



II. ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA

CONSELLERIA DE POLITICA TERRITORIAL, OBRAS PÚBLICAS Y MOVILIDAD ST DE URBANISMO

6996 ALICANTE. ACUERDO DE LA CTU DE 11/07/23 APROBANDO DEFINITIVAMENTE LA MODIF. PUNTUAL DEL PG. SECTOR PAU-9-LOMAS DEL GARBINET.

ANUNCIO

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 "Lloma 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 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) 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 Educació, 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.

Alicante, 2 de agosto de 2023.- EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO.- Fdo. Miguel Nicolás Halabi Antón.- Inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico número registro 03014-1038.



PARTE CON EFICACIA NORMATIVA
A. FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN

FICHA DE GESTIÓN SECTOR PAU/9 "LOMAS DE GARBINET"

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

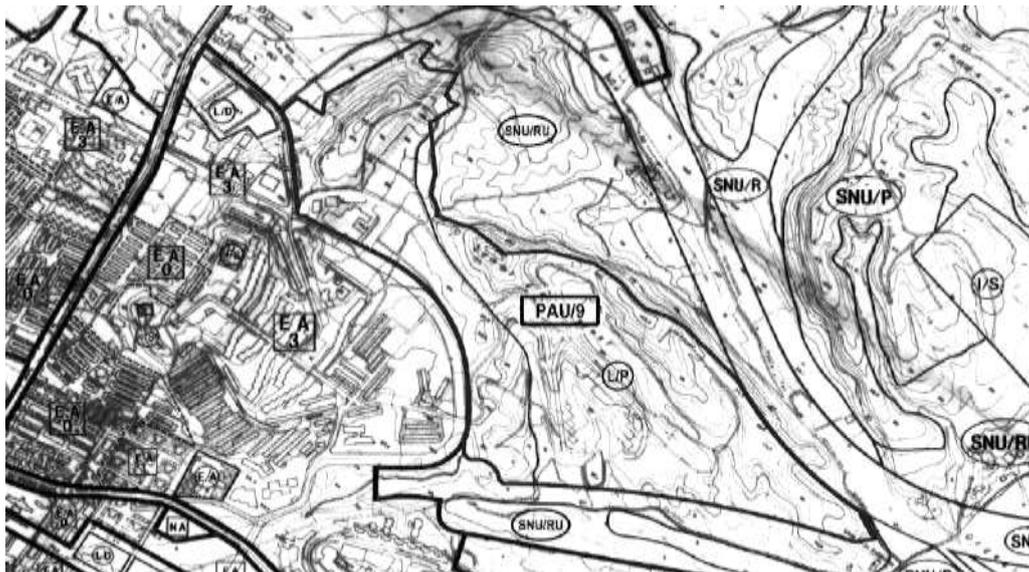
ZONA DE ORDENACIÓN: "PAU/9 LOMAS DE GARBINET"
USO DOMINANTE: RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES: TERCIARIO Y DOTACIONAL
USOS INCOMPATIBLES: INDUSTRIAL

CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO: (1) Superficie Área de Reparto (m2s): Constituye el área de reparto la superficie del Sector "PAU/9 LOMAS DE GARBINET" (excluyendo las superficies de suelo público preexistentes y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan, salvo las que consten obtenidas de forma onerosa por la administración)

(2) Aprovechamiento atribuido al Área de Reparto (UA): Se atribuye al área de reparto el 100% del aprovechamiento objetivo homogeneizado total del sector.

Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto (UA/m2s): Será el resultado de dividir los conceptos anteriores (2) / (1)

PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR



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

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Table with 4 columns: Parameter, Value, Unit, and Additional Info. Includes rows for SUPERFICIE DEL SECTOR (584.732), SUP. RED PRIMARIA INSCRITA, SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (-356.838), SUP. INSCRITA ZONAS VERDES, SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTO, SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA, SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES, SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES, SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS, SUP. RED PRIMARIA, AFECTA A SU DESTINO, SUP. RED PRIMARIA DOMINIO PÚBLICO, SUP. DOT. PÚB. EXISTENTES (NO VIARIAS) (21.544), and SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (563.188).



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 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.

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

Clasificación del suelo:

URBANIZABLE

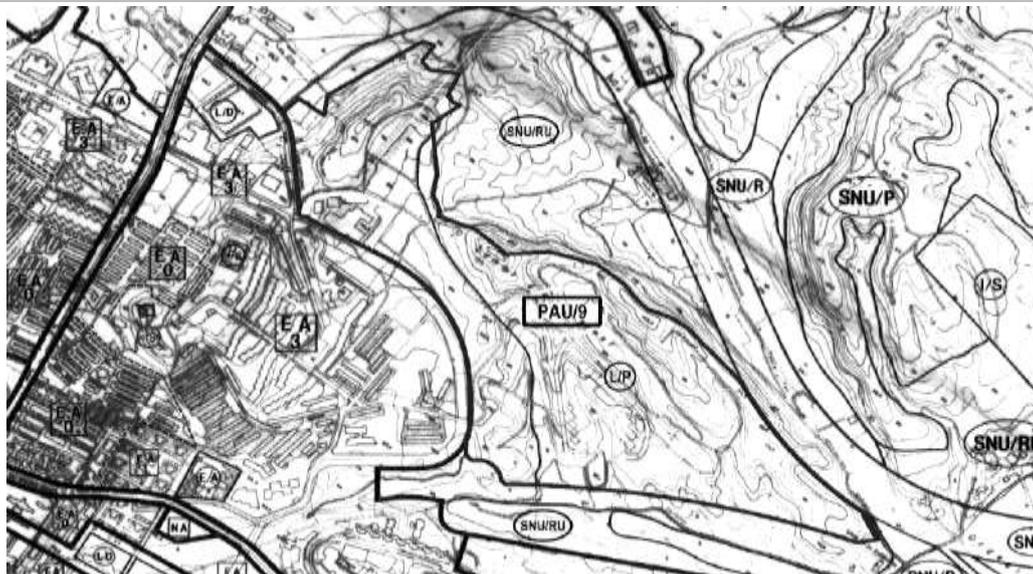


Nuevo Desarrollo Nombre de la zona: **Zona de nuevo desarrollo RESIDENCIAL "PAU/9 LOMAS DE GARBINET"**

DEFINICIÓN DE LA ZONA

| | |
|--|----------------------------------|
| CÓDIGO DE LA ZONA DE ORDENACIÓN: | ZND-RE "PAU/9 LOMAS DE GARBINET" |
| SUPERFICIE: | 584.732 m2s |
| USO DOMINANTE: | RESIDENCIAL |
| USOS COMPATIBLES: | TERCIARIO Y DOTACIONAL |
| USOS INCOMPATIBLES: | INDUSTRIAL |
| DENSIDAD: | 17 viv./ha |
| ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB): | 0,182 m2t/m2s |
| 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 I5 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 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. 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.