



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



secretaría general del pleno

Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas, Secretario General del Pleno de este Excmo. Ayuntamiento,

CERTIFICO:

Que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de julio de 2025, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO que en sus partes expositiva y dispositiva, literalmente, dice:

"I-2.2. MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR II/10, GARBINET NORTE, REFERENTE A PERMITIR LOS USOS TERCIARIOS OFICINAS Y EQUIPAMIENTO EN LAS PLANTAS BAJAS DE LAS ZONAS EDIFICABLES DE DOMINIO PRIVADO (ZONAS "R" Y "RT"): APROBACIÓN DEFINITIVA.

ANTECEDENTES

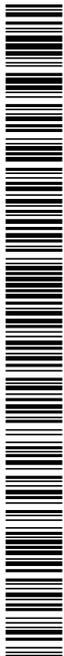
1. Por parte de los técnicos municipales se ha elaborado el Documento Inicial Estratégico (DIE) +Borrador de la Modificación Puntual N.º 2 del Plan Parcial del sector II/10, Garbinet Norte, suscrito con fecha 20 de junio de 2024.

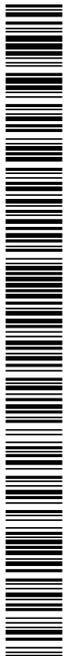
2. Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 25 de junio de 2024 se admite a trámite de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica la citada propuesta de modificación, así como a consultas a organismos afectados.

3. Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 17 de diciembre de 2024 se emite Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable de la Modificación Puntual n.º 2 del Plan Parcial del sector II/10, Garbinet Norte, condicionada a que se cumplan las siguientes determinaciones en la redacción del documento urbanístico:

- En el artículo 3.3.1.2. Normas Particulares de la zona "R" apartado 2 eliminar como uso prohibido el dotacional o bien limitarlo al resto de plantas salvo en la planta baja.
- Añadir el uso equipamiento en el apartado 1 a) del artículo 3.3.1.3 Normas Particulares de la zona "RT".

4. Los técnicos municipales del Servicio de Planeamiento redactan el Documento Técnico de la Modificación Puntual n.º 2 del Plan Parcial del sector





II/10, Garbinet Norte, referente a permitir los usos terciario oficinas y equipamiento en las plantas bajas de las zonas edificables de dominio privado (zonas “R” y “RT”) (enero 2025).

5. En sesión celebrada el 4 de febrero de 2025, la Junta de Gobierno Local aprobó el Proyecto de Modificación Puntual n.º 2 del Plan Parcial del Sector II/10, Garbinet Norte, referente a permitir los usos terciario oficinas y equipamiento en las plantas bajas de las zonas edificables de dominio privado, sometimiento a información pública por periodo de 45 días y consulta a organismos afectados (Publicación DOGV núm. 10.063 del 10 de marzo de 2025).

6. Finalizado el periodo de información pública, así como el plazo para la emisión de informes, se continúa con la tramitación del expediente, conforme a lo preceptuado en Art. 61 del TRLOTUP.

7. Con fecha 30 de mayo de 2025, se emite informe por parte de los técnicos municipales sobre las alegaciones, informes sectoriales emitidos.

7. Con fecha 2 de junio de 2025, se elabora por parte de los técnicos municipales la versión definitiva del Documento de Modificación Puntual n.º 2 del Plan Parcial del Sector II/10, Garbinet Norte, referente a permitir los usos terciario oficinas y equipamiento en las plantas bajas de las zonas edificables de dominio privado (zonas “R” y “RT”).

OBJETO

Mediante la Modificación Puntual n.º 2 del Plan Parcial sector II/10, Garbinet Norte, se pretende posibilitar la diversificación del uso de las plantas bajas, actualmente muy restringido por la normativa, posibilitando la implantación de actividades que presten servicios adicionales al uso residencial principal del sector. En base a ello, se propone permitir el uso terciario oficinas y equipamiento en las plantas bajas de los edificios en la zona de ordenación “R” y “RT”, que debe realizarse a través de una modificación de las ordenanzas urbanísticas del instrumento de planeamiento que lo regula, siendo en este caso el Plan Parcial.

El sector se ordena a través de tres bandas longitudinales. Disponiendo en su franja sur (colindante a Gran Vía) la tipología “RT”, en la banda central equipamientos y zonas verdes, y en la franja norte (colindante a Vía Parque) la tipología “R”.

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

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

Para poder dar cabida a nuevos usos de carácter dotacional, así como a otros que presten servicios al residencial, pretende articularse la presente modificación. Tratándose de una modificación meramente normativa, a través de



la cual se propone aumentar los usos admitidos en las plantas bajas de las zonas edificables de dominio privado, es decir:

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

FUNDAMENTO

LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR II/10, GARBINET NORTE, REFERENTE A PERMITIR LOS USOS TERCIARIO OFICINAS Y EQUIPAMIENTO EN LAS PLANTAS BAJAS DE LAS ZONAS EDIFICABLES DE DOMINIO PRIVADO (ZONAS “R” Y “RT”) se ajusta legalmente y continua su tramitación de conformidad con la actual normativa urbanística, Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, en su artículo 61, en relación con el art. 67.2.b, por no estar la presente Modificación Puntual del PGMO 1987 sujeta al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica.

El informe emitido por los técnicos municipales en fecha 30 de mayo de 2025 sobre las alegaciones presentadas durante el período de información pública, así como sobre los informes sectoriales emitidos, constituye el fundamento de este acuerdo, a cuyo fin se transcribe de forma íntegra a continuación:

“INFORME

0. ANTECEDENTES

El Plan Parcial del sector II/10, Garbinet Norte, previsto en el Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 2 de diciembre de 1994.

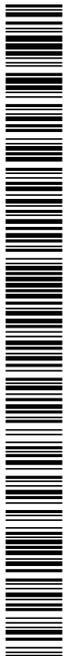
Este instrumento urbanístico de ordenación sufrió posteriormente una modificación para permitir una planta más de sótano en la zona “R”, para cubrir las plazas mínimas de aparcamiento exigidas por las ordenanzas, aprobándose por el Pleno del Ayuntamiento de Alicante el 2 de diciembre de 2003, la Modificación Puntual del Plan Parcial sector II/10, Garbinet Norte.

Por parte de los técnicos municipales se ha elaborado el Documento Inicial Estratégico (DIE) +Borrador de la Modificación Puntual N.º 2 del Plan Parcial del sector II/10, Garbinet Norte.

En base a lo dispuesto en el artículo 51.3. a) del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

S G P



ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP), no es necesario efectuar la consulta pública previa por tratarse de una modificación puntual que regula aspectos parciales del plan que se modifica.

Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 25 de junio de 2024 se admite a trámite de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica la citada propuesta de modificación, así como a consultas a organismos afectados.

Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 17 de diciembre de 2024 se emite Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable de la Modificación Puntual n.º 2 del Plan Parcial del sector II/10, Garbinet Norte, condicionada a que se cumplan las siguientes determinaciones en la redacción del documento urbanístico:

- En el artículo 3.3.1.2. Normas Particulares de la zona “R” apartado 2 eliminar como uso prohibido el dotacional o bien limitarlo al resto de plantas salvo en la planta baja.*

- Añadir el uso equipamiento en el apartado 1 a) del artículo 3.3.1.3 Normas Particulares de la zona “RT”.*

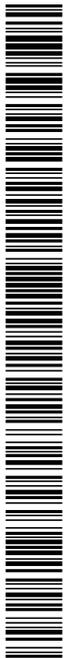
Los técnicos municipales del Servicio de Planeamiento redactan el Documento Técnico de la Modificación Puntual n.º 2 del Plan Parcial del sector II/10, Garbinet Norte, referente a permitir los usos terciario oficinas y equipamiento en las plantas bajas de las zonas edificables de dominio privado (zonas “R” y “RT”) (enero 2025).

En sesión celebrada el 4 de febrero de 2025, la Junta de Gobierno Local aprobó el Proyecto de Modificación Puntual n.º 2 del Plan Parcial del Sector II/10, Garbinet Norte, referente a permitir los usos terciario oficinas y equipamiento en las plantas bajas de las zonas edificables de dominio privado, sometimiento a información pública por periodo de 45 días y consulta a organismos afectados (Publicación DOGV núm. 10.063 del 10 de marzo de 2025).

1. CONSULTAS REALIZADAS

Durante el período de información pública, en base a lo dispuesto en el art. 61 del TRLOTUP, se solicitaron informes a otras administraciones, organismos y entidades que se consideran afectadas, las peticiones fueron las siguientes:

<i>Administración / Servicios Municipales</i>	<i>Fecha solicitud</i>
<i>C01 Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante. Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio</i>	<i>25/02/2025</i>
<i>C02 Servicio de Disciplina Urbanística y Ambiental. Concejalía de Urbanismo</i>	<i>25/02/2025</i>



3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 DEL PLAN PARCIAL SECTOR II/10, GARBINET NORTE

Mediante la Modificación Puntual n.º 2 del Plan Parcial sector II/10, Garbinet Norte, se pretende posibilitar la diversificación del uso de las plantas bajas, actualmente muy restringido por la normativa, posibilitando la implantación de actividades que presten servicios adicionales al uso residencial principal del sector. En base a a ello, se propone permitir el uso terciario oficinas y equipamiento en las plantas bajas de los edificios en la zona de ordenación “R” y “RT”, que debe realizarse a través de una modificación de las ordenanzas urbanísticas del instrumento de planeamiento que lo regula, siendo en este caso el Plan Parcial.

El sector se ordena a través de tres bandas longitudinales. Disponiendo en su franja sur (colindante a Gran Vía) la tipología “RT”, en la banda central equipamientos y zonas verdes, y en la franja norte (colindante a Vía Parque) la tipología “R”.

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

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

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

1.- Permitir el uso equipamiento para la tipología “RT”.

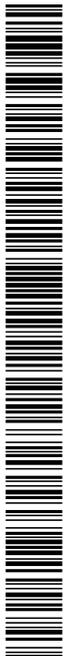
2.- Permitir los usos equipamientos y terciario oficinas para la tipología “R”.

La Modificación Puntual que se propone no plantea incidencia sobre el paisaje, no siendo necesario estudio de integración paisajística para la misma, al amparo de lo dispuesto en el art. 6.4.b del TRLOTUP.

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

La modificación planteada no supone impacto alguno en las haciendas públicas, no afectando a la sostenibilidad económica de las arcas municipales, no precisando de Informe de Sostenibilidad Económica. Tampoco requiere de Memoria de Viabilidad Económica.

No afecta a ningún otro aspecto que requiera estudio específico.



4. CONCLUSIONES

El documento técnico elaborado por los técnicos municipales en relación con la Modificación Puntual n.º 2 del Plan Parcial sector II/10, Garbinet Norte, fechado en enero de 2025, es conforme con la legislación urbanística vigente.

Durante el periodo de exposición pública no se ha presentado ninguna alegación.

En relación a los INFORMES SECTORIALES emitidos en el procedimiento y teniendo en cuenta las consideraciones realizadas en el apartado 1 del presente informe, se propone:

• *Modificar el apartado 2 del art. 3.3.1.2 de las NNUU del PP II/10, Garbinet Norte, por la siguiente, se tacha el texto en negrita respecto a la versión expuesta al público:*

“2.- Usos prohibidos.

No se admiten los usos industriales ~~y dotacionales~~, ni otros usos no especificados en el apartado anterior.”

Una vez ajustada la DOCUMENTACIÓN TÉCNICA de la Modificación Puntual para adaptarse a lo dispuesto en el presente INFORME, se propone:

• *Someter a APROBACIÓN DEFINITIVA la mencionada documentación urbanística, por órgano competente municipal, en base a lo dispuesto en el artículo 61.1.d del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, al tratarse de una modificación puntual de un Plan Parcial (instrumento de desarrollo del PGMO 1987) que afecta a cuestiones de la ordenación pormenorizada.*

No se requiere, en este caso, dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana al no tener por objeto la modificación una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes previstas.”

Se trata de un instrumento de planeamiento que afecta exclusivamente a aspectos de la ordenación pormenorizada, sin afectar a la ordenación estructural.

NORMATIVA APLICABLE

El Decreto Legislativo 1/2021, Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP) en su art. 61, en relación con el art. 67.2.b, por no estar la presente Modificación Puntual del PGMO 1987 sujeta al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, sino al procedimiento simplificado, de acuerdo con el Informe Ambiental y Territorial

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

S G P

Código Seguro de Verificación: 6b3a67ea-a1eb-4f65-877b-230a7b6f7899
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22898872
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:03:22
Página 8 de 10

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:19
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:04



Estratégico favorable que consta en el procedimiento, emitido por la Junta de Gobierno Local en fecha 17 de diciembre de 2024.

ÓRGANO MUNICIPAL COMPETENTE Y QUÓRUM DE APROBACIÓN

El art. 123.1 i) de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL), en cuanto al órgano municipal competente establece que corresponde al PLENO la competencia para la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística. En base al mencionado artículo, su aprobación requiere el voto favorable de la MAYORÍA SIMPLE del número legal de miembros del Pleno.

APROBACIÓN DEFINITIVA

Según lo dispuesto en el Art. 61.1.d del TRLOTUP, por tratarse de una modificación que no afecta a la ordenación estructural, sino a la pormenorizada, la aprobación definitiva de la Modificación Puntual N.º 2 del Plan Parcial del Sector II/10, Garbinet Norte, referente a permitir los usos terciario oficinas y equipamiento en las plantas bajas de las zonas edificables de dominio privado (zonas “R” y “RT”).

No se requiere, en este caso, dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana al no tener por objeto la modificación una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes previstas.

La publicación de la aprobación definitiva, en su caso, se realizará en el Boletín Oficial de la Provincia, previa inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, con constancia del número de inscripción, conforme dispone el art. 4 del Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial.

El expediente ha sido dictaminado favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo.

DEBATE:

.....



VOTACIÓN Y ACUERDOS:

El Pleno del Ayuntamiento, por mayoría – 16 votos a favor (GP y GV) y 10 votos en contra (GS y GC) –, adopta los siguientes ACUERDOS:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la Modificación Puntual N.º 2 del Plan Parcial del Sector II/10, Garbinet Norte, referente a permitir los usos terciario oficinas y equipamiento en las plantas bajas de las zonas edificables de dominio privado (zonas “R” y “RT”) (versión mayo de 2025), compuesto por los documentos que a continuación se indican, habiéndose incorporado a la misma las determinaciones establecidas en los informes emitidos durante su tramitación:

- **00_DOC INF y JUST_MP2_MP 2_PP II-10 Garbinet Norte_Mayo2025.pdf**

INTRODUCCIÓN

A.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. MEMORIA INFORMATIVA.

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

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

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

B.- DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA (en documento aparte)

1. TEXTO ÍNTEGRO ARTICULADO MODIFICADO DE LAS NNUU

- **01_MP2_pp II-10_Texto Integro NNUU _Artículos modificados_Mayo2025.pdf**

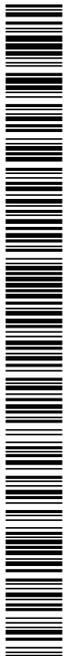
SEGUNDO.- Publicar la aprobación definitiva y las normas urbanísticas de la Modificación Puntual n.º 2 del Plan Parcial del Sector II/10, Garbinet Norte, referente a permitir los usos terciario oficinas y equipamiento en las plantas bajas de las zonas edificables de dominio privado (zonas “R” y “RT”), en el Boletín Oficial de la Provincia, previa inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, con constancia del número de inscripción.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

[S G P]

Código Seguro de Verificación: 6b3a67ea-a1eb-4f65-877b-230a7b6f7899
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22898872
Fecha de impresión: 04/08/2025 11:03:22
Página 10 de 10

FIRMAS
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 01/08/2025 12:19
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 04/08/2025 10:04



TERCERO.- Facultar a la Concejala de Urbanismo para las gestiones que requiera la ejecución del anterior Acuerdo."

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

Vº Bº
El Alcalde-Presidente

Luis Barcala Sierra

El Secretario General del Pleno

Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas