

**BORRADOR DE
MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 6 DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR PE-APA/9 DE ALICANTE
MANZANA M27-A**



DOCUMENTO DE INICIO ESTRATÉGICO

Julio de 2025

Documentación en tramitación

Redactores del presente documento:

Rafael Ballester Cecilia. Abogado Urbanista. PEREZ SEGURA ASOCIADOS

Beatriz Ortiz Javaloyes. Abogada urbanista. PEREZ SEGURA ASOCIADOS

Antonio Galiano Garrigós. Arquitecto. GALIANO GARRIGÓS ARQUITECTOS

ÍNDICE

1.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA.....	4
1.1.- Marco teórico y legal del presente Documento Inicial Estratégico (DIE).	4
1.2.- Problemática sobre la que se actúa.	7
1.3.- Objeto, ámbito y alcance de la Modificación propuesta.	7
2.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA.	9
2.1.- Descripción de la modificación planteada.	9
2.2.- Motivación y tramitación del procedimiento de Evaluación Ambiental Simplificada.	10
3.- ALCANCE, CONTENIDO Y NATURALEZA DE LA ALTERNATIVA A CONSIDERAR. SOLUCIÓN PROPUESTA.	13
4.- DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN.....	14
5.- DIAGNÓSTICO TERRITORIAL Y AMBIENTAL PREVIO AL PLAN O PROGRAMA.	15
5.1.- Afecciones urbanísticas, territoriales y ambientales presentes en el ámbito.	15
5.2. Especial mención al paisaje y su posible afección.....	16
5.3. Perspectiva climática.....	16
6.- RELACIÓN CON LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y OTROS DOCUMENTOS Y PLANES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.	21
7.- EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE, ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO Y SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.	23
8.- ESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA REDUCIR, ELIMINAR O COMPENSAR LOS EFECTOS AMBIENTALES SIGNIFICATIVOS.	24

1.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA.

1.1.- Marco teórico y legal del presente Documento Inicial Estratégico (DIE).

El presente Documento de Inicio Estratégico se redacta con la finalidad de iniciar la consulta de la evaluación ambiental y territorial estratégica de la propuesta de la **Modificación Puntual Nº 6 del Plan Parcial PE APA/9, Manzana M-27A**.

Este documento responde a lo previsto en el **art. 52.1 del TRLOTUP**, y en cumplimiento de lo establecido en dicho artículo, incluye dentro de su contenido la justificación de los siguientes apartados, expresado todo ello de modo sucinto, preliminar y esquemático:

- «a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.
- b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- e) Sus efectos previsibles en el medio sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
- f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial. »

Así mismo, en virtud de lo establecido en el **artículo 52.2 del TRLOTUP**, con la finalidad de justificar la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica a la Modificación Puntual, se incluye dentro de su contenido un apartado específico en el que se realiza la justificación de los siguientes apartados:

- «a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.
- b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.
- d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

El presente documento desarrolla cada uno de los apartados transcritos anteriormente, con el fin de justificar ante el órgano ambiental y territorial que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

Según el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (en adelante LEAE), están sometidos a este tipo de evaluación los siguientes instrumentos:

Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.

d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las **modificaciones menores** de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan **el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión**.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

En la modificación propuesta, no se aprecian criterios de peso como los fundamentados en el Anexo VIII del TRLOTUP para determinar la necesidad de aplicar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria por lo que el presente DIE justificará la aplicación del régimen de evaluación simplificada.

Se está, como más adelante expondremos, ante una actuación de carácter normativo y gráfico cuyos impactos ambientales y territoriales no son, en modo alguno, destacables ni por su magnitud, intensidad, perdurabilidad y/o efectos sobre el patrimonio natural, cultural, la salud humana, los riesgos naturales e inducidos y la estructura territorial imperante, integrándose plenamente en el medio receptor.

En consecuencia, se formula, con arreglo al artículo 52 del TRLOTUP, la siguiente documentación:

- a) Solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada mediante la presentación del correspondiente Borrador de la modificación de planeamiento y del presente **Documento Inicial Estratégico (DIE)** de cara a la obtención de la pertinente **Resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico**, conforme con lo establecido en el artículo 53.2.b.
- b) En concordancia con ello, el presente DIE se estructura mediante los siguientes contenidos:
 - Objetivos de la planificación propuesta.
 - Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.
 - Alcance y contenidos del plan o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
 - El desarrollo previsible del plan o programa.
 - Una descripción del medio receptor.
 - Los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.
 - Medidas previstas para prevenir, reducir y/o compensar cualquier efecto importante en el medio ambiente y en el territorio que se derive de la aplicación del plan o programa.
 - Una descripción de las principales medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan.
 - Las incidencias previsibles sobre los planes territoriales y sectoriales concurrentes.

Todo con el objetivo de dar cumplida cuenta del trámite de EAE simplificada para planes y programas en el ámbito valenciano, de cuya solicitud de inicio es constancia el presente documento.

1.2.- Problemática sobre la que se actúa.

En el municipio de Alicante, a enero de 2024, residen 70.692 personas mayores de 65 años, lo que representa aproximadamente el 19,7% de su población total de 358.608 habitantes. En este contexto, la conversión de una parcela originalmente clasificada con uso residencial a uso terciario especial de carácter asistencial se justifica plenamente como una medida estratégica orientada a responder a una demanda real, que no es otra que la necesidad de ampliar la red de servicios destinados a personas mayores y dependientes.

Esta transformación no solo resulta coherente con la evolución demográfica del territorio, sino que también contribuye a dar cumplimiento a los principios de planificación sostenible, bienestar social y cohesión territorial.

La creación de infraestructuras asistenciales, como residencias, centros de día o unidades de atención especializada, en zonas urbanas consolidadas favorece el acceso equitativo a los servicios sociosanitarios, mejora la calidad de vida de las personas mayores y optimiza el uso del suelo urbano.

Desde una perspectiva urbanística y territorial, la planificación de nuevos equipamientos asistenciales se alinea con los principios de integración funcional del territorio y calidad de vida, además, su localización en áreas residenciales del municipio favorece la integración de las personas mayores en el entorno urbano, evitando la segregación y fomentando la cohesión social.

Por tanto, la aprobación de la modificación que se propone daría respuesta a las necesidades asistenciales del municipio que en relación con la proporción de personas mayores en Alicante, el número de residencias disponibles puede considerarse insuficiente para atender adecuadamente a esta población.

1.3.- Objeto, ámbito y alcance de la Modificación propuesta.

El objeto de la presente Modificación Puntual nº 6 del Plan Parcial del Sector PE/APA-9 "Vistahermosa, es el de cambiar la calificación de la parcela M-27A, actualmente residencial, a Terciario Especial, conforme a la Modificación Puntual Nº 42 del Plan General de Alicante, y regular las normas urbanísticas del Plan Parcial en base a ese nuevo uso Terciario Especial. Se redacta un nuevo artículo en la normativa urbanística donde se regulen las condiciones del nuevo uso Terciario Especial Asistencial que se pretende implantar en la parcela.

Además, se propone aumentar la edificabilidad de la parcela M-27A hasta 1,0145 m²t/m²s, conforme al artículo 93.A apartado 7 de las Normas urbanísticas del PGOU de Alicante, al tratarse de una zona de planeamiento de desarrollo del Plan General con tipologías análogas de edificación abierta y unifamiliar aislada (Unifamiliar -VU-).

Los parámetros vigentes y los de las determinaciones de la modificación propuesta son la siguientes:

Parámetro	Plan Vigente	Modificación propuesta
Calificación	Vivienda unifamiliar	Terciario Especial Asistencial
Superficie	7.866,00	7.866,00
Edificabilidad	0,5073	1,0145
Techo	3.990,18	7.980,36

El objetivo final es fijar las condiciones urbanísticas que permitan este nuevo uso Terciario Especial Asistencial en la parcela, viabilizando así la implantación de una residencia de la tercera edad, en este sector de uso predominantemente residencial, mejorando así la oferta de servicios dotacionales específicos de interés general para la ciudadanía.

El ámbito de la presente modificación puntual se circunscribe a la manzana M-27 A del Sector PE/APA 9 Vistahermosa, clasificada como suelo urbano, y tipología VU -Vivienda Unifamiliar- de conformidad con el Plan Parcial PE/APA-) Vistahermosa del PGOU de Alicante. El uso característico es el Residencial, siendo compatible el uso Terciario, según la normativa del citado Plan parcial.

El alcance de la modificación propuesta es gráfico y normativo.

Se incluye un nuevo artículo en la normativa urbanística del Plan Parcial PE/APA-9, en el que se regulan las condiciones del uso Terciario Especial Asistencial.

2.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA.

2.1.- Descripción de la modificación planteada.

De forma sucinta y concisa, se valoran las siguientes alternativas:

ALTERNATIVA 0: SITUACIÓN ACTUAL.

Optar por mantener la calificación de la manzana M-27A exclusivamente como suelo residencial destinado a vivienda unifamiliar supondría desaprovechar una oportunidad estratégica para dar respuesta a una necesidad social emergente. En concreto, esta decisión desatendería la creciente demanda de centros asistenciales destinados a la atención de personas mayores y en situación de dependencia en el municipio de Alicante.

Dado el progresivo envejecimiento de la población y el incremento sostenido en la esperanza de vida, resulta imprescindible que la planificación urbanística se alinee con estos nuevos desafíos demográficos. Limitar el uso del suelo a fines exclusivamente residenciales unifamiliares impide adaptar el entorno urbano a las necesidades sociales actuales y futuras, lo cual puede comprometer el principio de funcionalidad y el interés general que debe guiar cualquier actuación urbanística conforme a la legislación vigente.

ALTERNATIVA1: DESCARTADA

La propuesta de modificación del uso urbanístico de la manzana M-27A, orientada al cambio de uso terciario especial asistencial, constituye una oportunidad estratégica para dar respuesta a una necesidad social emergente en el municipio de Alicante: la atención integral a personas mayores y en situación de dependencia.

No obstante, se descarta la alternativa que plantea aplicar dicho cambio de uso sin agotar la edificabilidad máxima permitida para este tipo de uso, conforme a lo dispuesto en el artículo 93.A de las Normas Urbanísticas de Alicante.

La decisión de aprovechar plenamente la edificabilidad autorizada obedece a un criterio de eficiencia urbanística y de interés general, ya que a mayor capacidad edificatoria, mayor será el número de plazas disponibles en el futuro centro asistencial.

Renunciar a parte de dicha edificabilidad supondría dejar pasar una valiosa oportunidad, tanto desde el punto de vista urbanístico como social, al limitar injustificadamente el alcance del equipamiento proyectado en términos de cobertura y atención a la población dependiente

Por tanto, ya se considera prioritario maximizar el uso del suelo conforme a los parámetros establecidos en la normativa vigente, con el objetivo de optimizar el impacto social del proyecto y garantizar su funcionalidad en el marco de una planificación urbana alineada con las necesidades demográficas actuales y futuras, de descarta esta alternativa.

ALTERNATIVA 2: LA ELEGIDA.

La presente alternativa se formula partiendo del aprovechamiento íntegro de la edificabilidad asignada a la parcela, conforme a lo dispuesto en el artículo 93.A de las Normas Urbanísticas de Alicante. En este sentido la actuación permite incrementar la edificabilidad asignada originalmente a la parcela en el Plan Parcial hasta 1,0145 m²t/m²s.

Esta decisión responde a la necesidad de garantizar una gestión eficiente y funcional del suelo urbano, en línea con los principios de sostenibilidad y racionalidad edificatoria que rigen la ordenación urbanística contemporánea.

Desde una perspectiva sociodemográfica, el municipio de Alicante experimenta un notable envejecimiento poblacional, acompañado de un incremento sostenido en la esperanza de vida. Este fenómeno genera una demanda creciente de equipamientos asistenciales específicos, orientados a la atención de personas mayores y en situación de dependencia, cuya cobertura actual resulta insuficiente en determinadas zonas del término municipal.

En este contexto, destinar la totalidad del volumen edificable al uso terciario especial asistencial constituye una respuesta estratégica que permite optimizar el impacto social de la actuación. El agotamiento de la edificabilidad no solo favorece una mayor densidad de servicios asistenciales por unidad de suelo, sino que también asegura una mejor rentabilidad social del equipamiento, al maximizar la capacidad de acogida del futuro centro.

Renunciar de forma parcial a dicho potencial edificatorio supondría desaprovechar una oportunidad urbanística relevante, al limitar la funcionalidad y el alcance de un equipamiento de marcado interés público.

En consecuencia, se estima social y urbanísticamente justificado agotar la edificabilidad permitida, en atención a los principios de eficiencia en el uso del suelo, equilibrio territorial y adecuación del planeamiento a las necesidades reales y emergentes de la ciudadanía, por lo que el equipo redactor considera esta alternativa como la más adecuada.

2.2.- Motivación y tramitación del procedimiento de Evaluación Ambiental Simplificada.

La modificación puntual que se propone se trata de una modificación de carácter menor que afecta a suelos en situación de urbanizado.

No se considera, por tanto, necesario someter la modificación planteada al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinario por tratarse de una modificación que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, según los criterios del ANEXO VIII de la LOTUP.

Se está ante una actuación que se imbrica perfectamente en los supuestos contemplados en la LEA y TRLOTUP, puesto que:

- a) No genera nuevos usos que estén obligados a someterse a evaluación de su impacto ambiental.
- b) No condiciona el desarrollo de planes territoriales.
- c) No afecta a espacios naturales, ni Red Natura 2000, ni a la Infraestructura Verde del Territorio.
- d) No produce efectos acumulativos ni sinérgicos con carácter negativo.
- e) No se plantean determinaciones que supongan un riesgo para la salud humana y el medio ambiente.
- f) No se produce incidencia negativa en el paisaje urbano, ya plenamente antropizado y siendo este suelo urbano consolidado.

De conformidad con estos preceptos, proceden los siguientes trámites:

- a) Si lo considerase el Ayuntamiento, y atendiendo al alcance de la modificación propuesta, podrá abrirse un trámite de Consulta Pública Previa según el artículo 51 del TRLOTUP.
- b) Tras la eventual consulta pública previa, procede formular solicitud de inicio del procedimiento de EATE, de conformidad con el art. 52.1 y 2 de la TRLOTUP, aportando como documentación técnica un Borrador de Planeamiento y un Documento de Inicio Estratégico.
- c) Remisión de la solicitud al órgano ambiental y territorial.
- d) Examen del documento, mediante comprobación de su corrección formal y material. Requerimiento de subsanación, en su caso.
- e) Si el órgano ambiental y territorial aprecia que el documento es correcto y adecuado al fin pretendido, se solicitarán consultas a las administraciones públicas afectadas, en su caso (que, en principio, en esta actuación no concurren), y personas, asociaciones, plataformas o colectivos que se hayan pronunciado o aportado sugerencias en la fase

previa a la redacción del plan, por plazo de treinta días, según los artículos 52.4 y 53.1 respectivamente del TRLOTUP.

- f) A continuación, y según el resultado del trámite de consultas, el órgano ambiental y territorial elaborará y remitirá al órgano promotor y/o sustantivo un documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico (DAEATE, en caso de que entienda que debe continuar la tramitación mediante el procedimiento ordinario de EATE) o una resolución de informe ambiental y territorial estratégico (IATE, en caso de que entienda que la tramitación debe continuar mediante el procedimiento simplificado). Cabe anticipar, de conformidad con lo hasta aquí expuesto, que procede la aplicación del procedimiento simplificado, sin perjuicio del resultado del trámite de consultas.
- g) En caso de resultar de aplicación el procedimiento simplificado de EATE, procederá la redacción del documento completo de Modificación, sometimiento a información pública del mismo por plazo de 45 días y consultas a organismos afectados y compañías suministradoras de servicios (en su caso) por el mismo plazo (artículo 61 TRLOTUP).
- h) La aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Alicante si se considera, previa consulta al Servicio Territorial de Urbanismo, que la modificación no altera la ordenación estructural. En caso contrario, la aprobación definitiva será competencia del órgano autonómico competente.

3.- ALCANCE, CONTENIDO Y NATURALEZA DE LA ALTERNATIVA A CONSIDERAR. SOLUCIÓN PROPUESTA.

El objeto de la presente Modificación Puntual nº 6 del Plan Parcial del Sector PE/APA-9 “Vistahermosa, es el de cambiar la calificación de la parcela M-27A, actualmente residencial, a Terciario Especial, y regular las normas urbanísticas del Plan Parcial en base a ese nuevo uso Terciario Especial, conforme a la Modificación Puntual Nº 42 del Plan General de Alicante. Se redactará un nuevo artículo en la normativa urbanística donde se regulen las condiciones del nuevo uso Terciario Especial asistencial que se pretende implantar en la parcela.

Además, se propone aumentar la edificabilidad de la parcela hasta 1,0145 m²t/m²s, conforme al artículo 93 A7 de la Modificación Puntual Nº 42 del PGOU de Alicante, al tratarse de una zona de planeamiento de desarrollo del pan general con tipologías análogas de edificación abierta y unifamiliar aislada (Unifamiliar -VU-).

El objetivo final es fijar las condiciones urbanísticas que permitan este nuevo uso Terciario Especial asistencial en la parcela, viabilizando así la implantación de una residencia de la tercera edad, en este sector de uso predominantemente residencial, mejorando así la oferta de servicios dotacionales específicos.

El ámbito de la presente modificación puntual se circunscribe a la manzana M-27A, clasificada como suelo urbano, y tipología VU -Vivienda Unifamiliar- de conformidad con el Plan Parcial PE/APA-) Vistahermosa del PGOU de Alicante. El uso característico es el Residencial, siendo compatible el uso Terciario, según la normativa del citado Plan parcial.

El alcance de la modificación propuesta es gráfico y normativo.

La naturaleza de la presente actuación se alinea con los principios de sostenibilidad social, integración funcional del territorio y calidad de vida, ya que viabiliza la construcción de un centro asistencial para personas mayores y dependientes, en una área residencial del municipio lo que favorece la integración de este sector poblacional en el entorno urbano, evitando la segregación y fomentando la cohesión social.

4.- DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN.

La tramitación se desarrollará conforme a lo dispuesto en los artículos 52 y 53, así como el 61, del TRLOTUP, contemplando los siguientes hitos:

- a) Solicitud de inicio del procedimiento de EATE, de conformidad con el art. 52.1 y 2 de la TRLOTUP, aportando como documentación técnica un Borrador de Planeamiento y un Documento de Inicio Estratégico.
- b) Remisión de la solicitud al órgano ambiental y territorial.
- c) Examen del documento, mediante comprobación de su corrección formal y material. Requerimiento de subsanación, en su caso.
- d) Si el órgano ambiental y territorial aprecia que el documento es correcto y adecuado al fin pretendido, se solicitarán consultas a las administraciones públicas afectadas, en su caso (que, en principio, en esta actuación no concurren), y personas, asociaciones, plataformas o colectivos que se hayan pronunciado o aportado sugerencias en la fase previa a la redacción del plan, por plazo de treinta días, según los artículos 52.4 y 53.1 respectivamente del TRLOTUP.
- e) A continuación, y según el resultado del trámite de consultas, el órgano ambiental y territorial elaborará y remitirá al órgano promotor y/o sustantivo un documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico (DAEATE, en caso de que entienda que debe continuar la tramitación mediante el procedimiento ordinario de EATE) o una resolución de informe ambiental y territorial estratégico (IATE, en caso de que entienda que la tramitación debe continuar mediante el procedimiento simplificado). Cabe anticipar, de conformidad con lo hasta aquí expuesto, que procede la aplicación del procedimiento simplificado, sin perjuicio del resultado del trámite de consultas.
- f) En caso de resultar de aplicación el procedimiento simplificado de EATE, procederá la redacción del documento completo de Modificación, sometimiento a información pública del mismo por plazo de 45 días y consultas a organismos afectados y compañías suministradoras de servicios (en su caso) por el mismo plazo (artículo 61 TRLOTUP).
- g) La aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Alicante si se considera, previa consulta al Servicio Territorial de Urbanismo, que la modificación no altera la ordenación estructural. En caso contrario, la aprobación definitiva será competencia del órgano autonómico competente.

5.- DIAGNÓSTICO TERRITORIAL Y AMBIENTAL PREVIO AL PLAN O PROGRAMA.

5.1.- Afecciones urbanísticas, territoriales y ambientales presentes en el ámbito.

El objeto de esta modificación de planeamiento es, como se ha destacado anteriormente, puntual, limitado, y **de carácter normativo y gráfico**, orientado a atender la demanda de centros de asistencia de mayores y personas dependientes que tiene el municipio de Alicante.

Por lo tanto, la modificación, no introduce factores adicionales que supongan una mayor transformación del suelo original que la que prevé el planeamiento vigente. Asimismo, el ámbito de la modificación del plan parcial afectado se caracteriza por ser un suelo en situación de urbanizado.

No obstante, y en estricto cumplimiento de la legislación vigente, se van a listar todos los elementos, procesos y afecciones del medio de obligada consideración en el DIE que sirve de base para el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de Planes y Programas.

Dicho análisis se sustenta en el artículo tercero del TRLOTUP, en la asunción del *urbanismo* sostenible como la base de la práctica urbanística a implementar en la Comunidad Valenciana. Bajo dicho precepto, el presente análisis del medio receptor considera, y se fundamenta y sustenta, en:

- a) Marco climático, geológico, morfológico, hidrológico, flora, fauna y ocupación antropogénica del territorio (infraestructuras, actividades económicas y espacios residenciales y dotacionales) que determina su actual estado y dinámica. Dicha información se obtiene mediante el análisis de las fuentes documentales existentes al efecto (bibliografía y cartografía específica).
- b) La observancia y análisis de los *criterios de ocupación del suelo* establecidos en los artículos 7-13 del TRLOTUP y, a su vez, Directrices 37-67 de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV, aprobada mediante Decreto 1/2011, de 20 de enero), con atención a zonas con riesgo de erosión, deslizamientos, desprendimientos vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas y aptitud agrológica de los predios.

Finalmente, las directrices 65, 66 y 67 de la ETCV establecen, al amparo de la inclusión de las zonas de riesgo como parte integrante de la Infraestructura Verde de la Comunidad Valenciana, la importancia de la consideración de éstos como parte esencial de toda actuación con proyección territorial, incluyendo, en toda actuación (y análisis territorial previo y de su integración en el medio), los siguientes principios directores:

- a) Orientar los futuros desarrollos urbanísticos y territoriales hacia las zonas exentas de riesgo o, en caso de adecuada justificación, hacia las zonas de menor riesgo, siempre que: se permitan los asentamientos de acuerdo con el conjunto de directrices, principios directores, objetivos y metas de la Estrategia Territorial; se trate de crecimientos eficientes teniendo en cuenta la afectación de los terrenos por riesgos naturales e inducidos y la necesidad de adoptar medidas correctoras del riesgo; y, en el caso en particular de usos del suelo para actividades económicas, que responda a criterios de concentración supramunicipal.
- b) Evitar la generación de otros riesgos inducidos en el mismo lugar, o en otras áreas, derivadas de las actuaciones sobre el territorio.
- c) Incluir los efectos derivados del cambio climático en la planificación territorial de los riesgos naturales e inducidos.
- d) Aplicar estrictamente el principio de precaución en los territorios con elevados riesgos naturales e inducidos.
- e) Delimitar de manera preferente las “zonas de sacrificio por riesgo” frente a otras actuaciones con fuerte impacto económico, ambiental y social.
- f) Gestionar la Infraestructura Verde para desarrollar al máximo su capacidad de protección de la población frente a riesgos naturales e inducidos.
- g) Adecuar las actuaciones en materia de riesgos para favorecer los procesos naturales siempre que sean viables desde el punto de vista económico, ambiental y social.

5.2. Especial mención al paisaje y su posible afección.

La modificación propuesta no altera volumetrías ni número de plantas a las originalmente previstas, por lo que no existe incidencia alguna sobre el paisaje.

En este sentido, y de conformidad con el artículo 6, b) TRLOTUP, no será exigible aportar estudio de integración paisajística, previo informe del departamento con las competencias de paisaje y a determinación del órgano ambiental.

5.3. Perspectiva climática.

La presente Modificación Puntual n° 6 del Plan Parcial del Sector PE/APA-9 “Vistahermosa, interesa cambiar la calificación de la parcela M-27A, actualmente residencial, a Terciario Especial, sin que se prevean efectos negativos en relación con el cambio climático.

Todo ello en base a los siguientes argumentos:

1. Optimización del uso del suelo urbano:

Se mantiene el uso urbano ya consolidado sin promover dispersión territorial ni desarrollo en suelos ubicados más lejos del núcleo poblacional, lo que evita emisiones asociadas a nuevas infraestructuras. Se prioriza la densificación eficiente del tejido urbano.

2. Mejora de la eficiencia energética:

Las residencias de mayores modernas suelen incorporar estándares altos de eficiencia energética (certificación energética, climatización eficiente, aislamiento térmico, energías renovables, etc.).

Frente al uso residencial convencional, el terciario especial puede tener una mayor capacidad de implementación de tecnologías sostenibles debido a su escala y gestión centralizada.

3. Movilidad sostenible:

El uso terciario asistencial se pretende ubicar en un entorno urbano consolidado, cercano a los servicios, lo que reduce la necesidad de transporte motorizado tanto de residentes como de trabajadores.

4. Adaptación al cambio climático:

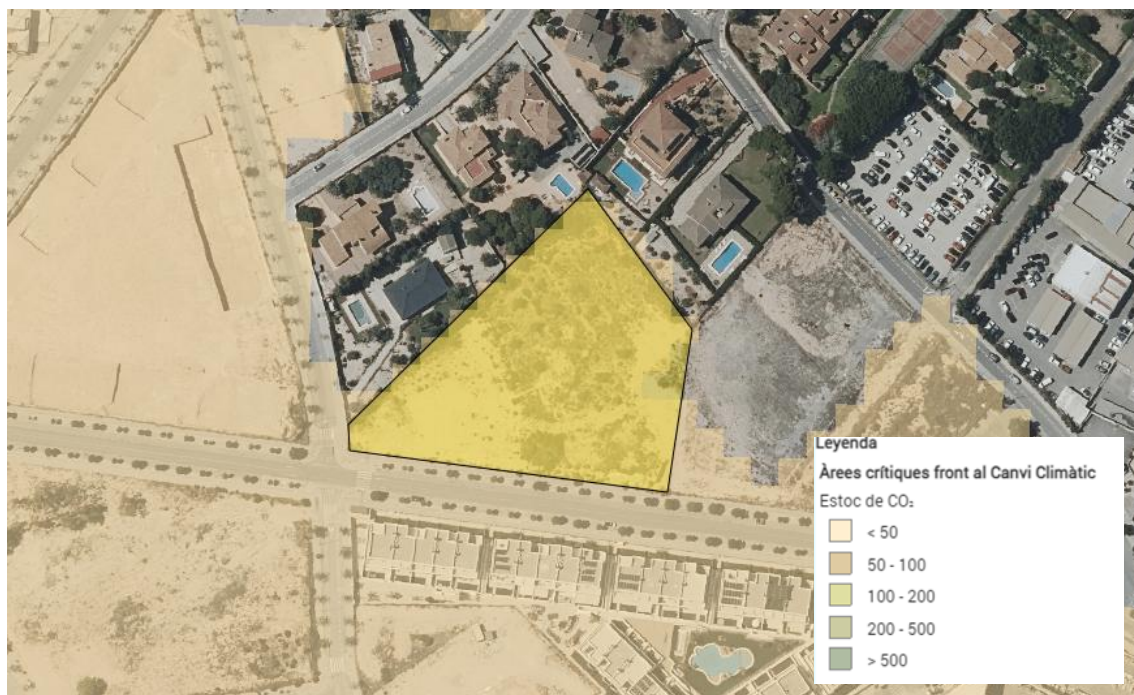
El diseño de una residencia de mayores puede incorporar soluciones de arquitectura bioclimática, cubiertas verdes, zonas ajardinadas o sombreadas, mejorando el microclima urbano.

Se incrementa la resiliencia social, al ofrecer servicios a personas vulnerables ante olas de calor u otros impactos climáticos extremos.

5. Reducción del consumo per cápita de recursos:

La gestión centralizada en este tipo de equipamientos permite un mayor control y optimización del consumo energético y del agua frente a las viviendas.

Según el Visor GVA, la parcela se encuentra en un entorno con poco stock de CO₂ (menor de 50 t/habitante) ya que nos encontramos actualmente ante una parcela sin vegetación o vegetación escasa, lo que implica que la actuación contribuiría a mitigar el cambio climático, teniendo en cuenta que se prevé la creación de zonas de recreo al aire libre dentro de la residencia.



Área crítica frente al cambio climático. Visor GVA.

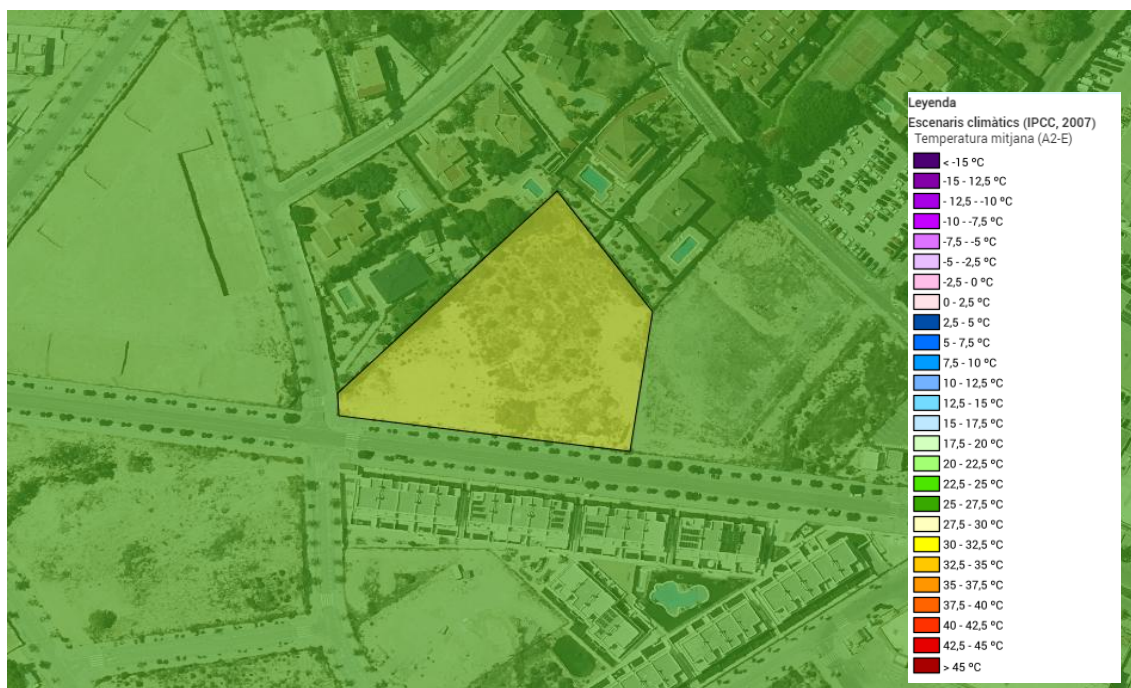
Por lo que se refiere a los riesgos y vulnerabilidad actuales desde un punto de vista climático, nos encontramos en un ámbito de actuación que no presenta especiales riesgos de impacto a futuro, según criterios del Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC), ya sea bajo escenarios en los que se adoptan políticas moderadas de mitigación (el denominado escenario A1B), como en escenarios donde no se adopta política alguna a tal efecto (escenario A2).

Así, de acuerdo con los criterios del IPCC trasladados al visor cartográfico de la GVA, considerando los meses de etapa estival (la de mayores temperaturas registradas durante el año), la proyección para el horizonte temporal 2001-2060 no presenta variación alguna con respecto a si se adoptan políticas de mitigación o no se adoptan.

Concretamente, el visor muestra que, durante los meses de verano y para la citada proyección temporal, se presenta una temperatura media de entre 25° y 27,5°, se adopten o no políticas de mitigación.



Escenario sin políticas de mitigación. Visor GVA.



Escenario con políticas de mitigación. Visor GVA

En definitiva, la actuación propuesta no supone un incremento significativo de impactos climáticos negativos. Al contrario, al favorecer un modelo urbano compacto, eficiente y adaptado a las nuevas necesidades sociales, puede tener un impacto neutro o incluso positivo en términos de mitigación y adaptación al cambio climático.

5.2.- Diagnóstico territorial y ambiental.

En este apartado procedemos a realizar un diagnóstico territorial y ambiental de la Modificación Puntual nº 6 del PP PE APA/9 de Alicante, Manzana M-27A, teniendo en cuenta los principales vectores ambientales, urbanísticos y territoriales, concluyendo que la actuación propuesta no tiene efectivos significativos sobre el medio ambiente.

Vector ambiental, urbanístico y territorial	Diagnóstico actual
PATRICOVA – riesgo de inundabilidad	No hay afección
PATFOR – suelo forestal	No hay afección
Biodiversidad	No hay afección
Vías pecuarias	No hay afección
Espacios Naturales – Red Natura 2000	No hay afección
Costas	No hay afección
Paisaje	El paisaje urbano existente se encuentra en proceso de transformación a través de la ejecución del planeamiento vigente. Se trata de un espacio antropizado. La modificación de planeamiento no altera las alturas por lo que se altera el entorno paisajístico.
Patrimonio Cultural	No hay afección
Paisajes de Relevancia Regional	No hay afección
Corredores Territoriales Terrestres-Fluviales	No hay afección
PATIVEL	No hay afección
Estrategia Territorial Comunitat Valenciana – criterios de crecimiento	El leve incremento poblacional que conllevaría la actuación no tiene efectos en la ETCV.
Cambio Climático -stock de CO ₂ - Emisiones	La modificación supone un ligero aumento de la densidad inicialmente prevista.

Se acompaña al presente documento, como **Anexo nº1, la Cartografía Ambiental y Territorial** donde se muestran los principales vectores ambientales y territoriales, así como su nula incidencia en la parcela objeto de la presente modificación.

6.- RELACIÓN CON LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y OTROS DOCUMENTOS Y PLANES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

La ETCV es el instrumento marco de la ordenación del territorio en el ámbito de la Comunitat Valenciana y tiene como finalidad la consecución de un territorio integrador en lo social, respetuoso en lo ambiental y competitivo en lo económico.

Entre las funciones de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, destaca la necesidad de establecer los objetivos, principios y criterios que constituyen el marco de referencia de las decisiones con incidencia territorial e integrar de manera coherente y eficiente todas las actuaciones que tienen una proyección sobre el territorio.

La actuación proyectada satisface los principios directores de ocupación racional y sostenible de suelo enunciados en el Título IV y V de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana).

En este contexto, la propuesta de cambiar el uso residencial de la manzana M-27^a a uso terciario especial asistencial se alinea con varias directrices y objetivos de la ETCV:

- **Adaptación a los cambios sociales y demográficos.**

La **Directriz 3 (Objetivo 21)** defiende la mejora de la cohesión social. El envejecimiento de la población implica una transformación necesaria en la asignación y planificación del uso del suelo.

- **Uso racional del suelo.**

La **Directriz 23** impulsa pautas racionales y sostenibles de ocupación del suelo. La actividad de las empresas y particulares puede y debe contribuir de forma determinante a la consecución de los objetivos de la ETCV.

Así las cosas, cambiar el uso residencial por un equipamiento asistencial puede optimizar el uso del suelo en función de la demanda social real.

- **Crecimiento sostenible y diversificación.**

Las **Directrices 24, 25 y 27** promueven un desarrollo económico sostenible y la diversificación funcional del territorio. En este sentido, los equipamientos asistenciales contribuyen a la economía local (empleo, servicios, etc.).

- **Accesibilidad y proximidad.**

La **Directriz 27.d** destaca la proximidad entre residencia y servicios como un principio deseable. Implantar la residencia en un suelo urbano consolidado y bien comunicado responde a esta lógica.

- **Cohesión social y equidad territorial.**

La **Directriz 35 y 36** destacan la necesidad de garantizar oportunidades para todos los colectivos ciudadanos y mejorar la cohesión territorial. Una residencia de mayores favorece la integración social, el envejecimiento activo (Directriz 34.m), y responde a una necesidad demográfica evidente.

Asimismo, tal como se ha visto en el apartado anterior, no se afectan determinaciones de otros planes territoriales.

7.- EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE, ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO Y SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

La modificación planteada tiene la siguiente incidencia en el territorio a tenor de los vectores afectados:

Vector ambiental, urbanístico y territorial	Diagnóstico actual
PATRICOVA – riesgo de inundabilidad	No hay incidencia
PATFOR – suelo forestal	No hay incidencia
Biodiversidad	No hay incidencia
Vías pecuarias	No hay incidencia
Espacios Naturales – Red Natura 2000	No hay incidencia
Costas	No hay incidencia
Paisaje	No hay incidencia
Patrimonio Cultural	No hay incidencia
Paisajes de Relevancia Regional	No hay incidencia
Corredores Territoriales Terrestres-Fluviales	No hay incidencia
PATIVEL	No hay incidencia
Estrategia Territorial Comunitat Valenciana – criterios de crecimiento	El leve incremento poblacional que conllevaría la actuación no tiene efectos en la ETCV.
Cambio Climático -stock de CO ₂ - Emisiones	La modificación supone un ligero aumento de la densidad inicialmente prevista.

8.- ESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA REDUCIR, ELIMINAR O COMPENSAR LOS EFECTOS AMBIENTALES SIGNIFICATIVOS.

Vector ambiental, urbanístico y territorial	Diagnóstico actual
PATRICOVA – riesgo de inundabilidad	No hay medidas correctores que adoptar.
PATFOR – suelo forestal	No hay medidas correctores que adoptar.
Biodiversidad	No hay medidas correctores que adoptar.
Vías pecuarias	No hay medidas correctores que adoptar.
Espacios Naturales – Red Natura 2000	No hay medidas correctores que adoptar.
Costas	No hay medidas correctores que adoptar.
Paisaje	No hay medidas correctores que adoptar.
Patrimonio Cultural	No hay medidas correctores que adoptar.
Paisajes de Relevancia Regional	No hay medidas correctores que adoptar.
Corredores Territoriales Terrestres-Fluviales	No hay medidas correctores que adoptar.
PATIVEL	No hay medidas correctores que adoptar.
Estrategia Territorial Comunitat Valenciana – criterios de crecimiento	No hay medidas correctores que adoptar.
Cambio Climático -stock de CO ₂ - Emisiones	No hay medidas correctores que adoptar.

En Alicante, julio de 2025

Fdo.- Rafael Ballester Cecilia
Abogado urbanista.