



**AYUNTAMIENTO DE ALICANTE**

**ANTONIO VICENTE PERAL VILLAR, CONCEJAL-SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

**CERTIFICA:**

**Que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 4 de febrero de 2025, adoptó entre otros el siguiente**

**ACUERDO:**

**"7. APROBACIÓN DEL PROYECTO Y SOMETIMIENTO A INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 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"), Y CONSULTA A ORGANISMOS AFECTADOS (Nº Expte. PLA2024000006).**

Se da cuenta del expediente tramitado en relación con el epígrafe que precede, cuyos antecedentes, razonamientos y normas legales aplicables figuran, resumidos, a continuación.

**1. ANTECEDENTES**

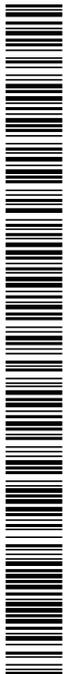
El Plan Parcial del sector II/10, Garbinet Norte, previsto en el Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 2 de diciembre de 1994.

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 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:

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.
- 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).

## 2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objetivo del presente documento 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”.

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”.



### 3. CONSIDERACIONES

La presente Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior, 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 (TRLOTUP).

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

La modificación planteada:

- Afecta exclusivamente a suelos considerados como urbanos, fruto de una transformación urbanística y cuyas obras de urbanización fueron ya recibidas. El ámbito se encuentra prácticamente en su totalidad consolidado por la edificación.
- Se está ante una modificación menor, consistente en la introducción de mayor versatilidad en la regulación de los usos en los locales de las plantas bajas que permitan oficinas y equipamientos, compatibles con el uso residencial dominante, sin alterar ni la edificabilidad, ni cualquier otro parámetro urbanístico.
- No se modifican ni alteran zonas verdes existentes.
- No supone aumento alguno de edificabilidad ni del número de viviendas lucrativas previsto, por lo que se mantiene el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento privado, cumpliendo con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos.
- No supone alteración de la clasificación del suelo.
- No se prevén efectos sobre el medio ambiente ni sobre elementos estratégicos del territorio.
- No altera las determinaciones impuestas por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana ni por cualquier otro instrumento de planificación territorial o sectorial.

Una vez superada la fase ambiental mediante emisión de Informe Ambiental y Territorial Estratégico de carácter Favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica (Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 17 de diciembre de 2024), la tramitación de la Modificación Puntual seguirá lo estipulado en el Artículo 61 del TRLOTUP.

*“Artículo 61. Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica.*

*1. Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido, se seguirán los siguientes trámites:*

*a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 55.2 de este texto refundido. El plazo mínimo será de veinte días cuando se trate de estudios de detalle.*

*b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión*



*de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 55.4. Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser evacuados por la Administración General del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable.*

*c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a las partes interesadas y, mediante resolución de la alcaldía, se someterán a información pública por el plazo de veinte días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a las partes interesadas se harán conforme al artículo 55.6 de este texto refundido. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio."*

*d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la conselleria competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.*

*2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el boletín oficial de la provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico."*

El documento técnico de la MODIFICACIÓN PUNTUAL N°2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR II/10, GARBINET NORTE, redactado por los técnicos municipales del Servicio de Planeamiento (Fecha documento: enero 2025) atiende a los condicionantes del IATE emitido.

La aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Alicante por considerar que la modificación afecta únicamente a la ordenación pormenorizada, según lo establecido en el artículo 44 del TRLOTUP y de acuerdo al informe emitido por el Servicio Territorial de Urbanismo de fecha 1 de agosto de 2024 en el trámite ambiental de la modificación.

No se considera necesario acompañar la presente modificación puntual de Estudio de Integración Paisajística puesto que no tiene incidencia alguna en el paisaje. Además, no se trata de una modificación que tenga por objeto nuevos crecimientos urbanos o la implantación de nuevas infraestructuras.

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

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

De conformidad con el artículo 67.2 del TRLOTUP, el acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la



Provincia. Debiéndose remitir, antes de su publicación, una copia digital del plan a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

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.

El Proyecto de MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 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"), debe ser aprobado previamente y autorizada su tramitación, por la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 127.1.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

A su vez, el art. 127.1.d) establece que corresponde a la Junta de Gobierno Local las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no atribuidas expresamente al Pleno. Por ello el Plan Parcial al tratarse de un instrumento de desarrollo del planeamiento general el sometimiento de exposición pública corresponde a la Junta de Gobierno Local.

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

**Primero.-** Aprobar el Proyecto de MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 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") y autorizar la tramitación del mismo.

**Segundo.-** Someter a Información Pública durante un periodo de cuarenta y cinco días la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 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"), con el siguiente contenido:

00\_DOC INF y JUST\_MP2\_MP 2\_PP II\_10 Garbinet Norte\_Enero2025.pdf

#### INTRODUCCIÓN



**A. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

1. MEMORIA INFORMATIVA
  - 1.1 ANTECEDENTES
  - 1.2 OBJETO DE LA PROPUESTA Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL
  - 1.3 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
  - 2.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA
  - 2.2 DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN
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

ANEJO I. DIE (DOCUMENTO INICIAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO)

**B. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA**

1. TEXTO ÍNTEGRO ARTICULADO MODIFICADO DE LAS NNUU (en documento aparte)

**01\_MP2\_pp II\_10\_Texto Integro NNUU \_Artículos modificados.pdf**

**Tercero.-** Publicar anuncio en el “Diario Oficial de la Generalitat Valenciana” y en prensa escrita de gran difusión, insertando el contenido del documento en la página web municipal. Los anuncios indicarán la dirección electrónica para su consulta.

**Cuarto.-** Requerir la emisión de informes a los organismos de la Administración afectados por la presente modificación puntual.

**Quinto.-** Con el resultado de la información pública y de los informes emitidos, someter el expediente al Pleno de la Corporación, para su aprobación definitiva, si procede.”

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:

**El Concejal-Secretario, D. Antonio Vicente Peral Villar.**  
**Vº Bº el Alcalde, D. Luis Barcala Sierra.**

