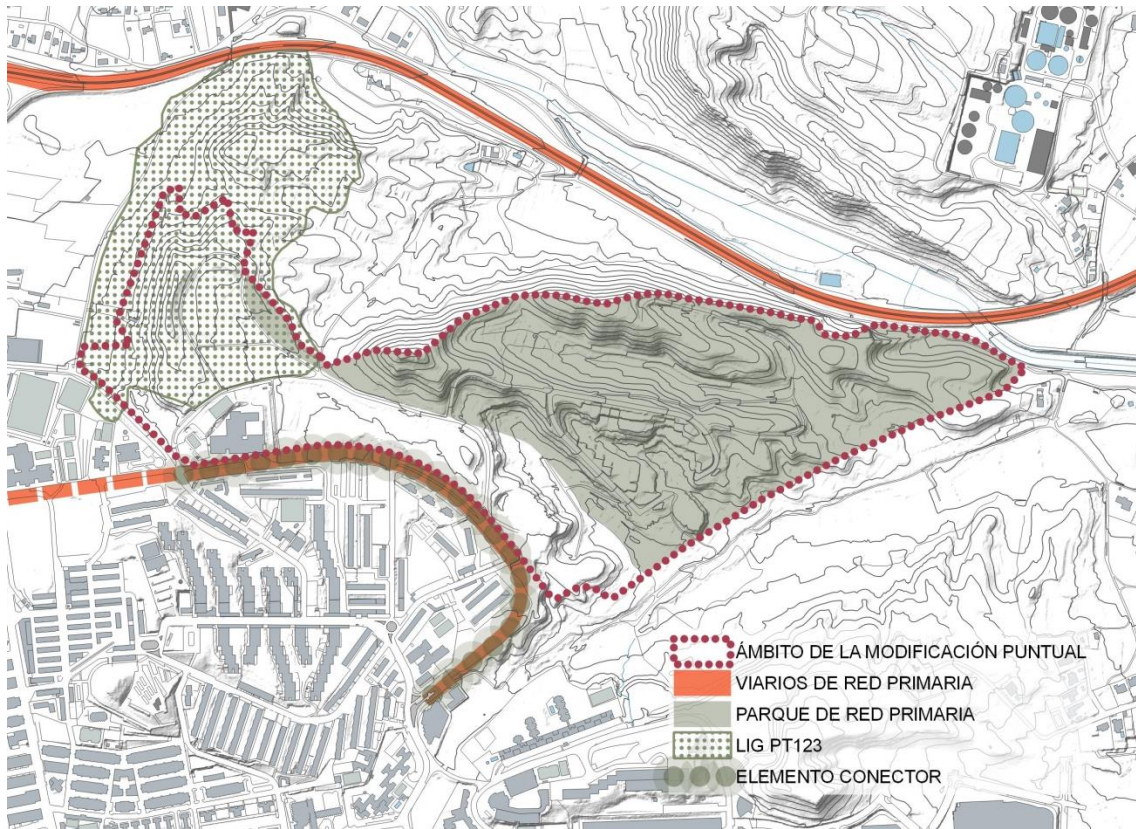


Figura 6. Infraestructura verde y Red Primaria. Fuente: Modificación puntual nº 46 del plan general de Alicante

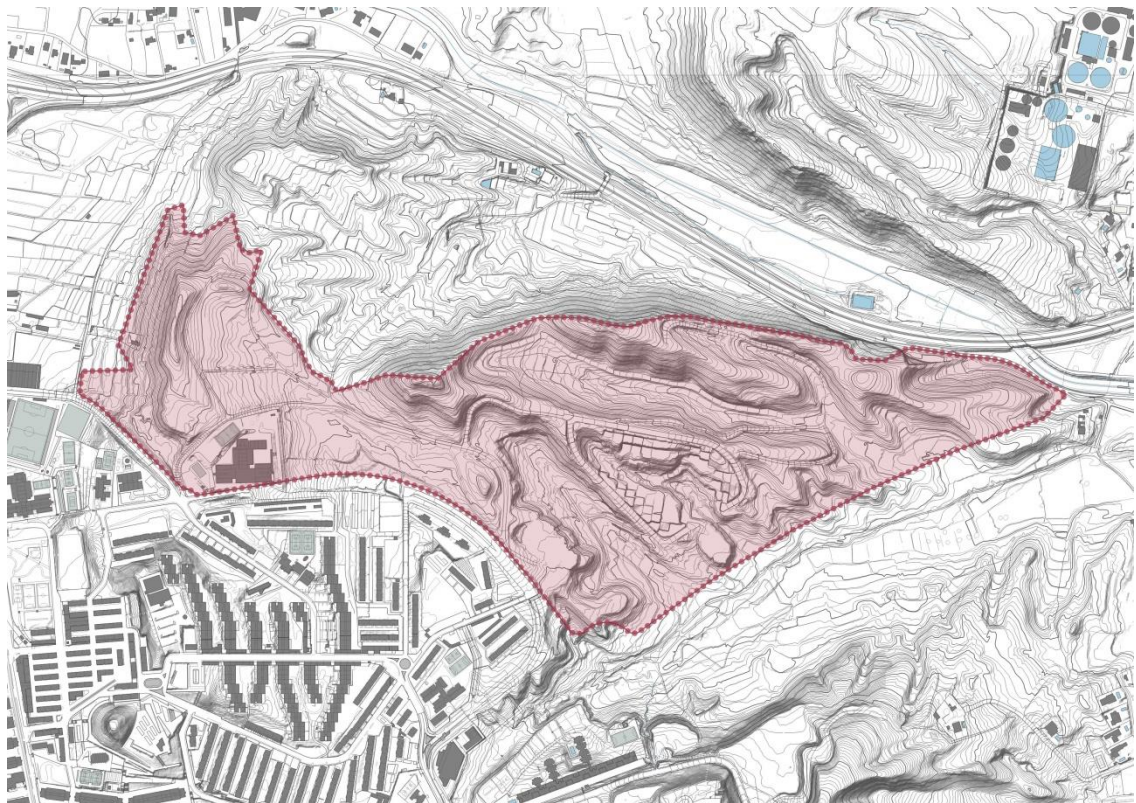


Figura 7. Delimitación del sector de plan parcial Lomas de Garbinet. Fuente: Fuente: Modificación puntual nº 46 del plan general de Alicante

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN

La ordenación pormenorizada que establezca el plan parcial de desarrollo del sector garantizará el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Propondrá una solución urbanística que promueva la recuperación urbana y social del entorno, actualmente degradado, mediante conexiones que revitalicen el tejido urbano y colaboren a la regeneración integral del lugar.
- Rematará la ciudad en su borde norte y la conectará adecuadamente con el entorno natural de interés que la bordea, estableciendo una transición adecuada con estos suelos no urbanizables.
- Fijará la ubicación de los equipamientos y zonas verdes de red secundaria de forma que se garantice su integración con el resto del barrio y completarán la red de espacios comunes.
- Garantizará la permeabilidad entre el parque de red primaria y el bulevar Ronda Norte mediante conexiones verdes peatonales. Asimismo se establecerán elementos conectores con el Camino de las Parras que discurre junto a la Rambla de Orgegía, con zonas de estancia y esparcimiento para el disfrute del parque.
- Incorporará todas las medidas de integración paisajística contempladas en la Ficha de Zona.
- La Tipología preferente edificatoria será la de Bloque y/o torre plurifamiliar, de carácter aislado, que podrá, en su caso, alinearse a vial.
- En régimen de compatibilidad con el uso residencial, se garantizará la materialización en el sector de una edificabilidad terciaria mínima del 5% del total de la edificabilidad prevista. La ordenanza particular de edificación y usos del suelo del plan parcial determinará las condiciones específicas para la implantación de este uso terciario.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN MATERIA EDUCATIVA

1. Para garantizar la escolarización de los alumnos de infantil y primaria generados, tanto por la situación actual como los derivados por el nuevo desarrollo urbanístico, el Plan Parcial de desarrollo del Sector que fije la ordenación pormenorizada realizará reserva de parcela para equipamiento docente **de, al menos, 5.500 m2 de superficie, calificada como SQE-DOC** que cumpla con las condiciones establecidas en el Decreto 104/2014 con especial atención a las condiciones de topografía, accesibilidad peatonal y conexión con la trama urbana.
2. El Ayuntamiento pondrá a disposición de la Conselleria de Educación la citada parcela de 5.500 m² de superficie, del Sector PAU/9 Lomas de Garbinet, cuando las necesidades educativas lo requieran, a requerimiento de esa Conselleria.
3. La parcela, que tendrá la condición de solar urbanizado, cumplirá todas las condiciones del art. 10 del Decreto 104/2014 y deberá entregarse totalmente urbanizada, con todos los servicios a pie de parcela y facilitando las conexiones con el suelo urbano consolidado y en condiciones de obtener la licencia de edificación sólo con la presentación de la solicitud y el proyecto. La mencionada parcela educativa se dispondrá lo más próxima al suelo urbano consolidado facilitando las conexiones con dicho suelo urbano consolidado.
4. Las normas urbanísticas establecidas por el Plan Parcial que desarrolle el sector y que sean de aplicación a las parcelas que alberguen centros públicos deberán cumplir las condiciones de edificabilidad del art. 11 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas o norma que lo sustituya.
5. En caso de exigencia por el catálogo de protecciones, se realizarán con cargo al Sector los trabajos de excavación arqueológica, documentación, calco, etc. de la parcela de reserva dotacional educativa. Estos trabajos correrán a cargo de la actuación del sector y se llevarán a cabo con carácter previo y como condición para que la parcela pueda ser recibida por la Conselleria competente.
6. Se realizarán también con cargo a la actuación urbanística la incorporación de medidas correctoras necesarias en la parcela de reserva dotacional educativa que justifiquen unos niveles sonoros adecuados para el uso educativo.

CONDICIONES DE GESTIÓN

Figura de Planeamiento: PLAN PARCIAL

Gestión: DIRECTA O INDIRECTA

- El desarrollo del Sector "PAU/9 LOMAS DE GARBINET" no se encuentra condicionado a ningún otro.
- La clasificación como suelo urbanizable del Sector comporta para los propietarios la asunción de los derechos y obligaciones previstos en la legislación vigente en el momento de la aprobación del PAI correspondiente.
- Será el proyecto de reparcelación el que determine la valoración de los terrenos del ámbito reparcelable, así como de las construcciones existentes, en su caso, y el que fijará los correspondientes coeficientes correctores por usos y tipologías

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

- Se ejecutarán con cargo al sector todas las conexiones necesarias con las redes de infraestructuras y servicios existentes.
- Será de obligado cumplimiento la legislación eléctrica en vigor en particular el RD 1955/2000 y el RD 842/02, o equivalentes que lo sustituyan. Se procederá, en caso de existir, al desvío o soterramiento de las líneas aéreas por las que se vea afectado el sector.
- Deberán quedar adecuadamente resueltos el suministro de agua y la conexión de las aguas residuales a estación depuradora. Se realizará red separativa.
- Se dispondrán con cargo al sector los medios de protección acústica que, en su caso, resultasen necesarios, por la afección en cuanto a ruido de la A-70.
- Se ejecutará con cargo al sector el tramo del viario de red primaria correspondiente al Bulevar Ronda Norte, desde la Calle Baritono Paco Latorre hasta la calle Cronista Vicente Martínez, incluso la obtención de terrenos necesarios en reparcelación.



Consideraciones relativas a la red urbana de riego:

Las infraestructuras a ejecutar consistirán en desarrollar las infraestructuras necesarias para conectar las redes existentes con un nuevo depósito regulador.

Para el llenado del depósito se requerirá la ejecución de una estación de bombeo con cámara de aspiración y la correspondiente tubería de impulsión.

El proyecto de urbanización deberá determinar el mejor recorrido para la conexión de la futura estación de bombeo y conducción de impulsión con la red arterial de 500 mm de diámetro que tiene origen en la EDAR Monte Orgegia.

Todas las infraestructuras se ejecutarán por viales públicos accesibles para las futuras labores de mantenimiento.

El depósito regulador contará con capacidad de almacenamiento suficiente para garantizar el consumo máximo diario, de acuerdo con la dotación y superficie de zona verde que será definida por los servicios técnicos municipales, incluyendo en su caso la previsión para las parcelas residenciales. Se deberá ubicar a la cota más elevada posible, a consensuar con el Ayuntamiento, para habilitar el riego por gravedad de la mayor parte de las zonas verdes del parque. La propuesta será compatible con el diseño de los cabezales y redes de riego que se dispongan aguas abajo del depósito de regulación, que formarán parte de la red de distribución de competencia municipal y deberán ser concretadas con el Ayuntamiento de Alicante.

Consideraciones relativas a la red de suministro de agua a particulares:

En caso de coexistir diversas fuentes de suministro para el riego de las zonas verdes particulares, regenerada y pluvial, se deberán proyectar las redes con separación física entre ellas y con las redes de agua potable en toda la extensión interior.

Se dotará de un sistema de seguridad antirretorno en las acometidas para evitar retornos involuntarios y/o accidentales.

El diseño de las infraestructuras para aprovechamiento del agua de lluvia para riego deberá garantizar su independencia del resto de las infraestructuras de agua potable o regenerada.

En el diseño de las redes particulares de riego con agua regenerada se deberá señalar la instalación, disponer de doble circuito y, si el sistema de riego empleado es por aspersión, adoptar medidas para minimizar el riesgo de propagación de legionella.

Para el dimensionamiento de las infraestructuras, tanto el volumen de almacenamiento como las canalizaciones, será necesario conocer las necesidades hídricas de las zonas verdes particulares. Para esto, se deberá contabilizar exclusivamente la parte del suministro que puede ser sustituido por agua regenerada, en función de los usos permitidos para este tipo de aguas regulado por el R.D. 1620/2007. El uso del agua regenerada será exclusivamente para el riego de los jardines privados, quedando expresamente prohibidos los siguientes usos:

- a) Consumo humano o de animales.
- b) Usos de industria alimentaria.
- c) Limpieza de superficies, objetos y materiales que puedan estar en contacto con alimentos.
- d) Refrigeración y otros usos similares.
- e) Llenado de piscinas.

Dependiendo de la ubicación definitiva del depósito regulador a ejecutar en la urbanización y de la cota de las parcelas residenciales, se podrá requerir la construcción de un depósito almacenamiento propio que garantice el consumo máximo diario y grupo de presión.

Consideraciones relativas al sistema de depuración de aguas residuales:

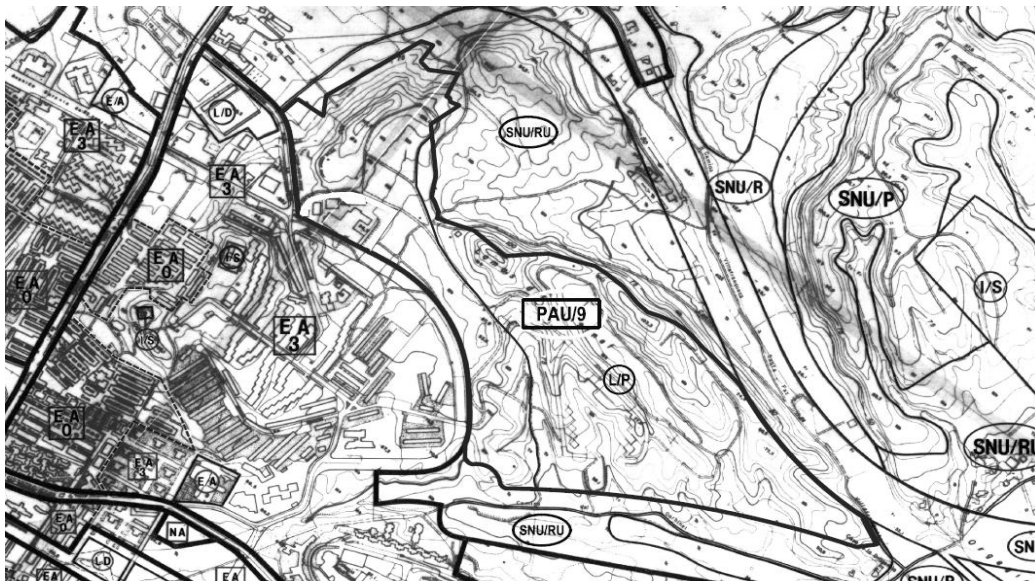
La urbanización del sector dispondrá un sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales, y sistema de evacuación de aguas pluviales, mediante redes separativas. La depuración de aguas residuales se hará mediante la conexión al sistema público existente o, excepcionalmente, mediante la construcción de un sistema propio.

FICHA DE ZONA Nuevo Desarrollo	Clasificación del suelo: Nombre de la zona:	URBANIZABLE Zona de nuevo desarrollo RESIDENCIAL "PAU/9 LOMAS DE GARBINET"
---	--	---

DEFINICIÓN DE LA ZONA

CÓDIGO DE LA ZONA DE ORDENACIÓN:	ZND-RE "PAU/9 LOMAS DE GARBINET"
SUPERFICIE:	584.732 m ² s
USO DOMINANTE:	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES:	TERCIARIO Y DOTACIONAL
USOS INCOMPATIBLES:	INDUSTRIAL
DENSIDAD:	17 viv./ha
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB):	0,182 m ² t/m ² s
POBLACIÓN MÁXIMA	2.325 habitantes

PLANO



Situación del sector PAU/9 LOMAS DE GARBINET sobre plano de Calificación Global del Suelo PGMO 1987

PROTECCIONES

- En el ámbito de actuación existen los siguientes elementos de interés patrimonial:
- Yacimiento arqueológico Loma de Garbinet coord. geo. X=720290 Y=4250886
 - Yacimiento arqueológico el Peñasco coord. geo. X=720776 Y=4250468
 - Área de vigilancia paleontológica definida en el plano 15 Afecciones
 - Unidad de Paisaje Las Lomas, con interés paisajístico y natural.

AFECCIONES

Carreteras: el ámbito es colindante por el norte con la autovía A-70

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

No se establecen

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

Las condiciones de compatibilidad con el uso dominante RESIDENCIAL de los usos DOTACIONALES y TERCARIOS quedarán fijadas en la ordenación pormenorizada (Normativa del Plan Parcial de desarrollo) que garantizará que, del total de la edificabilidad prevista, un mínimo del 5% será de uso terciario, en régimen de compatibilidad con el uso residencial dominante previsto.

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Se estará a lo estipulado en la Normativa del Plan General (PGMO 1987) así como a lo que se establezca en la Normativa del Plan Parcial de desarrollo del ámbito

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

1. Condiciones generales de la ordenación pormenorizada:

1. El lugar de interés geológico conocido como "Discordancia de Villafranqueza" quedará libre de edificación y será el lugar preferente para ubicar la zona verde de red secundaria del sector.
2. En su urbanización se tendrán en cuenta las consideraciones siguientes, realizadas por el Instituto Geológico y Minero de España
 - No se realizarán movimientos de tierras superficiales, adición de suelo vegetal ni revegetaciones.
 - Se acondicionará y señalizará un sendero y un mirador, así como la colocación de paneles interpretativos de la evolución geológica de la zona para su uso educativo y turístico.

2. Condiciones de las parcelas lucrativas:

1. En la zona situada frente a La Moleta de Garbinet se delimitará un área libre de edificación, de anchura mínima 50m, a eje de la calle Salvador Allende, cuya finalidad es preservar las vistas de la Moleta de Garbinet desde esta calle. En la superficie así definida no podrá construirse ningún elemento sobre rasante. Las plantas de sótano podrán invadir este ámbito.
2. Las edificaciones se dispondrán de manera perpendicular al Bulevar Ronda Norte, con su fachada de menor longitud paralela a esta calle, de tal modo que se evite la formación de pantallas que oculten la visibilidad de La Moleta de Garbinet y de Las Lomas en general.
3. Para garantizar la integración paisajística de las edificaciones que se construyan y la coherencia urbana de su disposición frente al Bulevar Ronda Norte, al que deberán ofrecer una fachada ordenada, la disposición de las edificaciones, en cada una de las futuras manzanas lucrativas, estará sujeta a un estudio de ordenación de sus volúmenes. Este estudio formará parte de la documentación del proyecto de edificación que se presente para la solicitud de la primera licencia de edificación que se solicite en cada manzana.

3. Condiciones de urbanización de las zonas verdes

1. En las zonas verdes del ámbito de actuación no se realizarán desmontes y tan solo los movimientos de tierra estrictamente necesarios para el acondicionamiento superficial de los ámbitos a tratar, de tal modo que no se altere la topografía existente.
2. El criterio general para intervenir en el parque público PVP será el de considerar el parque como un espacio natural donde la urbanización se ceñirá exclusivamente a la plantación de árboles y arbustos adaptados a las características biogeográficas del ámbito, a la adecuación de los caminos existentes y a la señalización adecuada para la comprensión del espacio público. Sólo se permitirá un grado mayor de intervención, con la incorporación de mobiliario urbano y el tratamiento puntual de la superficie de terreno natural, en aquellas zonas destinadas a acceso, centro de interpretación, recreo y servicios del parque.
3. Se prohíbe el uso de pavimentos impermeables en todo el ámbito del parque

MEDIDAS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL

En el ámbito del Lugar de Interés Geológico PT 123 se evitarán los movimientos de tierra de gran magnitud. Este será el lugar preferente para ubicar la zona verde de red secundaria.

Como medida necesaria para la salvaguarda del patrimonio paleontológico, la normativa del plan parcial incorporará la obligatoriedad de realizar la correspondiente prospección paleontológica y memoria de impacto, previo a futuras actuaciones para poder evaluar de esta forma la necesidad (o no) de vigilancia paleontológica durante cualquier remodelación u obra que implique excavación y movimiento de tierras.

CONDICIONES RELATIVAS A LA MOVILIDAD

El plan parcial que desarrolle el sector incorporará en su documentación un plan de movilidad que analice y evalúe la ordenación pormenorizada que se proponga y establezca las medidas oportunas para garantizar una movilidad sostenible.

4. ANÁLISIS TERRITORIAL DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

4.1 MEDIO FÍSICO

El ámbito de actuación forma parte de una serie de pequeños relieves conocidos como “Lomas de Garbinet”, situados al este de Villafranqueza, en el norte de la ciudad de Alicante. Se trata de un conjunto de afloramientos terciarios que forman una serie de lomas entre los que se intercalan pequeñas vaguadas (figuras 8 y 11).

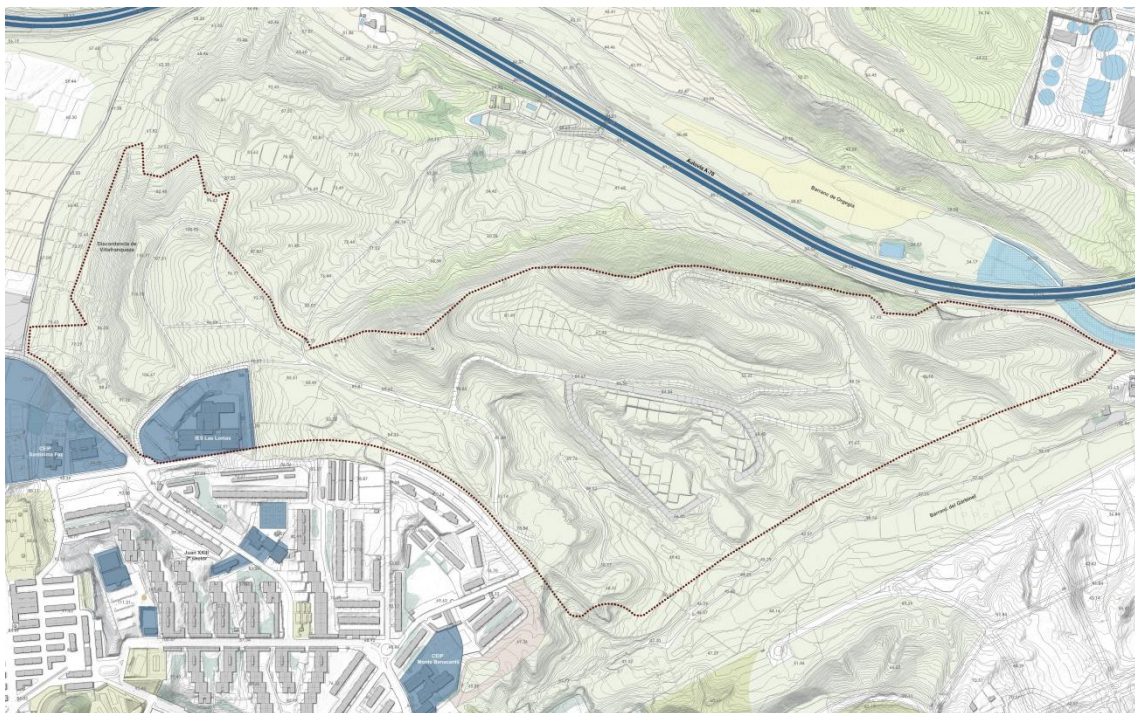


Figura 8. Topografía del ámbito. Fuente: Elaboración propia sobre Cartografía oficial de la Comunitat Valenciana a escala 1:5000 de l'Institut Cartogràfic Valencià

Las Lomas de Garbinet comprenden materiales de la Zona Externa de la Cordillera Bética, pero también materiales más recientes incluidos en el ámbito de las Depresiones Neógenas (figura 9). Constituyen un lugar singular dentro de la ciudad de Alicante, tanto por su interés paisajístico como, sobre todo, por su interés geológico, ya que albergan lo que se conoce como “Discordancia de Villafranqueza”, lugar en el que la exposición de las discordancias entre series de estratos queda a la vista y permite una exposición muy clara de este proceso geológico, algo poco frecuente. La *Guía de Lugares de Interés Geológico de la Provincia de Alicante* hace la siguiente descripción del ámbito:

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

El Inventario Español de Lugares de Interés Geológico del Instituto Geológico y Mínero de España reconoce esta sucesión eocena como de Lugar de Interés Geológico (código PT123) sobre el que identifica el siguiente interés:

“Geológico principal:

Estratigráfico.

De oeste a este del LIG se puede recorrer una serie turbidítica intensamente plegada del Eoceno. Se trata de una alternancia de calizas (biomicritas), margas y biocalcareniticas depositados en una secuencia típica de borde de plataforma (talud) en la cuenca Prebética. En esta serie tipo flysh se puede observar gran parte de la secuencia de Bouma con claridad apreciando las estructuras típicas sobre las areniscas (granoclasificación normal, laminación paralela y laminación convoluta). Además, se observa de forma sublime una discordancia angular entre los materiales eocenos y pliocenos. La serie pliocena situada inmediatamente sobre el Eoceno en el LIG se compone de areniscas bioclásticas amarillentas.

Geológico secundario.

Paleontológico. Tectónico.

Tanto en la serie eocena como en los materiales miocenos es común encontrar abundantes restos fósiles. Nummulites, Amphisteginas, Lepidocyclinas y Heterosteginas son fácilmente observables en rocas lumaquéticas de las facies turbidíticas.

Este lugar, de elevado valor científico y didáctico, permite reconocer la principal etapa de deformación de la orogenia alpina en este sector del Prebético de Alicante y la deformación más reciente, todavía activa.”

La caracterización biogeográfica del ámbito es la propia del clima mediterráneo seco, formada por matorral y gramíneas. Esta cobertura vegetal se mantiene en la mayoría del ámbito de actuación, si bien bastante degradada (figura 11). El estado de conservación del lugar es malo, tanto por su grado de abandono como por su antropización. Las obras de urbanización del sector del polígono B del plan parcial de 1972 llegaron a iniciarse y existen tramos de carretera ejecutados e importantes desmontes del terreno que han alterado de manera muy significativa la estructura original de estos suelos (figuras 14 y15).

No existe en el ámbito ningún curso fluvial ni rambla de importancia a tener en cuenta, si bien el barranco de Orgegia discurre al norte, delimitado por la A-70, fuera del sector. Al este existe asimismo una ligera vaguada que separa el ámbito del sector APA9, recién urbanizado.



Figura 11 Vegetación característica del ámbito de actuación.

4.2 OCUPACIÓN Y USOS DEL SUELO

La mayor parte del sector se encuentra libre de edificación y sin uso específico (figura 13). Predominan los pastizales y matorrales con un grado de antropización elevado, tanto por las repercusiones de las obras de urbanización iniciadas en su día como por los escombros que se acumulan en el ámbito. Fruto de esas obras de urbanización, hoy completamente abandonadas, son los tramos de carretera, explanaciones y desmontes que existen entre el paisaje conformado por las lomas (figuras 14 a 16).



Figura 12. Vista área del sector. Fuente: Ortofoto 2022 ICV.

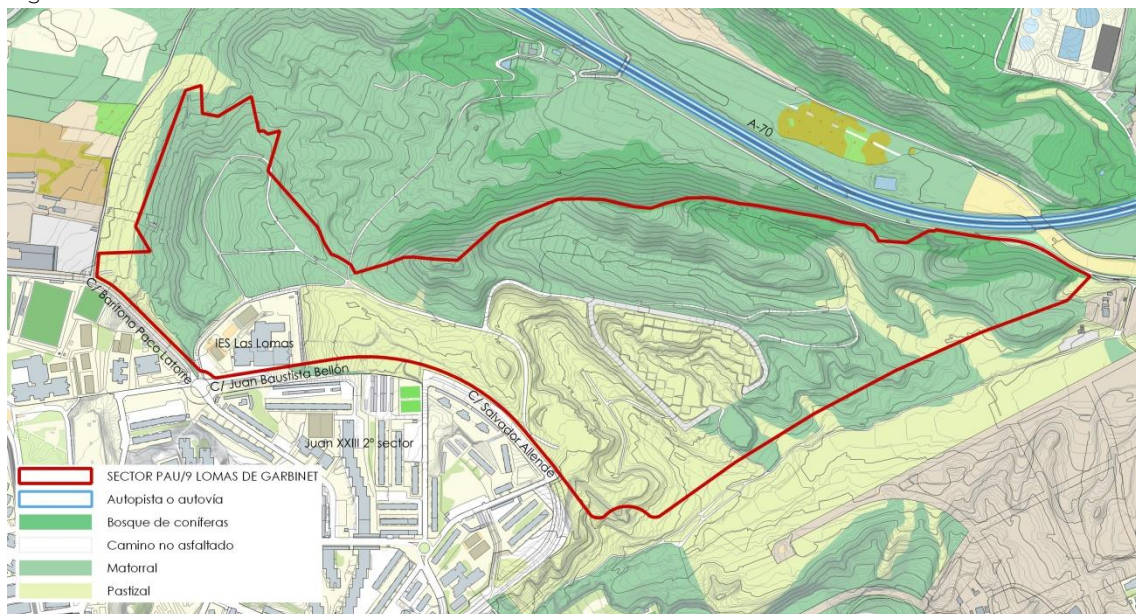


Figura 13. Usos del suelo. Fuente: Elaboración propia sobre cartografía municipal y cartografía base 05 ICV Datos COSCV ICV.



Figura 14 Carretera ejecutada en el interior del ámbito.



Figura 15 Desmontes del terreno.



Figura 16 Vegetación y escombros acumulados en el ámbito.

La parte sur del sector es colindante al barrio Juan XXIII 2º sector que, junto con Colonia Requena y Virgen del Remedio, forma parte de lo que se conoce en Alicante como “los barrios de la zona norte”, caracterizados por bloques de viviendas sociales construidos en la década de los años 70 del siglo XX y por una marcada diversidad social, con grados variables de vulnerabilidad. Juan XXIII 2º sector es un barrio residencial con tipología de bloque abierto, con cuatro plantas de altura dominante, si bien las tres torres ubicadas en la calle Salvador Allende, frente al ámbito de actuación, de construcción más reciente, tienen diez plantas. En el cruce de las calles Juan Bautista Bellón y Baritono Paco Latorre se encuentra la única edificación existente en el sector: el Instituto Las Lomas, dotación prevista en el plan parcial original y cuya gestión fue anticipada en su día.



Figura 17. Vista del Instituto Las Lomas, desde la calle Baritono Paco Latorre.



Figura 18. Vista del barrio de Juan XXIII 2º sector, desde el ámbito de la actuación.



Figura 19. Tramo de la c/ Salvador Allende, fachada del sector y futuro bulevar Ronda Norte.

4.3 PAISAJE E INFRAESTRUCTURA VERDE

Desde el punto de vista del paisaje, el sector PAU/9 constituye un ámbito de transición entre el paisaje urbano conformado por el barrio de Juan XXIII y el espacio natural de las Lomas de Garbinet. La fachada del sector será el futuro Bulevar Norte, al que ya dan frente tanto el Instituto Las Lomas como tres torres residenciales de 10 plantas de altura.

La característica paisajística más relevante de todo el ámbito es su topografía. Nos encontramos en la zona de mayor cota altimétrica de la ciudad y esta elevación confiere al lugar un atractivo especial, tanto por sus características internas, con desniveles de acusada pendiente, como por las vistas que ofrece sobre el resto de la ciudad y sobre el mar. Su punto de mayor cota altimétrica se sitúa a 126 msnm. Se trata de un lugar de elevado interés ambiental y paisajístico, tanto por su vegetación y fauna como por su topografía. Sin embargo, el mayor valor del ámbito radica en su interés geológico. La sucesión eocena de este lugar, conocida como Discordancia de Villafranqueza, posee un reconocido interés, y está incluida en el Inventario de Lugares de Interés Geológico del Instituto Geológico y Minero de España ([Código LIC PT123](#)) por tratarse de uno de los mejores ejemplos de discordancia erosiva angular, entre materiales plegados del Eoceno y las areniscas del Mioceno Superior.

Los elementos del sistema de infraestructura verde del municipio que existen actualmente en el ámbito del sector PAU/9 son una extensa superficie ocupada por los suelos de interés ambiental y paisajístico de las Lomas (356.838 m² calificados como parque de red primaria) y el Lugar de Interés Geológico PT 123 (101.112 m²). El bulevar Norte, frente viario del sector, forma asimismo parte de la infraestructura verde municipal con carácter de elemento conector (figura 20).

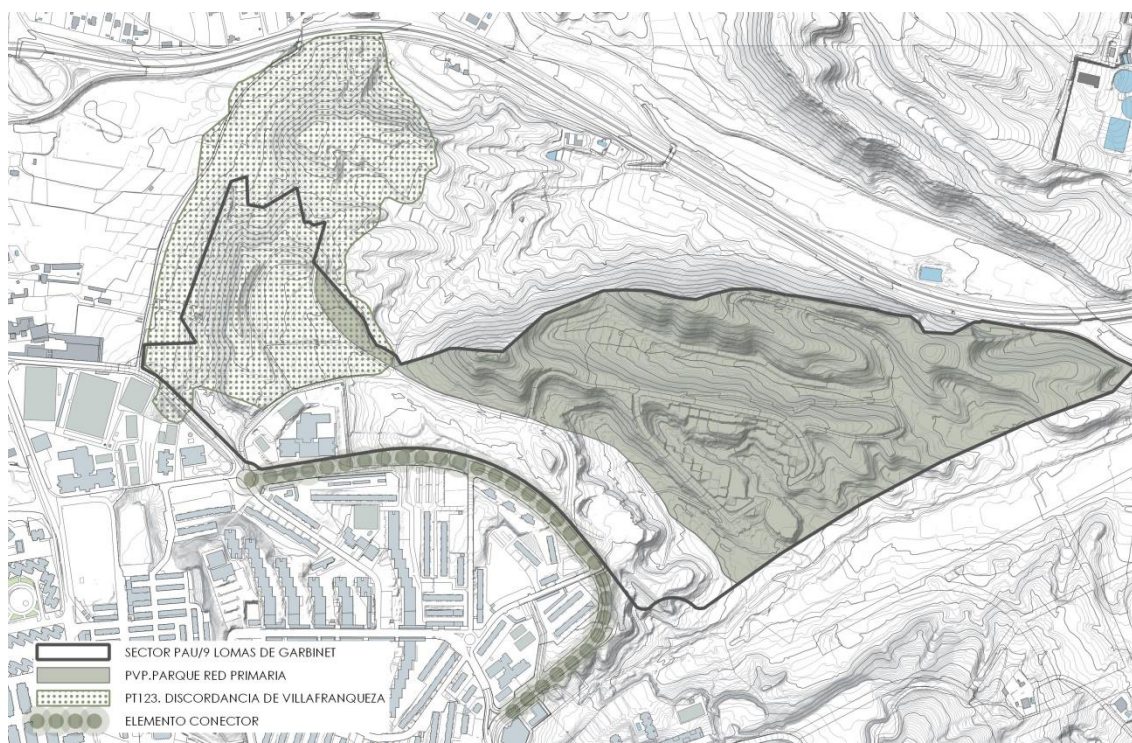


Figura 20. Infraestructura Verde del ámbito. Fuente: Mod. puntual nº 46 del plan general de Alicante.



Figura 21. Vista del ámbito de actuación desde el oeste.



Figura 22. Vista del ámbito de actuación desde el este.



Figura 23. Discordancia de Villafranqueza.

4.4 PATRIMONIO

En el ámbito de la actuación, los elementos con valor patrimonial son los recogidos por el Catálogo de Protecciones de Alicante, aprobado provisionalmente (figura 24). Se trata de dos yacimientos arqueológicos (Ficha C620.BC.PGI Loma del Garbinet y Ficha C635.BC.PGI El Peñasco) y el Área de vigilancia paleontológica (Ficha C1154.BC.PGI). La delimitación de esta última en el catálogo de protecciones es confusa, ya que en su plano define un determinado ámbito (externo al sector PAU/9) pero, sin embargo, en su descripción hace referencia a la Discordancia de Villafranqueza, que sí está incluida en el sector.

4.5 INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN DEL ÁMBITO CON SU ENTORNO

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

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

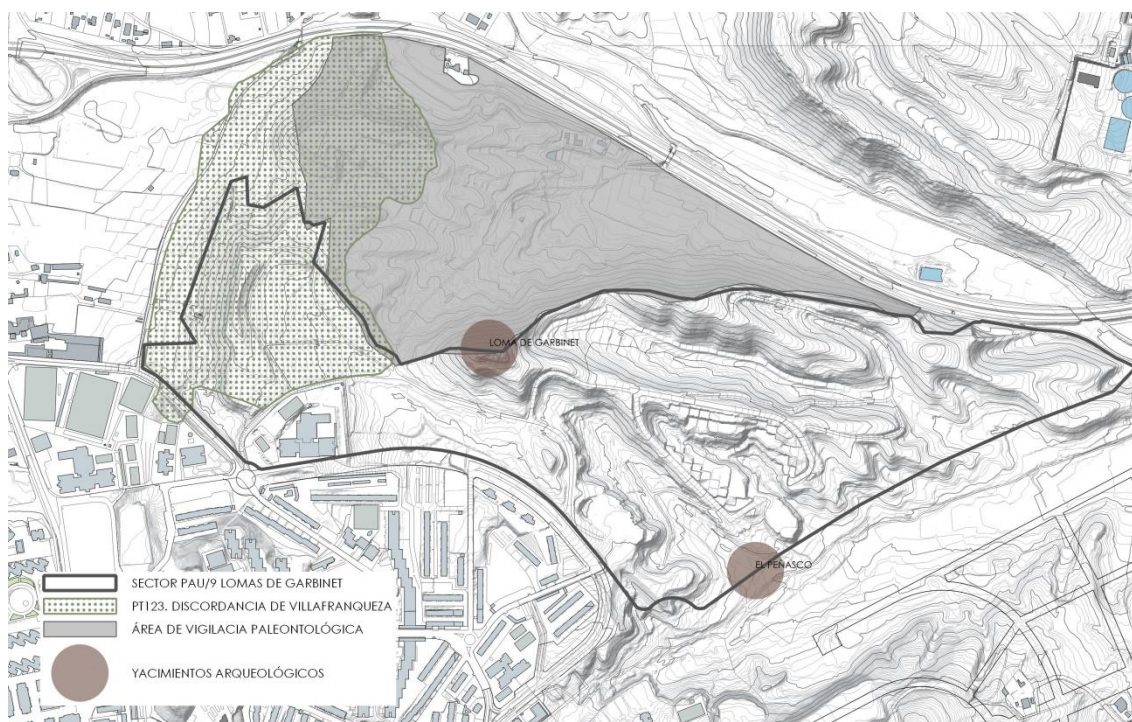


Figura 24. Elementos incluidos en la sección cultural del catálogo de protecciones de Alicante. Fuente: elaboración propia con datos del Catálogo de Protecciones sobre cartografía municipal y cartografía oficial de la Comunitat Valenciana a escala 1:5000 de l'Institut Cartogràfic Valencià

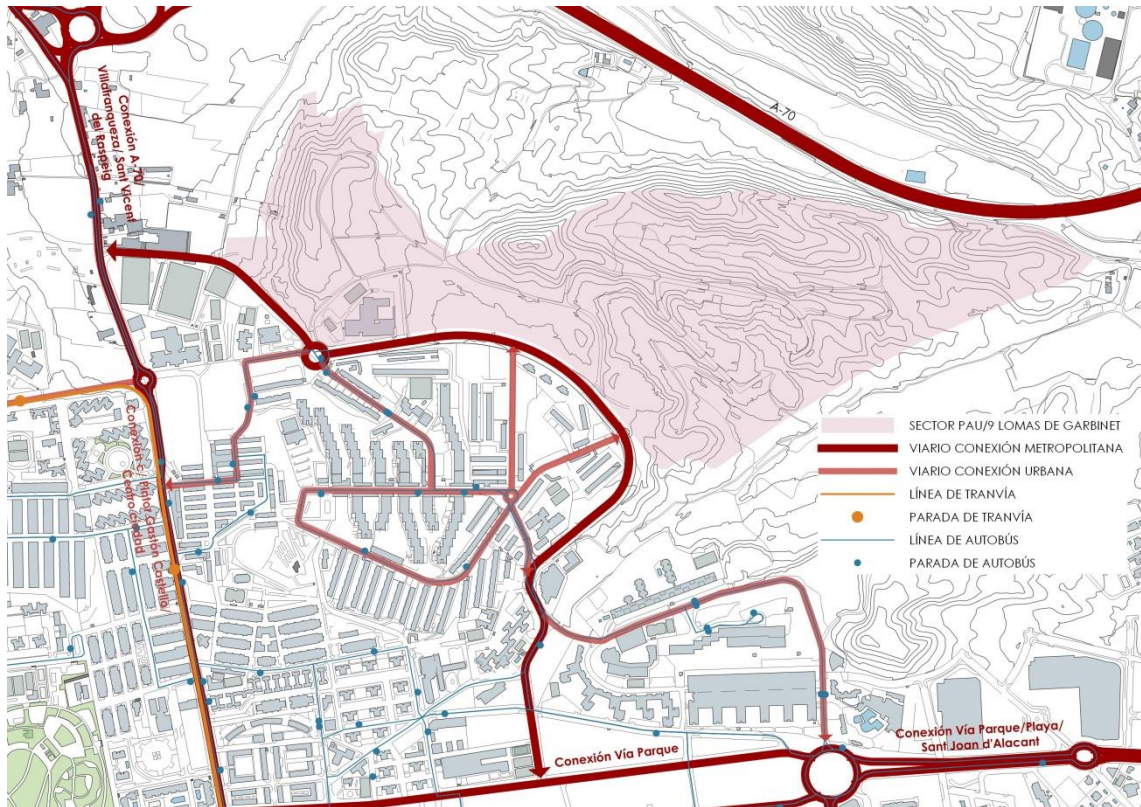


Figura 25. Conexión del ámbito de actuación. Fuente: elaboración propia sobre cartografía oficial de la Comunitat Valenciana a escala 1:5000 de l'Institut Cartogràfic Valencià

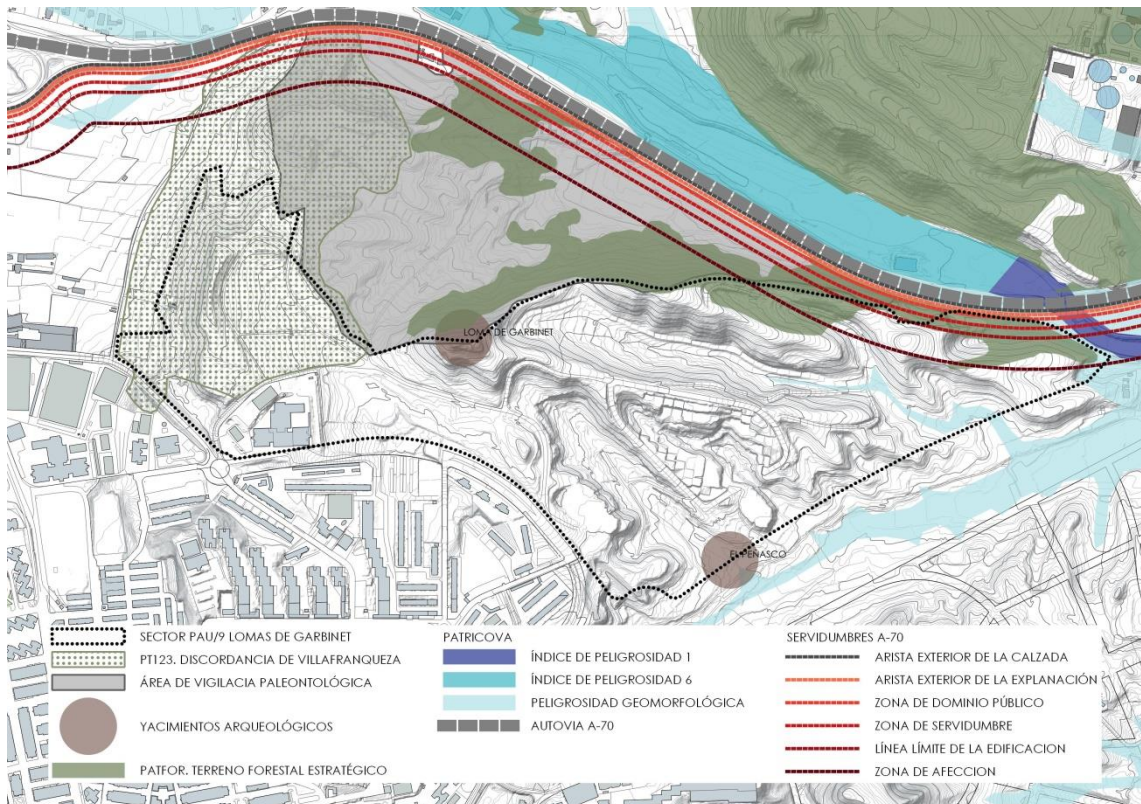


Figura 26. Afecciones territoriales Fuente: elaboración propia con datos del Catálogo de Protecciones, PATFOR y PATRICOVA sobre cartografía municipal y cartografía oficial de la Comunitat Valenciana a escala 1:5000 de l'Institut Cartogràfic Valencià

4.6 AFECCIONES TERRITORIALES

Considerando los planes de acción territorial que afectan al sector y las infraestructuras existentes, en el ámbito de la actuación se identifican las siguientes afecciones (figura 26):

- El Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (en adelante PATFOR) clasifica una pequeña porción de suelo, al norte del ámbito, como terreno forestal estratégico. No obstante, el informe emitido por la Dirección General del Servicio Forestal con fecha 1 de agosto de 2018, en el marco de las consultas previas llevadas a cabo por la Conselleria sobre el borrador de plan y documento inicial estratégico de la modificación puntual del plan general, hace constar que, en cumplimiento de la sentencia del Tribunal Supremo de 1999, los terrenos han de ser considerados como urbanizables y que, en consecuencia, no existe afección alguna a terreno forestal.
- El Plan de Acción Territorial de Protección sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (en adelante PATRICOVA) identifica, al este del ámbito, una pequeña porción de suelos con riesgo geomorfológico de inundación.
- Por el norte del ámbito discurre la autovía A70, carretera del Estado, con las afecciones que legalmente determina la legislación que le es de aplicación.
- El Catálogo de Protecciones de Alicante, aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Alicante, identifica en el ámbito dos yacimientos arqueológicos, la "Loma de Garbinet" y el "Peñasco" y un área de vigilancia paleontológica.
- En el borde oeste del sector se encuentra el Lugar de Interés Geológico PT123 conocido como la Discordancia de Villafranqueza.

4.7 CARACTERIZACIÓN CUANTITATIVA Y CUALITATIVA DE LA POBLACIÓN

Para llevar a cabo una ordenación urbanística con perspectiva de género, se ha realizado un análisis sociodemográfico del ámbito de intervención, atendiendo a variables como género, edad, nivel educativo, nacionalidad y situación laboral, en cumplimiento del Anexo XII del TRLOTUP.

El barrio de Juan XXIII 2.º sector constituye la unidad morfológica y poblacional de estudio, correspondiente al distrito censal 0301404014 de Alicante (figura 27), de 24,27 ha, del cual se han extraído los datos del Censo más reciente publicado por el INE. La parte colindante con el ámbito de actuación se incluye dentro de este distrito, por lo que los datos obtenidos son representativos para la caracterización poblacional.

Viviendas

En el ámbito analizado hay un total de 636 viviendas, de las cuales el 79% son viviendas principales mientras que el 21% son secundarias. Estos índices son similares a los del municipio de Alicante, 73% y 27% respectivamente, aunque en el ámbito estudiado el porcentaje de vivienda principal es algo superior (figura 28).

Sexo y edad

El ámbito analizado cuenta con una población de 1.570 personas, lo que representa una densidad media de 65 hab./ha. La distribución por sexo muestra un equilibrio exacto entre hombres y mujeres, ambos con una representación del 50%. Este dato contrasta con la media del municipio de Alicante, donde la población femenina es mayoritaria y alcanza el 52% del total (figura 29).

En cuanto a la estructura por edad, la población del ámbito es más joven que la media de la ciudad. El 17% de sus habitantes son menores de 14 años, frente al 14% en el conjunto del municipio. También es superior la proporción de jóvenes entre 15 y 24 años. En cambio, el grupo de edad comprendido entre los 25 y 64 años tiene un peso ligeramente inferior al del municipio. Especialmente destacable es el porcentaje de personas mayores de 64 años, que se sitúa en el 14%, significativamente por debajo del 20% registrado en Alicante (figura 30). Estas tendencias se mantienen de forma similar al analizar los datos desglosados por sexo (figura 31)



Figura 27. Delimitación del distrito censal 0301404014 de Alicante

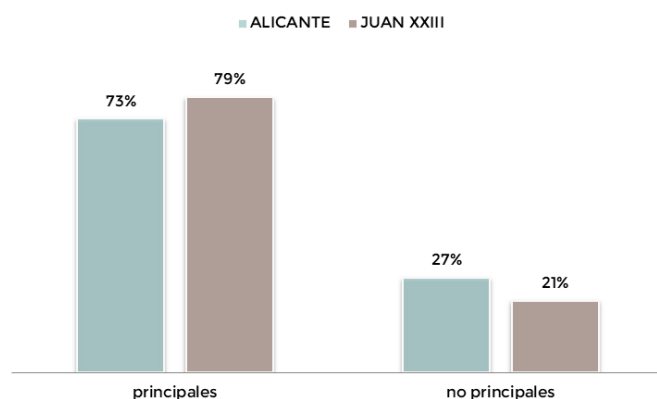


Figura 28. Tipos de vivienda. Fuente: Censo 2024. INE

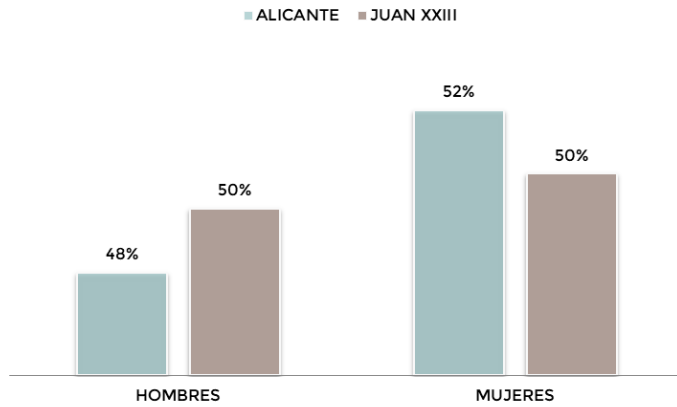


Figura 29. Estructura de la población por sexo. Fuente: Censo 2024. INE

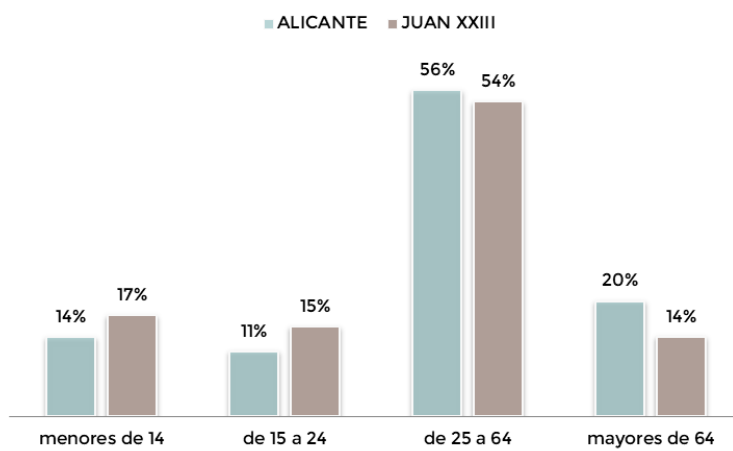


Figura 30. Estructura de la población por edad. Fuente: Censo 2024. INE

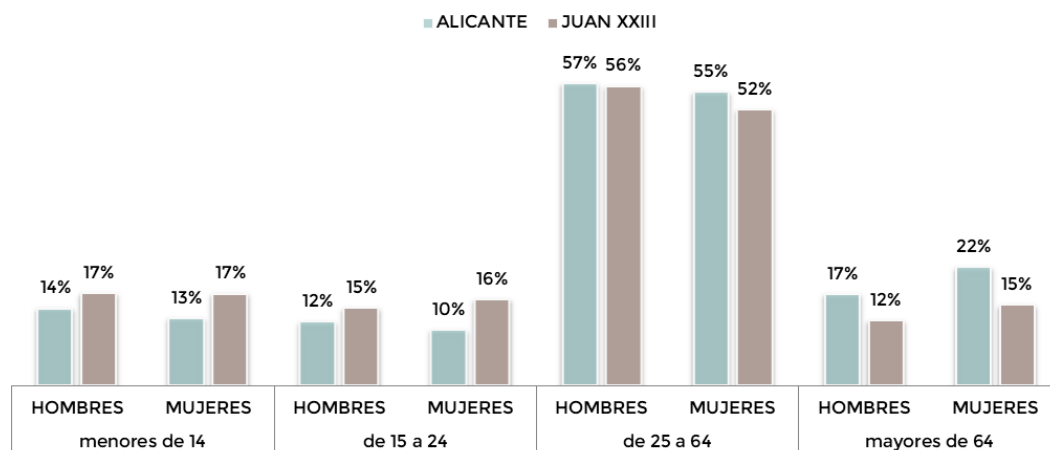


Figura 31. Estructura de la población por sexo y edad. Fuente: Censo 2024. INE

Estudios

La población del ámbito de análisis presenta un nivel de estudios inferior al del resto del municipio: la tasa de personas con estudios de educación primaria o inferior es ligeramente superior a la del conjunto municipal, y en el caso de la primera etapa de educación secundaria, la diferencia supera el 20%. Esta tendencia se invierte a partir de la segunda etapa de educación secundaria, donde la población de Juan XXIII presenta un porcentaje ligeramente inferior al del municipio. En cuanto a la educación superior, la diferencia es muy significativa: solo el 11% de los hombres tiene estudios superiores, frente al 33% en Alicante. En el caso de las mujeres, la diferencia es del 13% frente al 36%, respectivamente (figura 32).

Nacionalidad

La tasa de población extranjera en el barrio es del orden del 25%; superior a la del municipio que es aproximadamente del 19%. Analizando este parámetro por sexo, se puede constatar que el porcentaje de hombres extranjeros supera ligeramente al de las mujeres (26% y 24% respectivamente), mientras que en Alicante estos índices son del 20% y 19 % respectivamente (figura 33).

Ocupación

La población mayor de 16 años ocupada en el barrio representa aproximadamente el 40% en el caso de los hombres y el 28% en el de las mujeres, cifras inferiores a las del conjunto del municipio, especialmente en el caso femenino. En el municipio, la tasa de ocupación es del 47% para los hombres y del 40% para las mujeres (figura 34).

Conclusión

El análisis poblacional del ámbito de estudio refleja una serie de particularidades que lo diferencian del conjunto del municipio de Alicante. En términos residenciales, destaca un porcentaje ligeramente superior de viviendas principales respecto al promedio municipal. La población, con 1.570 habitantes y una densidad media de 65 hab./ha, presenta un equilibrio exacto entre hombres y mujeres, lo que contrasta con la ligera mayoría femenina en Alicante.

Desde el punto de vista demográfico, la población del barrio es más joven que la media de la ciudad, con una mayor proporción de menores de 24 años y una presencia significativamente menor de personas mayores de 64 años.

En cuanto al nivel educativo, se observa una menor cualificación académica en comparación con el municipio, especialmente en la formación superior, donde las diferencias son notables tanto en hombres como en mujeres. Este dato se vincula, previsiblemente, con la menor tasa de ocupación registrada en el ámbito: el 40% en hombres y el 28% en mujeres, frente al 47% y 40% respectivamente en Alicante.

Por último, destaca una mayor presencia de población extranjera, con una tasa del 25% frente al 19% municipal, siendo ligeramente más elevada en hombres.

En conjunto, el ámbito analizado se caracteriza por una población más joven, con menor nivel educativo y menor tasa de ocupación, junto a una presencia destacada de población extranjera.

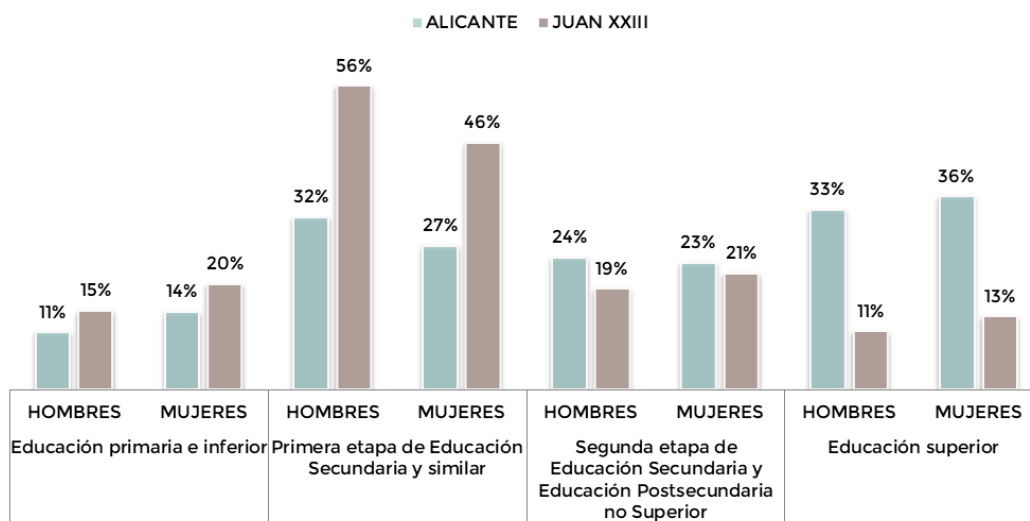


Figura 32. Estructura de la población por nivel de estudios y sexo. Fuente: Censo 2023. INE

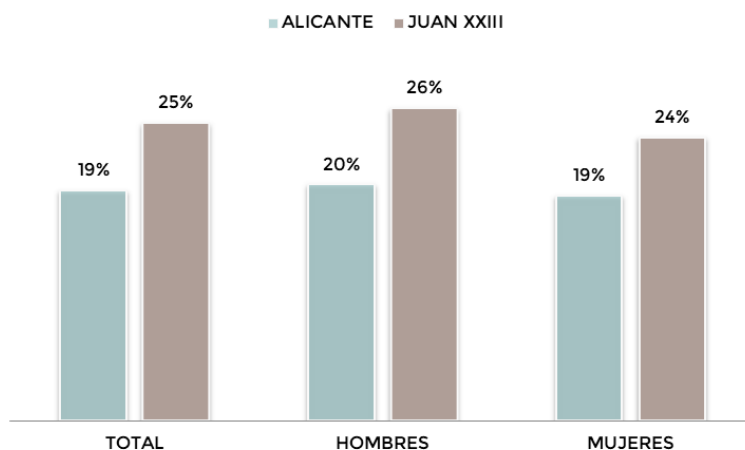


Figura 33. Población extranjera por sexo y edad. Fuente: Censo 2024. INE

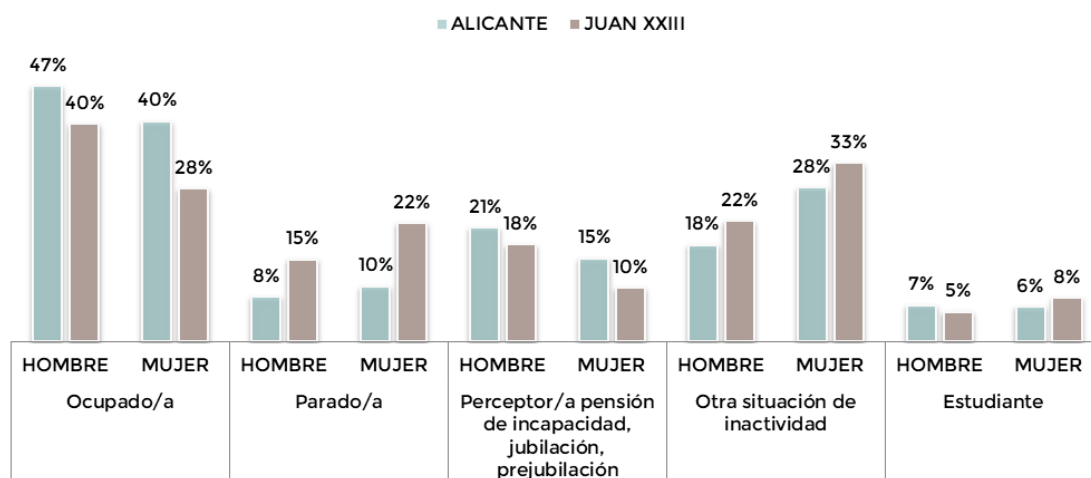


Figura 34. Porcentaje de población mayor de 16 años ocupada. Fuente: Censo 2011. INE

5. ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS INTERNAS Y EXTERNAS. DIAGNÓSTICO

El análisis del estado actual del ámbito de actuación permite elaborar el diagnóstico que se detalla a continuación. La metodología DAFO identifica las siguientes características internas y externas:

DEBILIDADES

- La principal debilidad del ámbito de actuación y de su entorno inmediato son las características urbanísticas y sociales del barrio de Juan XXIII 2.º sector. La problemática social del área influye tanto en cuestiones urbanísticas (falta de diversidad social y funcional, segregación urbana, etc.) como en la imagen y el mantenimiento del entorno. A pesar del esfuerzo constante de las administraciones por recuperar esta zona, la situación sigue sin resolverse completamente, lo que dificulta su integración plena en la ciudad.
- La escasa conexión urbana constituye en sí misma una debilidad, manteniendo al barrio como un enclave “aislado” dentro de Alicante, a pesar de su proximidad a tejidos urbanos consolidados. Esta desconexión no solo se debe a factores sociales, sino también a la propia estructura urbana del barrio, que carece de enlaces relevantes con el resto de la ciudad. En este sentido, la ejecución del Bulevar Ronda Norte resulta fundamental para su conexión a escala local.
- Desde el punto de vista paisajístico y ambiental, representa una debilidad el estado de abandono de las “Lomas de Garbinet”, que, pese a su valor, presentan un mal estado de conservación, tanto en la vegetación como en la fauna y el paisaje en general.

AMENAZAS

- La mayor amenaza para el ámbito de actuación y para esta parte de Alicante es que las debilidades identificadas se mantengan o incluso se agraven. Aunque el lugar presenta un gran potencial y se han realizado intervenciones por parte de la Administración, hasta la fecha no se ha logrado su revitalización completa, si bien se perciben mejoras en el espacio público y en la edificación gracias a procesos de rehabilitación.

- Por otro lado, una urbanización que no contemple el valor ambiental de los suelos implicaría una seria amenaza para el espacio natural de interés que representan las Lomas de Garbinet.

FORTALEZAS

- Las características geográficas y paisajísticas del ámbito constituyen una de sus principales fortalezas. Se trata de uno de los puntos más elevados de la ciudad, lo que le confiere unas condiciones visuales singulares y atractivas, tanto por su topografía como por las vistas panorámicas del entorno.
- La cercanía de espacios naturales de interés, como las Lomas de Garbinet y el Monte Orgegia, otorgan al ámbito un valor añadido. A pesar de su carácter claramente urbano, el entorno puede beneficiarse de la proximidad a estos enclaves naturales.
- La buena conexión supramunicipal gracias a la cercanía de la autovía A-70 representa otra fortaleza relevante. Sin necesidad de nuevos accesos, el enlace existente a la altura de Villafranqueza proporciona al ámbito una excelente conectividad a través de la calle Barítano Paco Latorre y con la futura finalización del Bulevar Ronda Norte.

OPORTUNIDADES

- Desde una perspectiva urbanística, la intervención en este ámbito brinda la oportunidad de completar el borde norte de la ciudad, conectándolo adecuadamente con los espacios naturales próximos y generando una transición armónica con los suelos no urbanizables.
- Una intervención adecuada también podría contribuir a la regeneración urbana y social del área, introduciendo nuevas actividades y conexiones que dinamicen el entorno. La implantación de un producto inmobiliario distinto al existente podría atraer a grupos sociales diversos y favorecer la normalización social del barrio.
- Asimismo, la actuación urbanística ofrece a la ciudad de Alicante la posibilidad de recuperar un espacio natural de alto valor, como las Lomas de Garbinet. La creación de instrumentos de gestión adecuados permitiría integrarlas en la infraestructura verde municipal y convertirlas en un parque público de red primaria, contribuyendo significativamente a la revitalización social del barrio. Se trata de poner en valor las excepcionales características del entorno y lograr su recuperación ambiental y paisajística.

6. CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN

6.1. CONDICIONANTES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 46 DEL PLAN GENERAL

La modificación puntual nº 46 del plan general estableció, en sus fichas de gestión y zona, una serie de condicionantes a tener en cuenta en la ordenación pormenorizada del sector que ahora define este plan parcial. Son los siguientes:

“CONDICIONES GENERALES DE LA ORDENACIÓN

La ordenación pormenorizada que establezca el plan parcial de desarrollo del sector garantizará el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Propondrá una solución urbanística que promueva la recuperación urbana y social del entorno, actualmente degradado, mediante conexiones que revitalicen el tejido urbano y colaboren a la regeneración integral del lugar.
- Rematará la ciudad en su borde norte y la conectará adecuadamente con el entorno natural de interés que la bordea, estableciendo una transición adecuada con estos suelos no urbanizables.
- Fijará la ubicación de los equipamientos y zonas verdes de red secundaria de forma que se garantice su integración con el resto del barrio y completarán la red de espacios comunes.
- Garantizará la permeabilidad entre el parque de red primaria y el bulevar Ronda Norte mediante conexiones verdes peatonales. Asimismo se establecerán elementos conectores con el Camino de las Parras que discurre junto a la Rambla de Orgegia, con zonas de estancia y esparcimiento para el disfrute del parque.
- Incorporará todas las medidas de integración paisajística contempladas en la Ficha de Zona.
- La tipología preferente edificatoria será la de Bloque y/o torre plurifamiliar, de carácter aislado, que podrá, en su caso, alinearse a vial.
- En régimen de compatibilidad con el uso residencial, se garantizará la materialización en el sector de una edificabilidad terciaria mínima del 5% del total de la edificabilidad prevista. La ordenanza particular de edificación y usos del suelo del plan parcial determinará las condiciones específicas para la implantación de este uso terciario.

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

1. Condiciones generales de la ordenación pormenorizada:

1. El lugar de interés geológico conocido como “Discordancia de Villafranqueza” quedará libre de edificación y será el lugar preferente para ubicar la zona verde de red secundaria del sector.

2. En su urbanización se tendrán en cuenta las consideraciones siguientes, realizadas por el Instituto Geológico y Minero de España

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

2. Condiciones de las parcelas lucrativas:

1. En la zona situada frente a la Moleta de Garbinet se delimitará un área libre de edificación, de anchura mínima 50m, a eje de la calle Salvador Allende, cuya finalidad es preservar las vistas de la Moleta de Garbinet desde esta calle. En la superficie así definida no podrá construirse ningún elemento sobre rasante. Las plantas de sótano podrán invadir este ámbito.

2. Las edificaciones se dispondrán de manera perpendicular al Bulevar Ronda Norte, con su fachada de menor longitud paralela a esta calle, de tal modo que se evite la formación de pantallas que oculten la visibilidad de La Moleta de Garbinet y de las Lomas en general.

3. Para garantizar la integración paisajística de las edificaciones que se construyan y la coherencia urbana de su disposición frente al Bulevar Ronda Norte, al que deberán ofrecer una fachada ordenada, la disposición de las edificaciones, en cada una de las futuras manzanas lucrativas, estará sujeta a un estudio de ordenación de sus volúmenes. Este estudio formará parte de la documentación del proyecto de edificación que se presente para la solicitud de la primera licencia de edificación que se solicite en cada manzana.

3. Condiciones de urbanización de las zonas verdes

1. En las zonas verdes del ámbito de actuación no se realizarán desmontes y tan solo los movimientos de tierra estrictamente necesarios para el acondicionamiento superficial de los ámbitos a tratar, de tal modo que no se altere la topografía existente.

2. El criterio general para intervenir en el parque público PVP será el de considerar el parque como un espacio natural donde la urbanización se ceñirá exclusivamente a la plantación de árboles y arbustos adaptados a las características biogeográficas del ámbito, a la adecuación de los caminos existentes y a la señalización adecuada para la comprensión del espacio público. Sólo se permitirá un grado mayor de intervención, con la incorporación de mobiliario urbano y el tratamiento puntual de la superficie de terreno natural, en aquellas zonas destinadas a acceso, centro de interpretación, recreo y servicios del parque.

3. Se prohíbe el uso de pavimentos impermeables en todo el ámbito del parque.

MEDIDAS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL

En el ámbito del Lugar de Interés Geológico PT 123 se evitarán los movimientos de tierra de gran magnitud. Este será el lugar preferente para ubicar la zona verde de red secundaria.

Como medida necesaria para la salvaguarda del patrimonio paleontológico, la normativa del plan parcial incorporará la obligatoriedad de realizar la correspondiente prospección paleontológica y memoria de impacto, previo a futuras actuaciones para poder evaluar de esta forma la necesidad (o no) de vigilancia paleontológica durante cualquier remodelación u obra que implique excavación y movimiento de tierras.”

Todos los condicionantes establecidos por esta modificación puntual del plan general han sido tenidos en cuenta en la redacción del presente plan parcial, tanto en sus criterios de ordenación definidos en los correspondientes planos de ordenación como en la normativa urbanística establecida por su ordenanza particular de edificación y usos del suelo.

6.2. CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO

El Informe Ambiental y Territorial Estratégico, emitido con fecha 25 de marzo de 2025, establece los condicionantes que a continuación se transcriben:

“Se deberá tener con consideración los siguientes aspectos en la redacción del documento urbanístico:

1. Se elaborará Estudio de Integración Paisajística que determine las medidas que garanticen la correcta integración de la actuación tanto con las Lomas de Garbinet como con su entorno inmediato.
2. Se elaborará Estudio Acústico que establezca las medidas para garantizar la correcta calidad acústica de la intervención.
3. Se elaborará Plan de Movilidad.
4. En las Normas Urbanísticas del Plan Parcial se garantizará la sostenibilidad ambiental, económica y social de las futuras edificaciones y los elementos de urbanización del sector. Es imprescindible que se establezcan medidas específicas relacionadas con la sostenibilidad, la ecoeficiencia y la calidad acústica tanto de las edificaciones como de la urbanización. A su vez, se recogerán las condiciones del informe de la Dirección General de Cultura y Patrimonio de fecha 26 de junio de 2023.
5. Se estudiará la incidencia que pueda tener sobre la perspectiva de género.
6. Se elaborará Informe de Sostenibilidad Económica y Memoria de Viabilidad Económica.
7. Estudiar la posible implantación del viario perimetral dotacional como uso restringido, de manera que se genere un tratamiento unitario en relación al resto de viarios peatonales y ciclistas del ámbito.
8. La necesidad de conectar la red viaria peatonal propuesta con la red de itinerarios que proyecte en la zona verde de red primaria de las “Lomas de Garbinet”.

9. Se elaborará Memoria de Impacto Paleontológico para evaluar las determinaciones y normas relacionadas con la prospección paleontológica de la zona

10. La alternativa propuesta deberá incorporar las reservas suficientes de suelo dotacional educativo público conforme los requisitos establecidos en el Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la normativa técnica en materia de reservas dotacionales educativas. "

En cumplimiento de estos condicionantes, el presente plan parcial se acompaña de:

- Anexo justificativo de reserva de suelo dotacional escolar
- Estudio de integración paisajística
- Plan de movilidad
- Estudio acústico
- Informe de viabilidad económica
- Memoria de sostenibilidad económica
- Memoria de impacto paleontológico
- Informe de evaluación sobre la planificación con perspectiva de género

Tanto la ordenanza de edificación y usos del suelo del plan parcial como sus planos de ordenación recogen el resto de los condicionantes establecidos: uso restringido del viario perimetral, conexión de la red viaria peatonal con los itinerarios de la zona verde y medidas específicas relacionadas con la sostenibilidad, la ecoeficiencia y la calidad acústica tanto de las edificaciones como de la urbanización y las condiciones del informe de la Dirección General de Cultura y Patrimonio de fecha 26 de junio de 2023.

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL

El objetivo principal del plan parcial del sector PAU/9 Lomas de Garbinet es establecer una ordenación urbanística capaz de conjugar la materialización de los derechos urbanísticos de estos suelos, reconocidos por sentencia del Tribunal Supremo, con la protección de los valores ambientales y paisajísticos que poseen. Los objetivos específicos que se persiguen con la ordenación de este ámbito pueden resumirse del siguiente modo:

1. Hacer compatible el cumplimiento de la sentencia del Tribunal Supremo de 11 de noviembre de 1999, que establece la vigencia de la calificación urbanística de los suelos incluidos en el Polígono B del Plan Parcial de 1972, con los criterios de ordenación del territorio establecidos por el TRLOTUP y demás legislación aplicable.
2. 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.
3. 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.

2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

2.1 CARACTERÍSTICAS DE LA NUEVA ORDENACIÓN

Con el objeto de preservar los suelos de interés paisajístico y ambiental que conforman las Lomas de Garbinet y de garantizar las condiciones de ordenación e integración paisajística establecidas por la ordenación estructural, la ordenación pormenorizada propuesta para el sector se adapta al máximo a las condiciones del relieve natural, reservando para usos lucrativos y de equipamiento únicamente aquellos suelos con topografía manifiestamente más favorable.

De este modo, se delimitan manzanas residenciales exclusivamente en la franja sur del ámbito, en contacto con el tejido urbano consolidado y el bulevar Ronda Norte, lo que garantiza tanto la conexión del sector como su funcionalidad interna. Junto a estas manzanas se localiza el equipamiento escolar existente, coincidente con la parcela actualmente ocupada por el IES Las Lomas, así como una nueva parcela escolar y la red de espacios libres, que se distribuyen entre las manzanas y los espacios de transición hacia el parque.

La mayor parte del ámbito se mantiene como espacio libre, destinado a parque público, preservando los suelos de mayor valor ambiental, incluyendo aquellos coincidentes con la Discordancia de Villafranqueza, que se integran como parte del sistema de zonas verdes del sector.

Esta ordenación define la fachada pendiente de consolidar del barrio Juan XXIII, en el borde del Bulevar Norte, y actúa como cierre del tejido urbano, garantizando una transición adecuada hacia los suelos no urbanizables que bordean el sector en sus lindes norte y este. Las tipologías edificatorias propuestas son las de torre y bloque, con posibilidad de combinar distintas alturas que permitan adaptar las edificaciones a la topografía y al entorno inmediato, favoreciendo la integración paisajística.

La estructura viaria se organiza en torno al bulevar Ronda Norte y una red de calles secundarias que garantizan el acceso a las distintas parcelas y la conexión con el barrio colindante. Se refuerza especialmente la prolongación peatonal de la calle Salvador Allende, que enlaza con una zona verde de transición hacia la Moleta de Garbinet.

El acceso al parque público se resuelve mediante viarios transversales, sendas peatonales y la zona verde secundaria que articula el contacto entre la ciudad y el espacio natural, ocupando principalmente las áreas con orografía más compleja.

Los parámetros urbanísticos que definen esta ordenación pormenorizada son los que se describen a continuación.

2.2 PAISAJE E INFRAESTRUCTURA VERDE

La infraestructura verde del ámbito se articula en torno a un sistema interconectado de espacios libres, áreas de valor ambiental y elementos conectores, con el objetivo

de integrar los valores paisajísticos, topográficos y ecológicos del entorno dentro del modelo urbano propuesto (Figura 35).

El elemento vertebrador de esta infraestructura es el parque de red primaria, que ocupa una gran superficie al norte del ámbito residencial, extendiéndose entre los barrancos naturales y zonas de pendiente. Este parque actúa como transición ambiental entre el área urbanizada y el espacio natural protegido vinculado a la Discordancia de Villafranqueza, elemento geológico singular reconocido. Permite una integración respetuosa con el medio y favorece la conservación de las características geomorfológicas del terreno.

El sistema de espacios verdes está estructurado mediante:

- Zonas verdes de red secundaria, con funciones de amortiguación, paseo y conexión, que aprovechan las condiciones topográficas y ambientales del lugar.
- Calles que conectan el tejido urbano con el parque, a través de ejes transversales que parten desde la ronda
- Plazas de acceso, que configuran puntos de relación visual y física con el entorno natural, destacando la conexión con la Moleta de Garbinet, punto de referencia paisajística del entorno.

La articulación de esta infraestructura verde con los elementos del sistema verde urbano se realizará a través del bulevar Ronda Norte, cuya urbanización responderá a esta función.

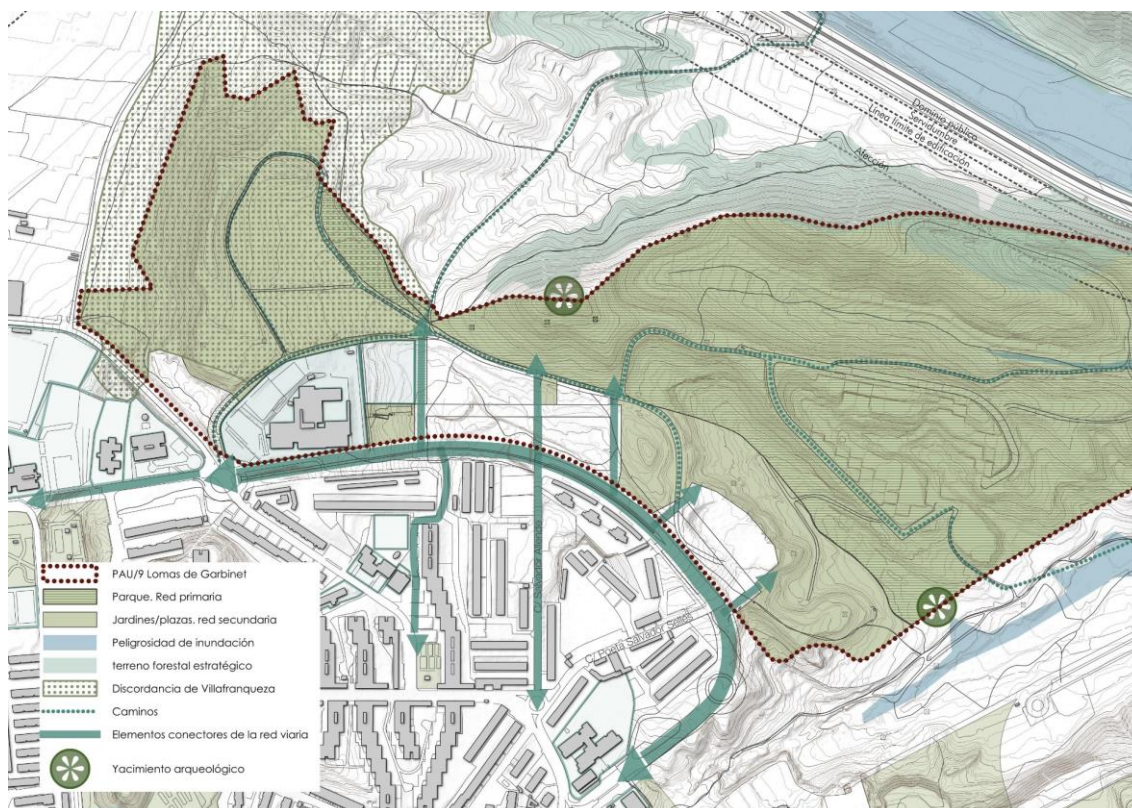


Figura 35. Infraestructura verde del sector Lomas de Garbinet. Fuente: elaboración propia sobre cartografía municipal y cartografía BCV05 del Institut Cartogràfic Valencià.

2.3 UNIDADES DE EJECUCIÓN

Dada su superficie, se prevé el desarrollo del sector Lomas de Garbinet mediante una única Unidad de Ejecución, coincidente con el ámbito del sector.

2.4 SISTEMA DOTACIONAL DE LA RED SECUNDARIA

El sistema dotacional de la red secundaria del sector está compuesto por los elementos que se describen a continuación.

RED VIARIA

La red viaria principal que da servicio al ámbito y lo articula funcionalmente con su entorno inmediato, es el Bulevar Ronda Norte, viario de la red primaria externo al sector. La urbanización del tramo comprendido entre la calle Barítano Paco Latorre y la calle Cronista Vicente Martínez será asumida por el propio sector.

La ordenación interior se estructura en torno a un viario central, que garantiza la accesibilidad a todas las manzanas residenciales, y un viario perimetral que da servicio a las parcelas de equipamiento y a la manzana residencial ubicada en el frente de la calle Barítano Paco Latorre. Si bien es el proyecto de urbanización el que define con exactitud las secciones tipo, el presente documento propone una jerarquización clara del viario en función de su funcionalidad, volumen de tráfico previsto y tipología edificatoria asociada, definid en el plano "O4. Red Viaria".

El diseño viario propuesto responde a criterios de sostenibilidad urbana, garantizando la conectividad funcional, la jerarquía del tráfico, la integración paisajística y el fomento de modos de transporte no motorizados.

La superficie destinada a viario de la red secundaria es de 12.104 m².

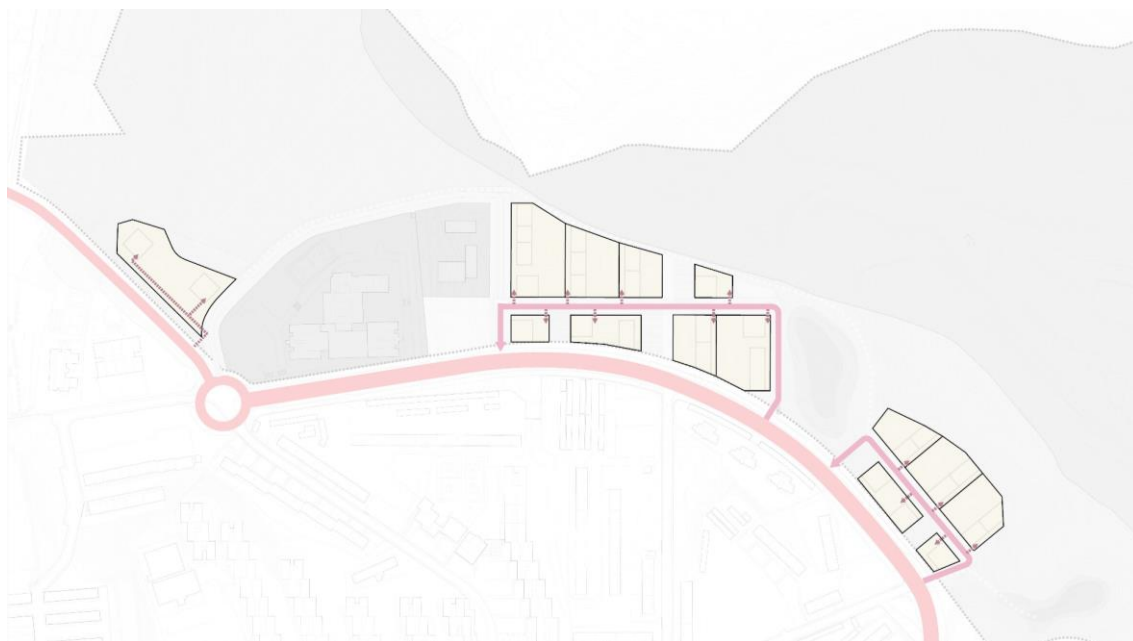


Figura 36. Esquema de la estructura de conexión y movilidad del sector

ZONAS VERDES.

Se califican como zonas verdes de red secundaria aquellos suelos que, por su topografía y su interés ambiental y paisajístico, se consideran estratégicos para la conservación y puesta en valor del entorno natural. Entre ellos se incluyen los barrancos situados en la zona este del ámbito, la formación geológica conocida como la Discordancia de Villafranqueza, así como una pequeña elevación topográfica con fachada al Bulevar Ronda Norte.

Esta loma adquiere un papel estructurante dentro del sistema de espacios libres, al constituir un elemento de conexión funcional y visual entre el tejido urbano y el gran parque perteneciente a la red primaria, ubicado en la parte posterior del ámbito edificable. De este modo, se refuerza la continuidad ecológica y la accesibilidad del sistema de espacios libres.

Asimismo, la calle Salvador Allende se prolonga en un itinerario peatonal y en una plaza que tiene como fondo visual la Moleta de Garbinet, configurando un acceso principal al parque de red primaria y aportando un valor simbólico y paisajístico al sistema viario y de espacios públicos del sector.

La superficie total destinada a zonas verdes de red secundaria asciende a 152.232 m², muy superior a la que sería estrictamente necesaria para cumplir con los estándares urbanísticos aplicables y reforzando la infraestructura verde del ámbito mediante una adecuada integración entre los elementos naturales existentes y el nuevo tejido urbano propuesto.

EQUIPAMIENTOS

En el ámbito del sector se delimitan dos parcelas de uso Dotacional Educativo-Cultural. La de mayor dimensión, 21.544 m², se corresponde con la que ocupa el actual Instituto de Educación Secundaria Las Lomas. Se trata de una dotación que ya estaba contemplada en el plan parcial original Ciudad Elegida Juan XXIII y cuya cesión se anticipó en su momento.

Colindante al instituto se reserva otra parcela, de 5.700 m², que da cumplimiento a las condiciones estructurales contenidas en la ficha de gestión del sector, y cuya función es atender la demanda de educación infantil y primaria.

La superficie destinada a equipamientos de red secundaria es de 27.244 m²:

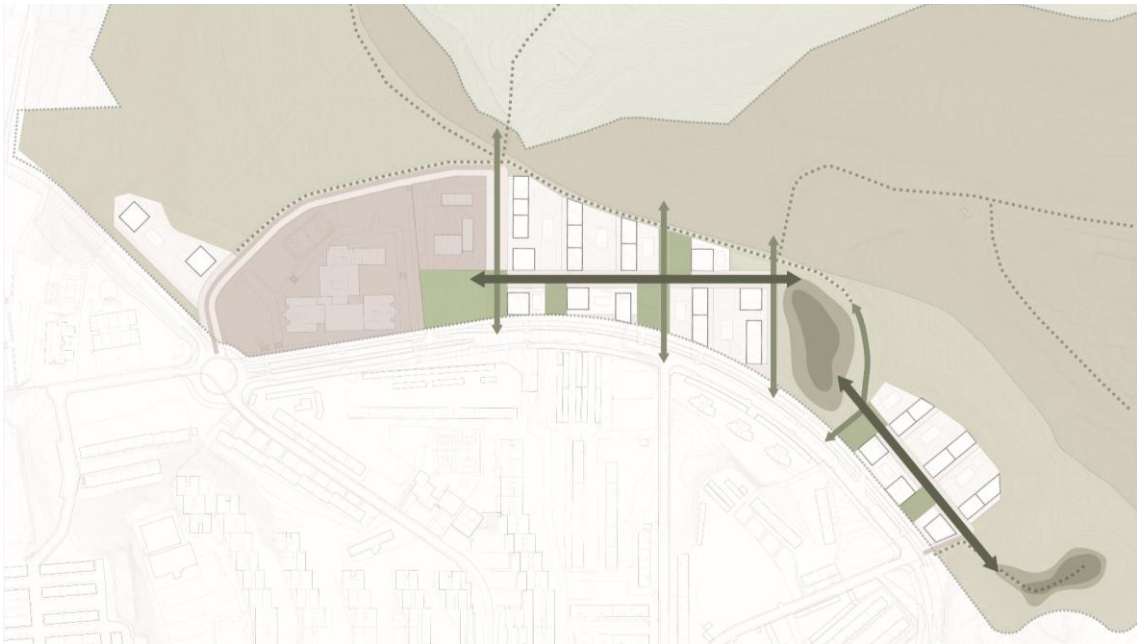


Figura 37. Esquema de las zonas verdes y espacios libres del sector

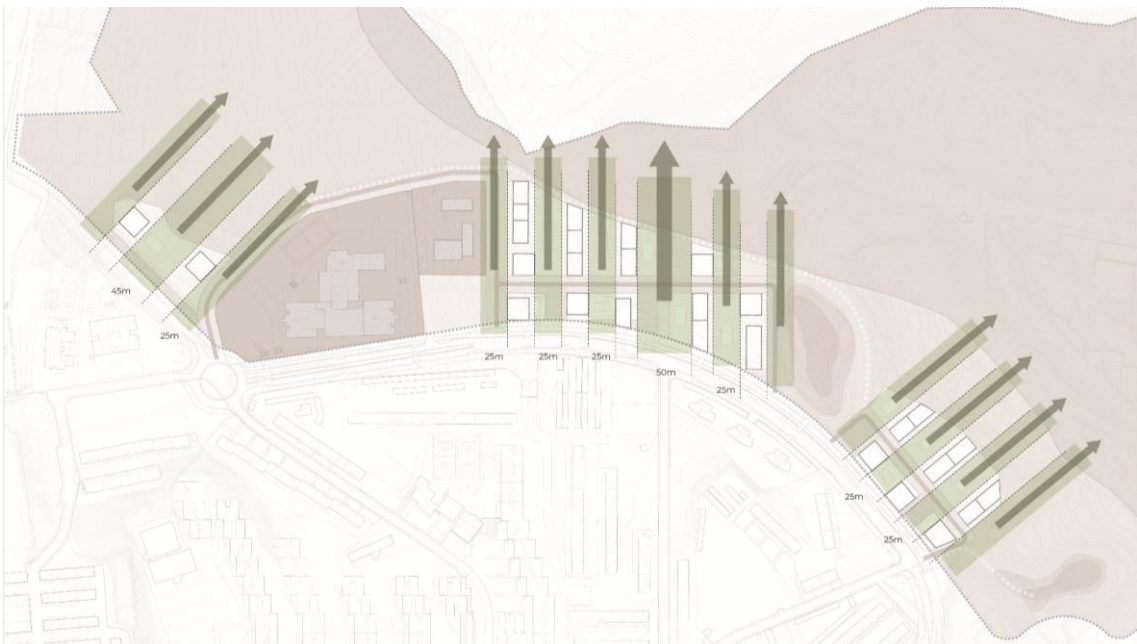


Figura 38. Espacios Libres de edificación, visuales y relación con el parque de red primaria

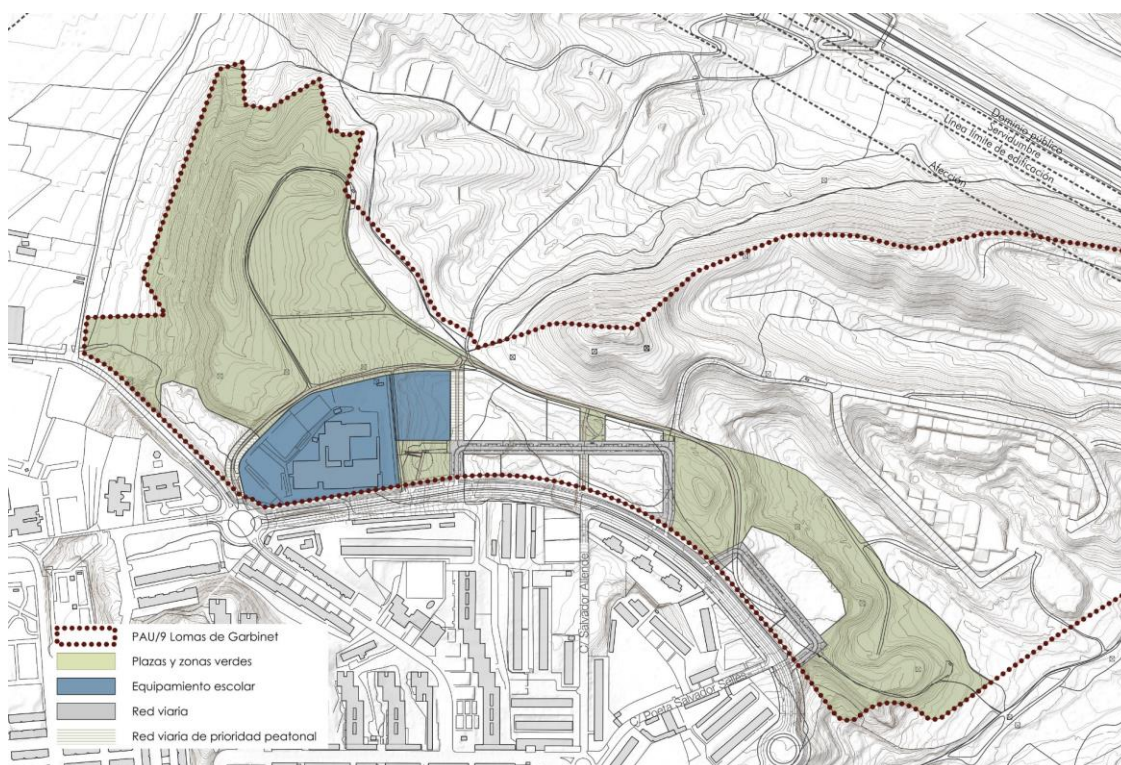


Figura 39. Sistema dotacional de la red secundaria del sector Lomas de Garbinet. Fuente: elaboración propia sobre cartografía municipal y cartografía BCV05 del Institut Cartogràfic Valencià.

SUELOS DOTACIONALES	548.876 m²
ZONAS VERDES	509.528 m²
Red primaria	357.296 m²
Red secundaria	152.232 m²
PVP	357.296 m²
SVJ1	149.089 m²
SVJ2	3.143 m²
EQUIPAMIENTOS	27.244 m²
SQE1	21.544 m²
SQE2	5.700 m²
RED VIARIA	12.104 m²
SCV	9.449 m²
SCVP	2.655 m²

2.5 USOS LUCRATIVOS

Los suelos de uso lucrativo del sector se localizan estratégicamente sobre las áreas de topografía más favorable, predominantemente plana, lo que facilita su urbanización y edificación (figura 40).

El uso principal es el residencial, en edificación abierta, con tipología de bloque o torre que puede incorporar basamentos en los que implantar otros usos.

Se establece como uso compatible el terciario en planta baja y se establece como obligatorio en las parcelas con frente al bulevar Ronda Norte (zonas RE3 y RE4) con el objetivo de reforzar la actividad urbana y la vitalidad de este eje estructurante y cumplir el 5% mínimo establecido por la ordenación estructural.

Desde el punto de vista morfológico, la disposición edificatoria y las características volumétricas reguladas en las ordenanzas del Plan tienen como objetivo garantizar la integración paisajística del ámbito. Para ello, se propone una configuración variable en altura, con una composición discontinua del skyline, que evita la formación de barreras visuales y favorece la permeabilidad de las vistas hacia el parque de red primaria, situado al norte del ámbito.

Se definen cuatro subzonas de ordenación, en función de la edificabilidad y de la funcionalidad de las edificaciones respecto a la trama urbana y a los espacios de relación. Las subzonas RE1 y RE2 corresponden a urbanizaciones residenciales con parcela privada de uso privativo, mientras que las subzonas RE3 y RE4, con basamento terciario, destinan su parcela a espacios de relación de uso público.

La regulación establecida por las ordenanzas persigue los siguientes objetivos:

- Propiciar una disposición ordenada de la edificación, que permita generar espacios libres de parcela continuos y estructurados.
- Evitar la formación de pantallas edificadas que impidan la permeabilidad visual hacia el parque de red primaria.
- Garantizar unas medidas mínimas de sostenibilidad ambiental y social, incorporando la perspectiva de género en consonancia con una visión ecofeminista de la vida.

Las parcelas destinadas a uso lucrativo ocupan una superficie total de 35.856 m², con una edificabilidad de 102.300 m²t, de los cuales 97.191 m²t corresponden a uso residencial y 5.118 m²t a uso terciario. El número total de viviendas previsto en el ámbito es de 930.

2.6 VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN PÚBLICA

La totalidad de la edificabilidad correspondiente al uso residencial en las manzanas M1, M2, M5 y M6 se destinará a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. Esto supone el 43,84% de la edificabilidad residencial del sector, 42.610 m²t de los 97.191 m²t totales, de conformidad con la normativa vigente en materia de vivienda protegida.

SUELOS LUCRATIVOS

35.856 m²

			Superficie	Edificabilidad residencial	Edificabilidad terciaria	Coef. Edific.	Altura máx.	Edificabilidad total
			35.856 m ²	97.191 m ² t	5.118 m ² t	5%		102.300 m ² t
VPP	M1	RE1	5.753 m ²	10.355 m ² t			1,80	10.345 m ² t
VPP	M2	RE2	7.193 m ²	20.859 m ² t			2,90	20.859 m ² t
Libre	M3	RE2	1.800 m ²	5.220 m ² t			2,90	5.220 m ² t
Libre	M4	RE2	1.504 m ²	4.361 m ² t			2,90	4.361 m ² t
VPP	M5	RE3	1.152 m ²	3.501 m ² t	875 m ²	20%	3,80	4.377 m ² t
VPP	M6	RE4	2.868 m ²	7.895 m ² t	1.856 m ²	19%	3,40	9.751 m ² t
Libre	M7	RE2	5.292 m ²	15.346 m ² t			2,90	15.346 m ² t
Libre	M8	RE2	6.827 m ²	19.798 m ² t			2,90	19.798 m ² t
Libre	M9	RE4	2.326 m ²	6.388 m ² t	1.520 m ²	19%	3,40	7.908 m ² t
Libre	M10	RE3	1.141 m ²	3.468 m ² t	867 m ²	20%	3,80	4.335 m ² t

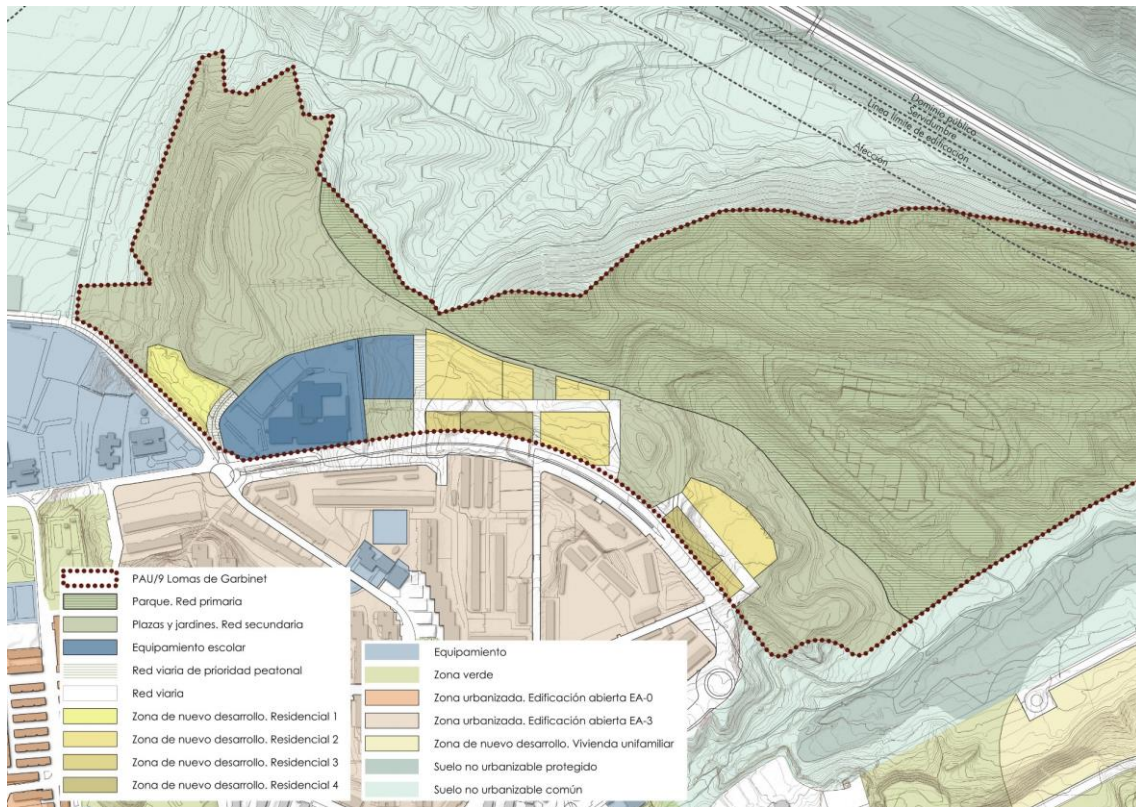


Figura 40. Ordenación pormenorizada del sector Lomas de Garbinet y su entorno. Fuente: elaboración propia sobre cartografía municipal, cartografía BCV05 del Institut Cartogràfic Valencià y ortofoto PNOA IGN.

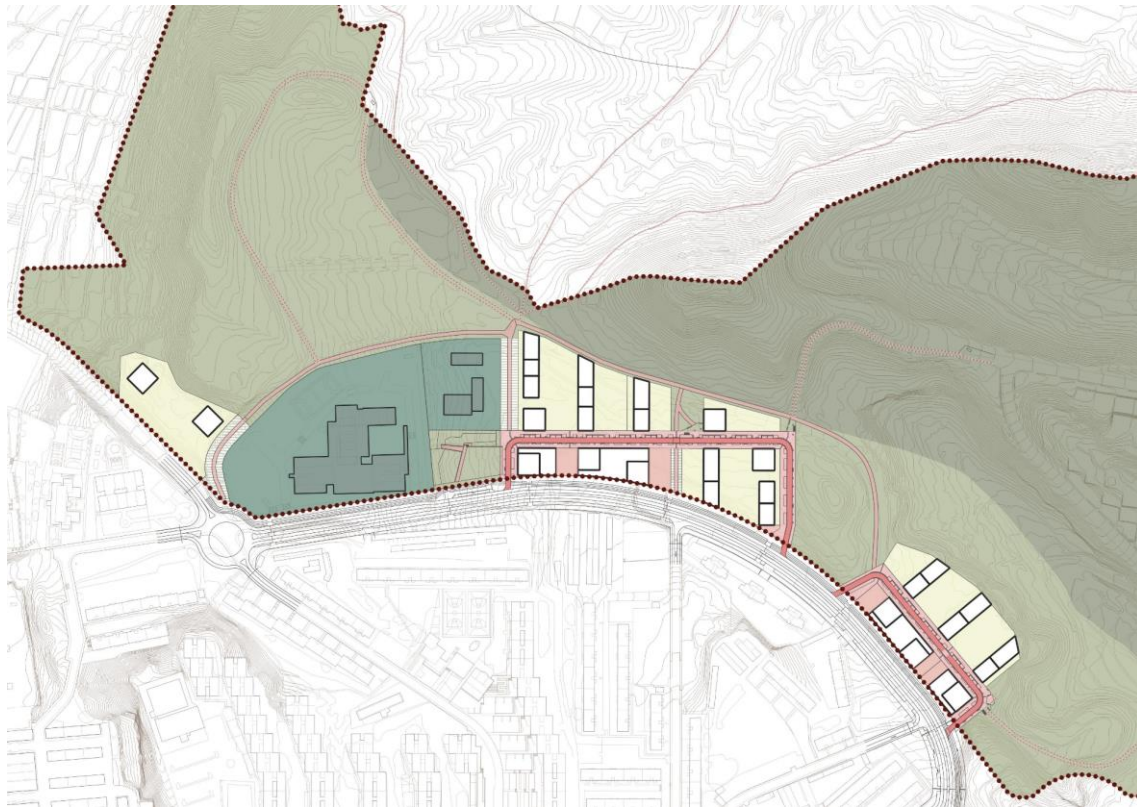
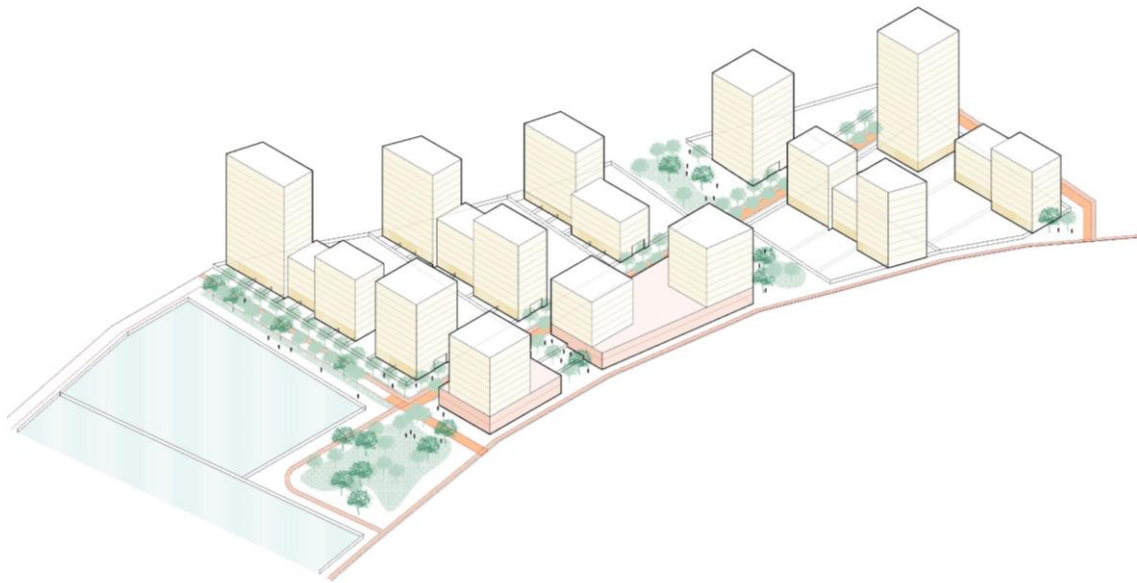


Figura 41. Imagen orientativa y no vinculante de la nueva ordenación.



Figura 42. Imagen orientativa de la ordenación establecida por el plan parcial de 1972.

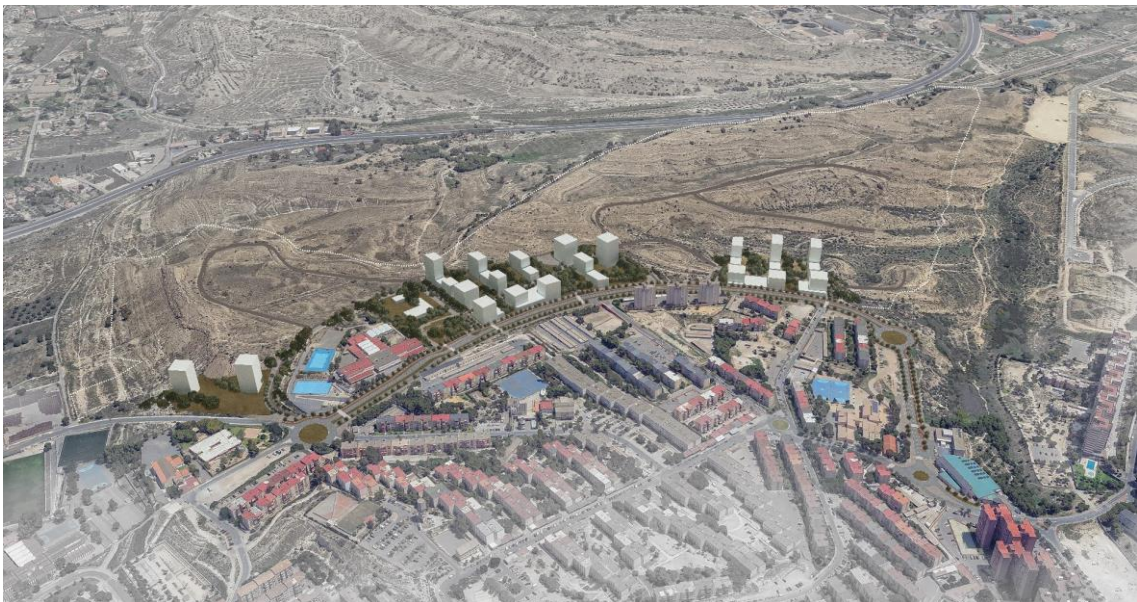


Figura 43. Imagen orientativa y no vinculante de la nueva ordenación.

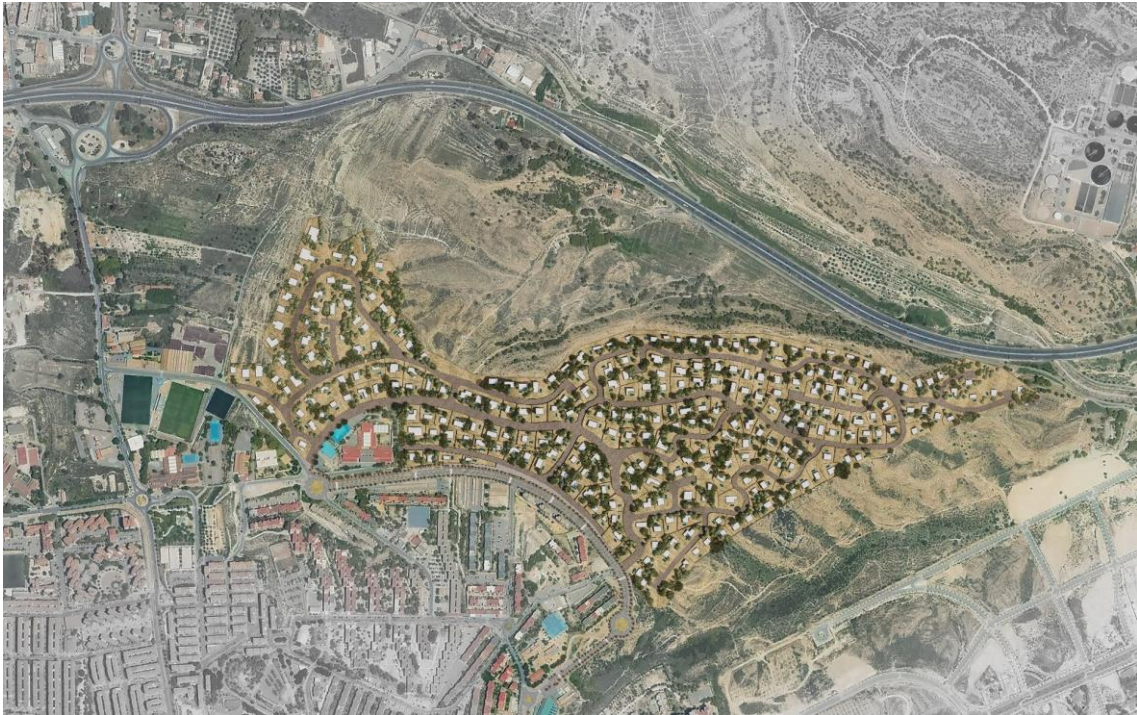


Figura 44. Imagen orientativa de la ordenación establecida por el plan parcial de 1972.



Figura 45. Imagen orientativa y no vinculante de la nueva ordenación.



Imagen orientativa y no vinculante de la ordenación propuesta desde la calle interior de la ordenación



Imagen orientativa y no vinculante de la ordenación propuesta desde el Bulevar Ronda Norte

Figura 46. Imágenes orientativas y no vinculantes de la nueva ordenación.

2.7 CUMPLIMIENTO DE RESERVA DE SUELO DOTACIONAL DE LA RED SECUNDARIA

Tal y como se justifica en la tabla siguiente, las reservas de suelo con destino a zonas verdes y equipamientos cumplen con las determinaciones establecidas en el TRLOTUP.

Superficie computable del sector (m2s):	563.188 m2
Edificabilidad total (m2tc):	102.300 m2
Edificabilidad residencial (m2tc):	97.191 m2
Edificabilidad terciaria (m2tc):	5.118 m2

DOTACIONES SECUNDARIAS TRLOTUP	V+Q	V	Q
	34.221 m2	14.579 m2	--
DOTACIONES PAU9/LOMAS DE GARBINET	157.932 m2	152.232 m2	5.700 m2

De acuerdo con lo establecido en el TRLOTUP, se fija una reserva mínima de 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante. Aplicando esta ratio a la población estimada del ámbito (2.325 habitantes), el número mínimo exigido de plazas de aparcamiento público es de:

$$2.325 \times 0,25 = 581 \text{ plazas.}$$

No obstante, el artículo correspondiente de la normativa autonómica permite minorar dicha reserva obligatoria, siempre que la superficie liberada se destine a:

- Actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible (como redes peatonales y ciclistas)
- Una mayor dotación de infraestructuras verdes urbanas
- A usos públicos inclusivos que mejoren la calidad y cohesión del espacio urbano.

En este sentido, el presente Plan Parcial propone una reserva de aparcamiento público aproximada de 300 plazas, que incluye las previstas en el trazado y ámbito de la Ronda Norte, cuya urbanización será ejecutada por el sector.

La reducción de 281 plazas respecto al mínimo teórico queda justificada por las siguientes razones:

- La importante superficie destinada a zonas verdes y espacios libres en el ámbito (152.232 m² de red secundaria, muy superior a los 14.579 m² exigibles),
- La implantación de un modelo de movilidad sostenible, basado en recorridos peatonales, conectividad verde, proximidad funcional y reducción del uso del vehículo privado.
- En conjunto, estas condiciones permiten reequilibrar la dotación de aparcamiento con otras infraestructuras urbanas estratégicas de mayor valor ambiental y social, en coherencia con las directrices del planeamiento territorial y los principios de sostenibilidad

2.8 COEFICIENTES CORRECTORES Y APROVECHAMIENTO TIPO

El aprovechamiento tipo provisional previsto en el presente plan parcial para el conjunto del ámbito de actuación se establece en función de los siguientes coeficientes correctores, convenientemente justificados en la memoria de viabilidad económica que acompaña a este Plan Parcial:

- Residencial libre: 1
- Residencial protegido: 0,9
- Terciario en planta baja: 0,8

Considerando que la parcela ocupada por el Instituto Las Lomas, ya afecta a su destino, no forma parte del área de reparto, el aprovechamiento tipo provisional previsto en el presente plan parcial para el conjunto del ámbito de actuación es 0,172905 uda/m²s, resultante de dividir la totalidad del aprovechamiento objetivo calculado en Unidades de Aprovechamiento por la superficie total del área de reparto, excluyendo la superficie de suelo público preexistente mencionada.

Uso	Superficie	Edificabilidad	Coeficientes	UDAS
Residencial libre		58.115	1	58.115
Residencial VPP		39.076	0,9	35.168
Terciario en planta baja		5.118	0,8	4.095
Aprovechamiento objetivo		102.300 m2t		97.378
Área de reparto	563.188 m2s			
Aprovechamiento tipo				0,172905
Aprovechamiento subjetivo (90% AT)				0,155614
Aprovechamiento subjetivo lucrativo UDAS				87640
Aprovechamiento Municipal 10% UDAS				9.738
Aprovechamiento municipal edificabilidad m2t VPP		10.820 m2t		
Edificabilidad VPP privada		28.256 m2t		

3. CONEXIÓN CON EL ENTORNO

3.1 CONEXIÓN CON EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

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

El Bulevar Ronda Norte es el viario que une la Avenida de Novelda y la Vía Parque de Alicante. El plan especial que define su trazado fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Alicante el 14 de diciembre de 2004 (Figura 47). Tanto este plan especial como los sucesivos proyectos redactados para la urbanización de distintos tramos de esta vía han considerado que se trata de una avenida de doble calzada, con mediana y aceras arboladas.

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

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



Figura 47. Trazado del Bulevar Ronda Norte. Fuente: Plan Especial Bulevar Norte.

El tramo de Bulevar comprendido entre la Avenida del Pintor Gastón Castello y la calle Turquesa tiene un desnivel de unos 16 m de altura, situación que complica la solución para mantener una pendiente razonable en el ámbito rodado de la calle. En esta zona, el Ayuntamiento de Alicante ha optado por adecuar unos accesos peatonales que resuelvan la conexión y mejoren la accesibilidad peatonal entre los colegios e institutos de la Zona Norte, a lo largo de la fachada del Bulevar. Para ello, en el año 2016, se ha aprobado y ejecutado el Proyecto de Accesibilidad de la Zona Norte, que modifica el proyecto redactado en 2005 para la urbanización del tramo del Bulevar comprendido entre la calle Pintor Gastón Castelló y la Vía Parque (figura 48).

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

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

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

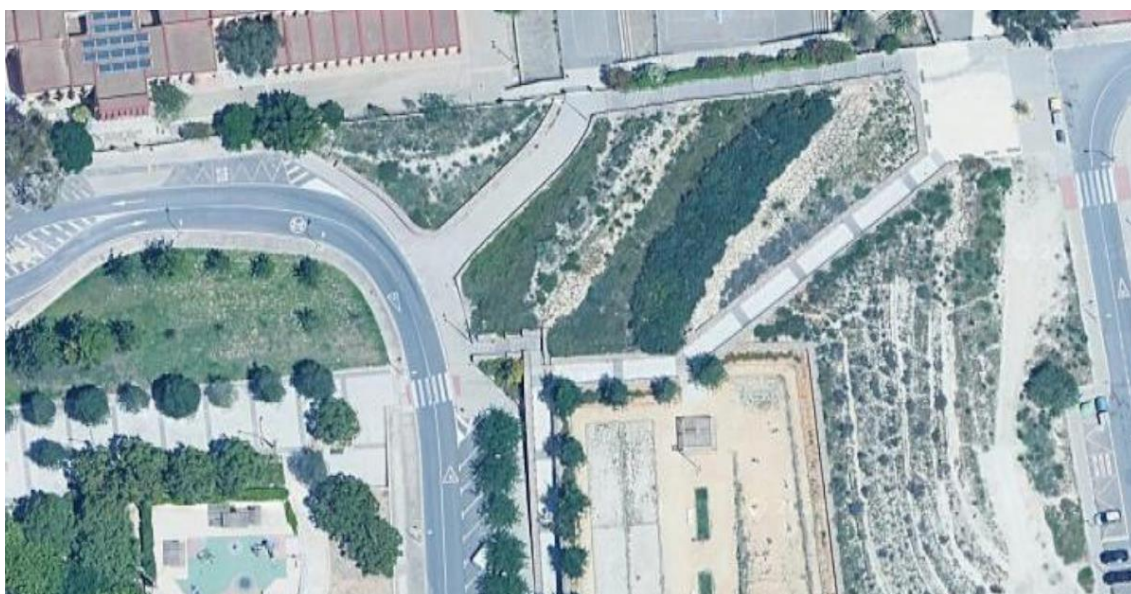


Figura 48. Conexión peatonal entre Pintor Gastón Castelló y Calle Turquesa. Fuente: Google maps

3.2 RED DE ESPACIOS COMUNES DEL BARRIO

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

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

Aunque este plan parcial solo puede intervenir en el ámbito de su actuación, el análisis de la relación e integración de la nueva ordenación ha de hacerse en el contexto del barrio y ordenar sus espacios comunes propios en relación con los que existen en su entorno, completándolos y poniéndolos en relación.

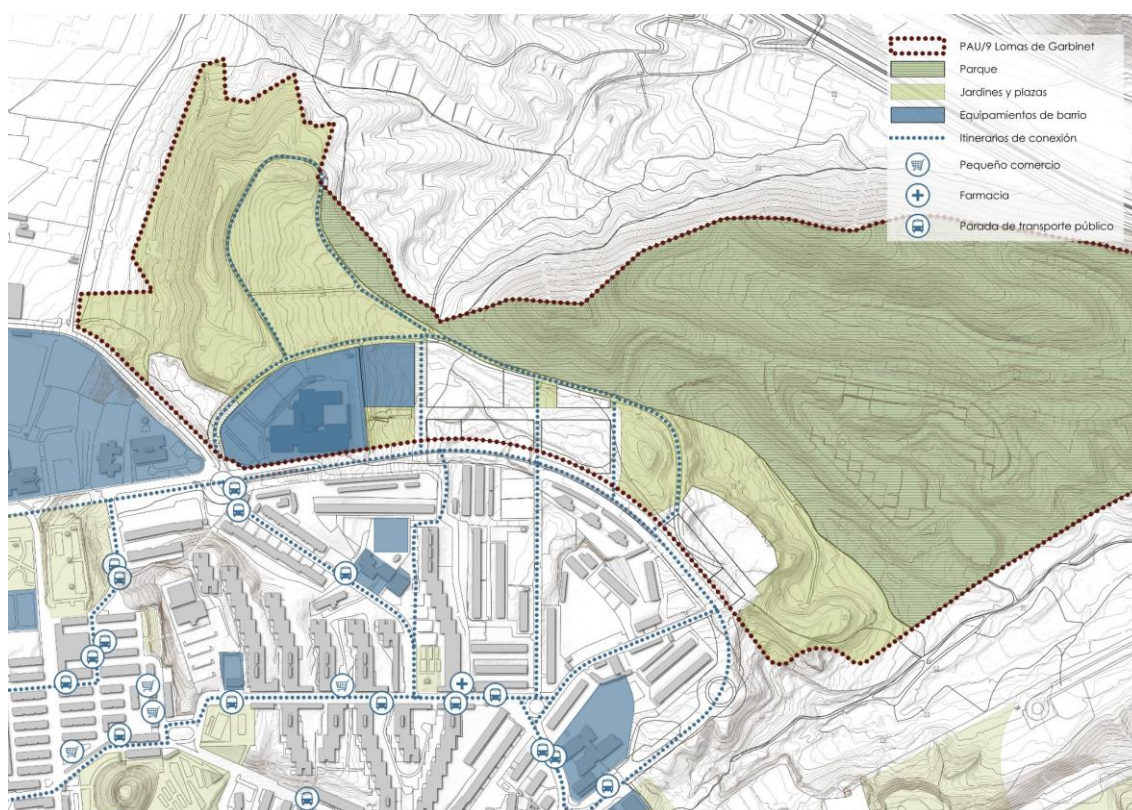


Figura 50. Red de espacios comunes del barrio. Fuente: elaboración propia sobre cartografía municipal y cartografía BCV05 del Institut Cartogràfic Valencià.

La figura 45 muestra el grado de conexión que existe entre las nuevas dotaciones previstas por este plan parcial y el resto de la red de espacios comunes existentes. La ubicación de los equipamientos y las zonas verdes de red secundaria con fachada al bulevar Ronda Norte garantiza su integración en el resto del barrio. La conexión del gran parque de red primaria se produce gracias al viario transversal de conexión con el bulevar Ronda Norte y a estos espacios libres.

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

De este modo, la nueva ordenación ayuda a construir una red de espacios comunes completa e interrelacionada.

4. RESUMEN DE MAGNITUDES

Superficie del sector	584.732 m2	
Suelos lucrativos	35.856 m2	6,13%
Suelos dotacionales	548.876 m2	93,87%

SUELOS DOTACIONALES 548.876 m2

ZONAS VERDES

509.528 m2

Red primaria 357.296 m2

PVP 357.296 m2

Red secundaria 152.232 m2

SVJ1 149.089 m2

SVJ2 3.143 m2

EQUIPAMIENTOS

27.244 m2

SQE1 21.544 m2

SQE2 5.700 m2

RED VIARIA

12.104 m2

SCV 9.449 m2

SCVP 2.655 m2

SUELOS LUCRATIVOS 35.856 m2

	Zona	Superficie	Edificabilidad residencial	Edificabilidad terciaria	Coef. Edific.	Altura máx.	Edificabilidad total		
		35.856 m2	97.191 m2t	5.118 m2t	5%		102.300 m2t		
VPP	M1	RE1	5.753 m2	10.355 m2t		1,80	15	10.345 m2t	
VPP	M2	RE2	7.193 m2	20.859 m2t		2,90	15	20.859 m2t	
Libre	M3	RE2	1.800 m2	5.220 m2t		2,90	10	5.220 m2t	
Libre	M4	RE2	1.504 m2	4.361 m2t		2,90	12	4.361 m2t	
VPP	M5	RE3	1.152 m2	3.501 m2t	875 m2	20%	3,80	10	4.377 m2t
VPP	M6	RE4	2.868 m2	7.895 m2t	1.856 m2	19%	3,40	10	9.751 m2t
Libre	M7	RE2	5.292 m2	15.346 m2t		2,90	15	15.346 m2t	
Libre	M8	RE2	6.827 m2	19.798 m2t		2,90	15	19.798 m2t	
Libre	M9	RE4	2.326 m2	6.388 m2t	1.520 m2	19%	3,40	10	7.908 m2t
Libre	M10	RE3	1.141 m2	3.468 m2t	867 m2	20%	3,80	10	4.335 m2t

C. PLANOS DE ESTADO ACTUAL

11. SITUACION
12. PLANEAMIENTO VIGENTE
13. CATASTRAL
14. AFECCIONES TERRITORIALES
15. TOPOGRAFÍA

D. BIBLIOGRAFÍA Y RECURSOS

BIBLIOGRAFÍA

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

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

ALFARO GARCÍA, P. Coord. (2004). *Geología de Alicante*. Universidad de Alicante. Instituto de Ciencias de la Educación

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

MATEO MARTINEZ, C. (1998). Memoria gráfica de Alicante y comarca. Un siglo en imágenes.

RECURSOS ELECTRÓNICOS

España, I. (2024). IGME. Instituto Geológico y Minero de España. Igme.es.
Disponible en: <http://www.igme.es>

Nacional, I. (2024). Instituto Geográfico Nacional.
Disponible en: <http://www.ign.es/ign/main/index.do>

Sedecatastro.gob.es, (2024). Sede Electrónica del Catastro.
Disponible en: <http://www.sedecatastro.gob.es>

Institut Cartogràfic Valencià - ICV - Generalitat Valenciana. (2024). ICV.
Disponible en: <https://icv.gva.es/es/>

OTROS RECURSOS

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

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

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

Catálogo de Protecciones de Alicante (2020)
Equipo redactor: AA.VV (Servicios técnicos municipales)

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE "PAU/9 LOMAS DE GARBINET"
VERSIÓN PRELIMINAR
DICIEMBRE 2025

