



**AYUNTAMIENTO DE ALICANTE**

**MARÍA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENÁRGUEZ, CONCEJALA-SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

**CERTIFICA:**

**Que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 17 de diciembre de 2024, adoptó entre otros el siguiente**

**ACUERDO:**

**"21. INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO EN EL TRÁMITE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR II/10, GARBINET NORTE, RELATIVA A PERMITIR LOS USOS TERCIARIO OFICINAS Y EQUIPAMIENTO EN LAS PLANTAS BAJAS DE LAS ZONAS EDIFICABLES DE DOMINIO PRIVADO (ZONAS "R" Y "RT"). (N.º Expte. PLA2024000006).**

**1. ANTECEDENTES**

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.

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.

**2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**

El objetivo de la propuesta técnica presentada es 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 Paque) la tipología "R".

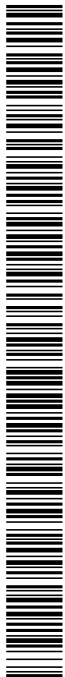




Imagen 1. Copia parcial del plano P-4, Plano de Zonificación.  
Fuente: Plan Parcial sector II/10, Garbinet Norte, del PGM de Alicante

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

Respecto a la tipología “R”, las ordenanzas del plan parcial (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 propuesta no afecta a ningún otro documento del planeamiento vigente.

### 3. CONSIDERACIONES

La presente Modificación Puntual N.º 2 del Plan Parcial del sector II/10, Garbinet Norte, se tramita al amparo de la vigente 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.

El Artículo 67 del TRLOTUP, establece en su apartado 1 que los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en el propio texto refundido con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica.

Su tramitación seguirá lo estipulado en el Capítulo III del Título III del Libro I del TRLOTUP, siendo en este caso el Ayuntamiento el órgano ambiental, según lo dispuesto en el Artículo 49, al tratarse de una modificación de planeamiento que, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

Con fecha 4 de octubre de 2024 se ha emitido informe por parte del Servicio de Planeamiento, el cual se transcribe a continuación, proponiendo al órgano competente del Ayuntamiento emitir Informe Ambiental y Territorial estratégico Favorable, en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por considerar que la modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

### **"INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO"**

#### **1. ANTECEDENTES Y DOCUMENTACIÓN**

*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.*

*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.*

#### **2. PLANEAMIENTO VIGENTE**

*El planeamiento vigente en el término municipal de Alicante lo constituye el Plan General Municipal de Ordenación, PGMO en adelante, aprobado definitivamente por resolución del Conseller competente en urbanismo de fecha 27 de marzo de 1987.*

*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.*

#### **3. DESCRIPCIÓN**

##### **Objeto y justificación**

*El objetivo de la propuesta técnica presentada es 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 Paque) la tipología "R".*





Imagen 1. Copia parcial del plano P-4, Plano de Zonificación.  
Fuente: Plan Parcial sector II/10, Garbinet Norte, del PGM de Alicante

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

Respecto a la tipología "R", las ordenanzas del plan parcial (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 propuesta no afecta a ningún otro documento del planeamiento vigente.

### Alternativas

La modificación planteada baraja dos alternativas para aumentar los usos en planta baja permitidos por el Plan Parcial para las zonas de ordenación "R" y "RT", siendo la alternativa número 1 la propuesta.

#### • ALTERNATIVA 0

En esta alternativa se propone mantener la situación actual y no modificar ningún artículo de las normas urbanísticas. No consiguiendo los objetivos que se pretenden ni permitir mayor flexibilidad que compatibilice el uso terciario oficinas y equipamiento pretendido en las plantas bajas.

#### • ALTERNATIVA 1 (opción escogida)

Propone modificar la redacción actual de las ordenanzas de edificación del Plan Parcial a los nuevos usos pretendidos en las plantas bajas de las zonas edificables de dominio privado, siendo las zonas "R" y "RT" de acuerdo a las necesidades actuales, permitiendo complementar el uso residencial dominante.

Esta opción permitirá cumplir con las previsiones de la modificación puntual, en aras del interés público por la realización de la actuación.

Se selecciona la Alternativa 1 por los siguientes motivos:

- Actualizar las necesidades de la ciudad implantando nuevos usos compatibles en las plantas bajas de las edificaciones incluidas en el ámbito del Plan Parcial, de oficinas y equipamientos, en aras de la flexibilización y la posibilidad de dotar al uso residencial de nuevos servicios que ahora son impedidos por la rigidez del planeamiento.
- Complementar el uso residencial dominante del sector, que en la actualidad solo se permite con el uso comercial en plantas bajas, previsto inicialmente en el Plan Parcial.

#### 4. CONSULTAS REALIZADAS

Administraciones Públicas		Fecha informe
001	Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad. Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante	01/08/2024

Servicios Municipales		Fecha informe
002	Servicio de Disciplina Urbanística y Ambiental	03/10/2024

#### 5. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Conforme a lo estipulado en el art. 46.3 del TRLOTUP, el órgano ambiental y territorial determinará, teniendo en consideración los criterios del Anexo VIII, el sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental y territorial ordinario o simplificado, en función de la existencia de efectos significativos sobre el medio ambiente, previa consulta a las administraciones Públicas afectadas a las que se refieren los artículos 50.1.b) y 53 del TRLOTUP.

##### • C001. Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad. Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante

Con fecha 01 de agosto de 2024 se emite informe indicando que la modificación propuesta incluye determinaciones de ordenación pormenorizada, y de acuerdo con el artículo 35.1.d) del TRLOTUP, la competencia de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento recae en el Ayuntamiento, que también es el órgano ambiental y territorial al tratarse de una modificación de la ordenación pormenorizada en suelo urbano, en virtud del artículo 49.2 del TRLOTUP. Concluye considerando que la propuesta no contraviene la normativa de aplicación.

##### • C002. Servicio de Disciplina Urbanística y Ambiental

Con fecha 03 de octubre de 2024 se emite informe en el que se indica que la jefatura del Departamento Técnico de Control de Obras muestra su conformidad con el contenido del nuevo texto reglamentario propuesto. No obstante, para mayor coherencia del objeto de la modificación considera que se incluyan las siguientes observaciones:

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



### VALORACIÓN DE LA PROPUESTA

Según la información de la documentación elaborada, el contenido de los informes emitidos y el análisis realizado en este apartado, se realiza la valoración de la propuesta.

La propuesta de Modificación Puntual n.º 2 del Plan Parcial del sector II/10, Garbinet Norte, tiene por objeto aumentar los usos permitidos en las plantas bajas de los edificios situados en las zonas edificables de dominio privado, zona "R" y "RT", admitiendo los usos terciario oficinas y equipamiento. Para ello se propone modificar:

- El artículo 3.3.1.2. Normas Particulares de la zona "R", de las Ordenanzas del Plan Parcial.
- El artículo 3.3.1.3. Normas Particulares de la zona "RT", de las Ordenanzas del Plan Parcial.

Conforme a lo estipulado en el artículo 46.3 del TRLLOTUP, el órgano ambiental y territorial determinará, teniendo en consideración los criterios del anexo VIII, el sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental y territorial ordinario o simplificado, en función de la certidumbre en la determinación de la existencia de efectos significativos sobre el medio ambiente, previa consulta a las Administraciones Públicas afectadas a las que se refieren los artículos 48.d) y 53.1 del TRLLOTUP.

La propuesta no conlleva el sellado de nuevo suelo, no hay incremento de edificabilidad prevista por el plan, así como tampoco se incrementan las alturas de edificación que suponga alteración del paisaje urbano. Tampoco implica cambios significativos en el modelo de movilidad urbana municipal y no se afecta a la ordenación estructural.

Se trata de una modificación puntual de un suelo en un entorno urbano consolidado que no tiene ninguna afección ambiental significativa teniendo en consideración los criterios del Anexo VIII del TRLLOTUP.

Por tanto, se considera suficiente la aplicación del **procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica**, previsto en el artículo 53 del TRLLOTUP, en consonancia con lo expuesto en el informe del Servicio Territorial de Urbanismo emitido en la fase de consultas.

En base a lo dispuesto en el Art. 6 del TRLLOTUP, no se considera necesaria la elaboración de Estudio de Integración Paisajística, ya que la modificación es a nivel normativo referente a compatibilidad de usos, no planteando alteraciones a nivel de paisaje, y por tanto no tiene incidencia en el mismo.

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 Memoria de Viabilidad Económica.

No afecta a ningún otro aspecto sectorial que requiera estudio específico.

### 6. CONCLUSIONES

En base a lo expuesto, se propone al órgano competente del Ayuntamiento, emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico **favorable**, en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, y respecto a la alternativa elegida en la Modificación Puntual n.º 2 del Plan Parcial del sector II/10, Garbinet Norte, de acuerdo a los criterios del Anexo VIII del TRLLOTUP, por considerar que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, correspondiendo continuar la tramitación del mismo conforme su normativa sectorial. Se deberá tener con consideración los siguientes aspectos en la redacción del documento urbanístico:



1. 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.
2. Añadir el uso equipamiento en el apartado 1 a) del artículo 3.3.1.3 Normas Particulares de la zona "RT".

Según establece el artículo 53.7 del TRLOTUP, el Informe Ambiental y Territorial Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el "Diario Oficial de la Generalitat Valenciana" no se hubiera procedido a la aprobación del Plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, deberá iniciarse nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada de la modificación.

Se trata de una propuesta coherente con el Modelo de ciudad ALICANTE 4D enmarcándose dentro del vector de transformación:

**03. "Hábitat urbano":** La ordenación del sector servirá como solución de compleción de esta parte del suelo urbano ya consolidado que servirá para dinamizar los barrios próximos y activar nuevas relaciones, estableciendo sinergias directas con los mismos proporcionando al ámbito actividad comercial, dotaciones y servicios públicos.

En el nuevo modelo de ciudad que propone Alicante 4D se otorga un nuevo protagonismo a los equipamientos y servicios de uso público, concebido todo ello con una visión sistémica formando una red de espacios para la vida en comunidad diseñada con claves de continuidad y sostenibilidad.

La ordenación se plantea, tomando como premisa el Modelo de Ciudad Mediterránea: Compacta, densa, compleja e inclusiva.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 124.4 ñ) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, el órgano competente para resolver, en este caso, es el Alcalde y por delegación de fecha 02 de diciembre de 2024 la Junta de Gobierno Local.

A la vista de lo que antecede, la Junta de Gobierno Local adopta los siguientes **acuerdos**:

**Primero.-** Emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE) Favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación Puntual Nº 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"), de acuerdo con los criterios del Anexo VIII del TRLOTUP, por considerar que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se cumplan los condicionantes descritos a continuación, correspondiendo continuar la tramitación del mismo conforme su normativa sectorial:

1. Se deberá tener con consideración los siguientes aspectos 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.



Código Seguro de Verificación: d836f31e-4b8c-457d-aaf6-30c64b9b31f  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2024\_21162270  
Fecha de impresión: 18/12/2024 11:38:14  
Página 8 de 8

FIRMAS  
1.- MARIA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENARGUEZ (Concejala), 18/12/2024 08:58  
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 18/12/2024 09:29

8

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

**Segundo.-** Publicar el IATE en el "*Diario oficial de la Generalitat Valenciana*" así como en la página web del Ayuntamiento, y en base a lo dispuesto en el Art. 53.7 del TRLOTUP el IATE perderá su vigencia y cesará en la producción de efectos que le son propios si, una vez publicado en el DOGV, no se hubiera procedido a la aprobación de la Modificación Puntual Nº 2 del Plan Parcial del sector II-10, Garbinet Norte, en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación."

Y para que así 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, en Alicante, en la fecha que consta en la firma del Sr. Alcalde.

Firmado electrónicamente:

**La Concejala-Secretaria, D<sup>a</sup> María del Carmen de España Menárguez.**  
**Vº Bº el Alcalde, D. Luis Barcala Sierra.**

