

**EXPTE. 43/23.- ALICANTE. Modificación Puntual Nº 46 del Plan General. Sector PAU-9
“Lomas del Garbinet”. APLANDM-23/0288**

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 11 de julio de 2023, adoptó por unanimidad de los asistentes el siguiente ACUERDO:

Visto el expediente de referencia y sobre la base de los siguientes antecedentes y consideraciones

ANTECEDENTES

I.- EVALUACION AMBIENTAL Y TERRITORIAL

En fecha 13 de diciembre de 2018 la Comisión de Evaluación Ambiental emitió informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación del Polígono B del Plan Parcial Ciudad Elegida Juan XXIII, Lomas del Garbinet, reclamando que previamente a la aprobación definitiva se cumplieran los siguientes condicionantes:

“1) La ficha del sector incluirá los siguientes condicionantes para la urbanización de la zona verde situada al oeste de la elevación denominada “Loma Redona” en el visor de la Generalitat o Loma de Garbinet en la ficha YA-27 del borrador del Catálogo (plano 04 afecciones territoriales):

1a) No se realizarán movimientos de tierras superficiales, adición de suelo vegetal ni revegetaciones.

1b) Se acondicionará y señalará un sendero y un mirador, así como la colocación de paneles interpretativos de la evolución geológica de la zona para su uso educativo y turístico.

2) Se deben atender las determinaciones señaladas por el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante en su informe de 26 de septiembre de 2018.

3) Deberá elaborarse un Estudio de Integración Paisajística en los términos señalados por el informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje. Durante la fase de participación pública se deberá solicitar informe al Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje como administración afectada. Antes de la aprobación definitiva será necesario que conste su pronunciamiento.

4) El instrumento urbanístico deberá de incluir un apartado específico sobre patrimonio cultural que determine los posibles bienes existentes, las posibles afecciones y las medidas correctoras oportunas a adoptar, necesitando un nuevo pronunciamiento, previamente a su aprobación definitiva, del órgano de la Consellería competente en la materia.

5) Previamente a la aprobación definitiva deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica sobre disponibilidad de recursos hídricos y afección a dominio público.

6) Se elaborarán informes de seguimiento cada cuatro años en el que se indicará como evoluciona la tramitación de los instrumentos urbanísticos de ordenación pormenorizada. Se verificará que en el Proyecto de Urbanización se incluye el condicionante 1. Los informes se concluirán con la justificación gráfica de la ejecución de dicho condicionante.

7) Los Planes Parciales que desarrollen los sectores delimitados y definan la ordenación pormenorizada serán sometidos a evaluación ambiental siendo el órgano ambiental el Ayuntamiento.

En estos Planes Parciales se incluirán las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el

territorio, que se derive de la aplicación del plan, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo. (art.50.2.c LOTUP).”

Este informe ambiental y territorial estratégico fue publicado en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana nº 8541 de 6 de mayo de 2019.

Introducidos cambios sustanciales en la propuesta, la Comisión de Evaluación Ambiental, en fecha 29 de junio de 2023, acordó que los mismos no tendrán efectos significativos en el medio ambiente, siempre que previamente a su aprobación definitiva se cumplan los siguientes condicionantes:

“1) Se deberá obtener el informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar a los efectos del art.25.4 del Texto refundido de la Ley de Aguas.

2) Se deberá obtener pronunciamiento favorable de la Dirección General de Cultura y Patrimonio.

3) Se tendrá en cuenta para elaborar la ordenación pormenorizada que se excluirá del proceso de urbanización y edificación los terrenos con pendientes superiores al 50%. (Art 8 y Anexo I del TRLOTUP)

II.- TRAMITACIÓN MUNICIPAL.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de 15 de diciembre de 2020 se sometió a participación pública y consultas durante cuarenta y cinco días el Plan Parcial del polígono B del Plan Parcial de la Ciudad Elegida Juan XXIII, Lomas del Garbinet, publicándose anuncios en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana nº 8995 de 12 de enero de 2021 y en el diario “Información” de 30 de diciembre de 2020. Durante este periodo de participación pública se presentó una alegación.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 14 de septiembre de 2021 se sometió a participación pública y consultas durante cuarenta y cinco días la Modificación Puntual nº 46 del Plan General, que incorpora la ordenación estructural del anterior Plan Parcial del polígono B del Plan Parcial de la Ciudad Elegida Juan XXIII, Lomas del Garbinet. Se publicaron anuncios en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana nº 9195 de 15 de octubre de 2021 y en la web municipal. Durante este periodo de participación pública no se presentaron alegaciones.

Introducidas modificaciones en la propuesta, 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 nº 46 del Plan General, publicándose anuncios en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana nº 9539 de 22 de febrero de 2023 y en la web municipal. Durante este periodo de participación pública no se presentaron alegaciones.

El Pleno del Ayuntamiento, en fecha 17 de mayo de 2023 y por mayoría absoluta de sus miembros, acordó la aprobación provisional.

III.- DOCUMENTACIÓN.

El documento técnico se compone de memorias informativa y justificativa, planos de información y de ordenación, y fichas de zona gestión. Acompaña estudio de integración paisajística, estudio de afección patrimonial, memoria de viabilidad económica, informe de sostenibilidad económica, e informe de planificación con perspectiva de género.

IV.- CONTENIDO.

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

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

El Plan General vigente clasificó como suelos urbanos los antiguos polígonos A y D, y como suelo no urbanizable los polígonos B y C. La propietaria mayoritaria de los terrenos del polígono B impugnó la resolución aprobatoria del Plan General y el Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana dictó sentencia de fecha 17 de marzo de 1993 anulando el plan general en ese aspecto y declarando que el Polígono B del Plan Parcial aprobado en 1972 debía mantener su condición urbanística. Esta sentencia fue confirmada por el Tribunal Supremo el 11 de noviembre de 1999, estableciendo literalmente lo siguiente:

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

Según el citado plan parcial “Ciudad Elegida Juan XXIII”, la superficie del ámbito es de 734.667 m², se prevé la construcción de 315 viviendas (lo que supone una densidad de 4,3 viv/Ha) y se establece una ordenación en la que se destinan 94.000 m² a zonas verdes, una parcela de 18.050 m² a equipamiento educativo, otra de 2.200 m² a equipamiento social y una superficie de 92.064 m² se destina a viario. Con los parámetros indicados, la edificabilidad asciende a 239.915 m²t.

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

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

Los valores ambientales y paisajísticos del ámbito plantean la necesidad de establecer una ordenación, de modo que se garantice la protección de estos valores, y se resuelva el remate de la ciudad en este borde.

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

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

La ordenación delimita la zona verde “Lomas de Garbinet” como parque de red primaria y elemento integrado en la infraestructura verde municipal, con una superficie de 356.838 m². También se define como elemento de la red primaria, en este caso viaria, un tramo del bulevar Ronda Norte, exterior al ámbito de la modificación, que se gestionará y ejecutará con cargo a la actuación.

La propuesta incorpora fichas de zona y de gestión del sector “PAU/9 Lomas del Garbinet” de suelo urbanizable. Tiene una superficie de 584.732 m², una superficie de parque público de la red primaria de 356.838 m², una parcela de equipamiento de la red primaria existente de 21.544 m² y un índice de edificabilidad bruta, coincidente con el índice de edificabilidad residencial, de 0,1816 m²/m², por lo que la edificabilidad residencial asciende a 102.300 m²t. El 30% de dicha edificabilidad se reserva para la construcción de viviendas sometidas a protección pública. La ficha de gestión establece, además, las condiciones de ordenación, de gestión y de ejecución.

V.- INFORMES.

Constan en el expediente informes de las siguientes administraciones y organismos, cuyas competencias o bienes demaniales pudieran resultar afectados por la propuesta:

- Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, **Servicio de Ordenación del Territorio**, de 12 de julio de 2018, de carácter favorable en relación con el cumplimiento de las determinaciones del Plan de Acción Territorial para la prevención del riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).
- Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, **Servicio de Planificación**, de 14 de septiembre de 2021, de carácter favorable.
- Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, **Demarcación de Carreteras del Estado** en la Comunidad Valenciana, de 10 de enero de 2022, de carácter favorable.
- Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, **Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje**, de 11 de abril de 2023, de carácter favorable *“siempre que el texto objeto de aprobación definitiva incluya un plano de ordenación con la definición de la infraestructura verde”*.
- **Entitat de Sanejament d’Aigües**, de 26 de mayo de 2023, de carácter favorable en cuanto a la viabilidad de la conexión al sistema público de saneamiento y depuración.
- Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, **Servicio de Infraestructuras Educativas**, de 15 de junio de 2023, de carácter favorable.
- **Confederación Hidrográfica del Júcar**, de 14 de junio de 2023, de carácter favorable.
- Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, **Dirección General de Cultura y Patrimonio**, de fecha 26 de junio de 2023, de carácter favorable condicionado al cumplimiento de las siguientes determinaciones:

- Tal como se indica en el Estudio de Integración Paisajística, no realizar movimientos de tierra, adición de suelo ni revegetaciones en la zona dedicada a parque de red primaria coincidente con la discordancia de Villafranqueza (y parte del AVP).

- Realizar un seguimiento paleontológico intensivo de los movimientos de tierra que se lleven a cabo durante el proceso de urbanización del sector PAU 9 "Lomas del Garbinet". De esta manera se podrá comprobar la posible presencia de restos fósiles, tanto dentro como fuera del AVP y, tras una valoración inicial del contenido paleontológico, comunicarlo a la administración y llevar a cabo su recuperación tomando las medidas adecuadas para su protección y conservación.

- Como se señala en el Estudio Previo, toda futura intervención no incluida actualmente en el ámbito de la Modificación Puntual del Plan General Municipal de Alicante, Polígono B del Plan Parcial Ciudad Elegida de Juan XXIII, Lomas de Garbinet, deberá contar con algún tipo de actuación paleontológica que monitorice su posible afección sobre el patrimonio paleontológico

- Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, **Servicio de Planificación Territorial**, de 3 de julio de 2023, de carácter favorable.

Consta además que en fecha 24 de septiembre de 2021, el Ayuntamiento de Alicante solicitó informe a la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, y a los Servicios de Planificación y Movilidad de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad. En todos los casos sin que hasta la fecha conste su emisión y habiendo transcurrido los plazos legalmente establecidos para ello.

CONSIDERACIONES TÉCNICO-JURÍDICAS

PRIMERA.- La tramitación efectuada por el Ayuntamiento ha sido correcta, conforme a lo establecido en los artículos 52, 53, 61 y 67 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP).

SEGUNDA.- La documentación se estima completa a los efectos del cumplimiento del artículo 34 del TRLOTUP.

TERCERA.- En relación con las observaciones contenidas en el informe ambiental y territorial estratégico de 13 de diciembre de 2018 debe indicarse lo siguiente:

- Respecto a la primera, relativa a los condicionantes para la urbanización de la zona verde de la red primaria, se han introducido las condiciones señaladas en la ficha de gestión.
- Respecto a la tercera, relativa a la necesidad de elaborar y tramitar un estudio de integración paisajística, se ha elaborado el mismo y se ha emitido informe favorable del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje.
- Respecto a la cuarta, relativa a la necesidad de elaborar un estudio de afección patrimonial, se ha elaborado el mismo, y la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte ha emitido informe favorable.
- Respecto a la quinta, relativa a la necesidad de obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, el mismo ha sido emitido con carácter favorable.

En relación con el pronunciamiento emitido por la Comisión de Evaluación Ambiental en fecha 29 de junio de 2023, como se ha indicado en el antecedente quinto se han emitido los informes favorables de la Confederación Hidrográfica del Júcar y de la Dirección General de Cultura y Patrimonio. Respecto a la última de las condiciones, se recuerda al Ayuntamiento de Alicante la

necesidad de que la ordenación pormenorizada dé cumplimiento a lo establecido en el artículo 8 y el anexo 1, ambos del TRLOTUP.

CUARTA.- En relación a la observación contenida en el informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de 11 de abril de 2023, el documento aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 17 de mayo de 2023 incorpora entre sus planos de ordenación el plano 04. Infraestructura Verde, con las determinaciones establecidas en el citado informe.

QUINTA.- En relación a la observación contenida en el informe de la Dirección General de Cultura y Patrimonio de 26 de junio de 2023, el documento aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 17 de mayo de 2023 incorpora en la ficha de zona las determinaciones establecidas en el citado informe.

SEXTA.- La Comisión Territorial de Urbanismo es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de Planes Generales y sus modificaciones, siempre que modifiquen la ordenación estructural, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44.2.c de la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en relación con el artículo 7.1 del Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, aprobado por Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell.

Vistos los preceptos legales citados y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Urbanismo

ACUERDA

Primero.- Aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº 46 del Plan General del municipio de Alicante.

Segundo.- Se recuerda al Ayuntamiento de Alicante la necesidad de que la ordenación pormenorizada dé cumplimiento a lo establecido en el artículo 8 y el anexo 1, ambos del TRLOTUP, en cumplimiento asimismo de las determinaciones ambientales establecidas en el pronunciamiento emitido por la Comisión de Evaluación Ambiental en fecha 29 de junio de 2023.

Tercero.- Publicar íntegramente el presente acuerdo aprobatorio, junto con las fichas de zona y gestión, en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante a efectos de su inmediata entrada en vigor.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO