GMU

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR "CIUDAD DE LA JUSTICIA "

Aprobado definitivamente por el Pleno en su sesión ordinaria de 18 de abril de 2008.

El Secretario General del Pleno,

Carlos Arteaga Castaño.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE - SECRETARIA GENERAL DEL PLENO -

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION.

MEMORIA

MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CIUDAD DE LA JUSTICIA"

MEMORIA

1. ANTECEDENTES.

1.1. Expediente de Homologación y Plan de Reforma Interior de Mejora "Ciudad de la Justicia"

Mediante Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 2 de noviembre de 2004, se aprobó definitivamente el Expediente de Homologación Sectorial modificativo del PGMO y el Plan de Reforma Interior de Mejora "Ciudad de la Justicia". Dicho Plan, redactado por iniciativa municipal, tiene por objeto la ordenación detallada de los terrenos ocupados por el antiguo Cuartel de Infantería de San Fernando, ahora propiedad municipal, para permitir, fundamentalmente, la construcción de un nuevo edificio destinado a la Administración de Justicia, con el que se completarán las instalaciones dedicadas a tal fin en la ciudad de Alicante. Recordemos que todas ellas se concentran en el extremo oeste del Barrio de Benalúa. Además de ello, en la ordenación realizada se reserva suelo para usos dotacionales de red secundaria (ampliación del colegio público existente en Alipark y una gran zona verde de 8.010'70 m^2) y se configuraran dos parcelas para la construcción de sendos edificios, uno de ellos de uso residencial y el otro destinado a uso de administración corporativa.

Respecto a la red viaria, además de proyectar una nueva calle interna paralela a la C/ Princesa Mercedes, se prolonga el viario de red primaria (actual calle Médico Pedro Herrero) para enlazar con la C/ Santa María Mazarello.

1.2. Modificación Puntual nº 1 Plan de Reforma de Mejora "Ciudad de la Justicia.

En mayo de 2006, el Servicio de Planeamiento y Gestión de la Gerencia de Urbanismo procedió a redactar la Modificación Puntual nº 1 del referido Plan de Reforma Interior de Mejora, atendiendo la orden de trabajo recibida en este sentido. El objetivo de

dicha Modificación era efectuar una revisión de los parámetros urbanísticos establecidos en las Ordenanzas del PRI para la edificación destinada a la Administración de Justicia, con el fin de adaptarlos al nuevo programa funcional que la Secretaría Autonómica de Justicia e Interior de la Conselleria de Justicia y Administraciones Públicas había comunicado al Ayuntamiento de Alicante en escrito de 15 de junio de 2005. Además de este objetivo fundamental, la modificación de planeamiento también abordaba la remodelación de la parcela destinada a Administración Corporativa, modificando su forma concreta con una pequeña disminución de su superficie e incrementando ligeramente el suelo dotacional público. Pero sobre todo establecía nuevos criterios de gestión al dividir en dos unidades de ejecución el ámbito del PRI con el fin de agilizar la gestión del suelo, excluyendo de la primera unidad una pequeña superficie de suelo (323´45 m^2) perteneciente a la Comunidad de Propietarios del Complejo Residencial Alipark, que se incluían en una segunda unidad a gestionar mediante expropiación.

Dicha Modificación Puntual, se aprobó definitivamente por el Pleno municipal en sesión celebrada el 19 de diciembre de 2006.

Además de esta Modificación Puntual, el Servicio de Planeamiento y Gestión también redactó un Programa de Actuación Integrada para la gestión directa de la Unidad de Ejecución nº 1 del PRIM "Ciudad de la Justicia". Dicho Programa se completaba documentalmente con el Proyecto de Reparcelación Forzosa correspondiente y con el Proyecto de Urbanización, este último redactado por el Servicio de Obras y Proyectos de la Gerencia de Urbanismo.

Aunque dicho Programa no ha llegado a ser aprobado, conviene indicar que en el referido Proyecto de Urbanización se estudiaba la posibilidad de construir un estacionamiento subterráneo en el subsuelo de la red viaria primaria, que ocupaba también una porción de la zona verde, dada la escasez de estacionamientos públicos en la zona y la mayor afluencia de vehículos privados que, sin duda, generará la construcción de este tercer edificio de la denominada Ciudad de la Justicia. El objeto de dicho estudio era establecer un predimensionado de dicho estacionamiento y determinar el grado de compatibilidad con la ordenación de la zona y las obras de urbanización a realizar para la ejecución del Programa.

1.3. Orden de Trabajo para la nueva Modificación.

Con fecha 17 de diciembre de 2007, la Concejala de Urbanismo remite una orden de trabajo al Servicio de Planeamiento y Gestión para que se introduzcan las modificaciones

necesarias en el planeamiento aprobado con el fin de posibilitar que la parcela destinada a la construcción del edificio para la Administración de Justicia pueda tener un proceso de gestión y, por tanto, un desarrollo urbanístico, independiente y no necesariamente simultáneo con el resto del plan, posibilitando con ello su edificación en un breve plazo.

Posteriormente, con fecha 4 de Febrero de 2008, se remite una nueva orden de trabajo al Servicio de Planeamiento y Gestión en la que se especifica cómo debe realizarse la gestión del PRIM "Ciudad de la Justicia", motivándola en la conveniencia de utilizar una gestión que resulte más operativa que la contemplada inicialmente, siendo también viable jurídicamente para solucionar los problemas existentes con la máxima agilidad.

En cumplimiento de esta orden se redacta la presente Modificación Puntual nº 2 del Plan de Reforma Interior de Mejora "Ciudad de la Justicia", con el contenido que se desarrolla a continuación.

2. DETERMINACIONES DEL PRIM VIGENTE REFERIDAS A LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

Dado que el objeto básico de esta Modificación Puntual nº 2 es revisar los criterios de ejecución de planeamiento establecidos por el vigente Plan de Reforma Interior, con el fin de posibilitar que la parcela destinada a la Administración de Justicia pueda tener un desarrollo independiente del resto de suelos incluidos en el Plan, permitiendo el inicio de su construcción a la mayor brevedad posible, se resumen a continuación los criterios de gestión establecidos en el vigente Plan de Reforma Interior de Mejora "Ciudad de la Justicia", punto de partida necesario para establecer las correcciones convenientes en aras a la consecución de dicho objetivo:

- El ámbito del Plan está dividido en tres áreas diferenciadas a efectos de su desarrollo y gestión urbanística:

  a) La zona calificada como Conservación de la Edificación (clave CE), situada al norte del sector, está completamente edificada por lo que tiene la consideración de suelo urbano consolidado tanto por la edificación como por la urbanización y, por tanto, no está incluida en ningún ámbito de gestión. La posible sustitución de las edificaciones existentes serían objeto de licencia directa sin necesidad de Programa por tratarse de actuaciones de edificación sobre solares existentes. La superficie total en esta situación es de 3.048´16 m^2.

b) La Unidad de Ejecución nº 1 que incluye la práctica totalidad del resto del sector, tiene previsto su desarrollo mediante gestión directa a través de un Programa de Actuación Integrada. El suelo perteneciente a la misma es mayoritariamente propiedad del Ayuntamiento de Alicante –quien lo adquirió onerosamente al Ministerio de Defensa- estando incluida también en su ámbito una parcela de 1.088'80 m^2 cuya titularidad corresponde al Instituto de la Vivienda de las Fuerzas Armadas. La superficie de dicha Unidad de Ejecución es de 30.879 m^2.

Se trata de la Unidad para cuyo desarrollo se redactó el anteriormente mencionado Programa de Actuación Integrada, cuyo objetivo era la urbanización simultánea de todos los suelos de uso y dominio público situados en su ámbito (calles y zonas verdes) con el fin de convertir en solares todas las parcelas edificables y dejar en condiciones de uso y perfectamente integrada la malla urbana toda esta nueva pieza de la ciudad, obtenida por remodelación de un suelo ocupado por una antigua instalación militar.

c) La Unidad de Ejecución nº 2 está formada por terrenos pertenecientes a la Comunidad de Propietarios del Complejo Residencial Alipark con el que limita el sector Ciudad de la Justicia. La superficie de la misma es de solo 323'45 m^2, estando prevista su adquisición mediante expropiación ya que es un suelo calificado como Red Viaria y que, además, ya figura actualmente acondicionado como una pequeña zona ajardinada de uso público, sin ningún tipo de restricción de acceso y que, en el futuro, se mantendría esencialmente con un tratamiento similar.

3. OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACION PUNTUAL.

Atendiendo el contenido de la orden de la Concejala de Urbanismo, de fecha 4 de Febrero de 2008, el objetivo básico que se pretende lograr con esta Modificación Puntual nº 2 del PRIM "Ciudad de la Justicia" es propiciar la edificación independiente de las diferentes parcelas edificables, sin necesidad de una Actuación Integrada para abordar conjuntamente la urbanización del sector, de acuerdo con los criterios establecidos en el informe jurídico del Jefe del Servicio de Organización y Régimen Interno, realizado el pasado 14 de Noviembre de 2007 y remitido al Servicio de Planeamiento y Gestión con fecha 4 de Febrero de 2008.

Para ello, manteniendo la ordenación vigente –con la única excepción de destinar la parcela residencial a la promoción de viviendas de protección pública- se remite al sistema de Actuaciones Aisladas todo el ámbito, excluyendo únicamente los suelos consolidados por la edificación y la urbanización.

4. MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN EL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA.

Para la consecución del objetivo citado anteriormente, en esta Modificación Puntual nº 2 se propone introducir una serie de correcciones en los criterios de gestión establecidos por el vigente Plan de Reforma Interior, consistentes esencialmente en referir al sistema de actuaciones aisladas todo el desarrollo del Plan, para que de esta manera cada parcela edificable realice de forma independiente las obras necesarias para adquirir la condición de solar.

No obstante, también se propone utilizar este documento para introducir una modificación relativa a la modificación de la calificación de la parcela de uso residencial con el fin de destinarla a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Se describe a continuación de forma mas detallada los cambios propuestos:

A *Modificaciones propuestas en la ordenación pormenorizada del Plan.*

A.1. *Identificación de la parcela destinada a viviendas de protección pública.*

La reserva de suelo en los planes urbanísticos con destino a la promoción de viviendas con algún régimen de protección pública es uno de los elementos clave que, tanto la legislación urbanística autonómica como la legislación estatal del suelo, han establecido para garantizar el ejercicio de uno de los derechos constitucionales fundamentales de los ciudadanos como es el derecho a una vivienda digna. Pues bien, los tres factores esenciales que caracterizan este Plan, son los siguientes:

- La mayor parte de la superficie del Plan se destina a usos dotacionales públicos y solo una pequeña parte de edificabilidad lucrativa a uso residencial.
- La inmensa mayoría del suelo afectado es de titularidad municipal.
- Sólo hay una parcela privada que pertenece al Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas.

Por ello, se considera conveniente proponer en esta Modificación Puntual nº 2 un cambio en el destino del nuevo suelo residencial, afectándolo a la construcción de viviendas de protección pública, aunque permitiendo en la planta baja un uso terciario-comercial. De esta manera la edificabilidad de la manzana calificada como Volumetría Específica (Clave VEa) mantendría la edificabilidad atribuida por el plan vigente (1.142'28 m^2t) aunque destinando obligatoriamente 951'9 m^2t a vivienda protegida, mientras que los 190'38 m^2t de planta baja podrán destinarse indistintamente al mismo uso residencial o a uso terciario-comercial.

Para introducir esta modificación se deben corregir los siguientes documentos del Plan vigente:

- *Plano nº O.1 "Ordenación del PRI modificado":*

  Dicho plano se sustituye por un nuevo plano O.1ª "Ordenación del PRI modificado", que incorpora en la leyenda "uso del suelo" el destino de la parcela residencial calificada como VEa a vivienda protegida.

  También se han corregido unos errores materiales detectados en los cuadros de superficie y que afectaban concretamente a la superficie de viario de Red Primaria y de Red Secundaria así como la superficie de la parcela destinada a Equipamiento Educativo Cultural (SEQ/ED)

- *Normativa:*

  En las Normas del PRIM también es imprescindible introducir correcciones en algunos de los artículos para establecer la condición del uso residencial de vivienda protegida. En concreto, se deben modificar los artículos 5.1 y 9.4 del vigente Plan, cuya redacción actual es la siguiente:

Artículo 5. Concreción de usos y actividades permitidas.

5.1. Terrenos susceptibles de aprovechamiento privado.

Se permiten los siguientes usos y actividades:
Uso característico: Residencial.
Usos compatibles:

- *Terciario-oficinas en planta baja y planta primera. En plantas de piso en edificio exclusivo.*

- Dotacional e infraestructuras en planta baja, primer piso. En plantas de piso en edificio exclusivo.

A los efectos de aplicación de las anteriores reglas de compatibilidad de usos tendrán la consideración de plantas de pisos aquellas que resulten como tales en la definición que de las mismas se contiene en el artículo 55 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 9. Clave VE. Edificación aislada con volumetría específica.

4. Usos.

Se permiten los siguientes usos:

** Clave VEa. Uso característico: residencial.*
** Usos compatibles: Uso terciario en planta baja y en planta de piso únicamente en edificio exclusivo.*
** Clave VEb. Uso característico: terciario–oficinas destinado exclusivamente a Administración Corporativa relacionada con la Administración de Justicia.*
** Usos compatibles: Los relacionados con la actividad principal.*

La modificación propuesta es la siguiente:

Artículo 5. Concreción de usos y actividades permitidas.

5.1. Terrenos susceptibles de aprovechamiento privado.

Se permiten los siguientes usos y actividades:
Uso característico: Residencial.
Usos compatibles:

- Terciario-oficinas en planta baja. **En planta primera se admite también dicho uso, excepto en la parcela destinada a la promoción de vivienda de protección pública**. En plantas de piso en edificio exclusivo.

- Dotacional e infraestructuras en planta baja. **En planta primera se admite también dicho uso, excepto en la parcela destinada a la promoción de vivienda de protección pública.** En plantas de piso en edificio exclusivo.

A los efectos de aplicación de las anteriores reglas de compatibilidad de usos tendrán la consideración de plantas de pisos aquellas que resulten como tales en la definición que de las mismas se contiene en el artículo 55 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

4. *Usos.*

Se permiten los siguientes usos:

* **Clave VEa.**
- Uso característico: residencial, **con destino a la promoción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.**
- Usos compatibles: Uso terciario en planta baja.

* **Clave VEb.**
- Uso característico: terciario–oficinas destinado exclusivamente a Administración Corporativa.
- Usos compatibles: Los relacionados con la actividad principal.

En el presente documento se incluye el Texto Refundido de la Normativa, incorporando las modificaciones propuestas de éstos dos artículos.

B. *Modificaciones propuestas respecto a la gestión del Plan.*

La modificación propuesta se plantea a partir de las instrucciones impartidas por la Concejalía de Urbanismo. La justificación de la propuesta de gestión incluida en esta Modificación Puntual nº 2 está explicada detalladamente en el informe del Jefe del Servicio de Organización y Régimen Interno citado en el apartado 3, que se incluye como anexo nº 1 al presente Memoria.

5. ANEXO: SINTESIS ESTADISTICA DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DEL PRIM "CIUDAD DE LA JUSTICIA"

Las magnitudes más significativas respecto a las superficies y edificabilidades del sector, son las siguientes:

A) Superficie del sector 34.160'68 m^2
B) Suelo lucrativo 4.311'92 m^2 (12'62%)

MANZANA	CLAVE	SUPERF. SUELO M^2	USOS	Nº PLANTAS	EDIFIC. TOTAL $M^2t.$	EDIFIC. RESID. $M^2t.$	EDIFIC. TERC. $M^2t.$	Nº VIV.
M1	VEb	1.073'38	Administración Corporativa	6	6.440'28		6.440'28	
M2	VEa	190'38	Residencial Viv. Protegida	6	1.142'28	951'90	190'38	10
M3 (*)	CE	3.048'16	Residencial	6 y 8	10.235'30	10.235'30		85
SUMA		**4.311'92**			**17.817'86**	**11.187'20**	**6.630'66**	**95**

(*) Suelo urbano consolidado. Se ha considerado la edificabilidad existente.

C) Suelo dotacional público 29.848'76 m^2 (87'38%)

C.1. Suelo de nueva calificación 27.021'66 m^2

a) Red Primaria

ZONA	CLAVE	M^2
EQUIPAMIENTO	PEQ/AD	5.561'55
RED VIARIA	PRV	7.189'80
TOTAL		**12.751'35**

b) Red Secundaria

ZONA	CLAVE	M^2
ZONA VERDE	SJL	8.010'70
EQUIPAMIENTO	SEQ/ED	1.575'91
RED VIARIA	SRV+AV	4.683'69
TOTAL		**14.270'30**

C.2. Suelo dotacional ya afectado a su destino 2.827'10 m2

a) Red Primaria (PRV) 81'03 m^2

b) Red Secundaria

ZONA	CLAVE	M^2
EQUIPAMIENTO EXISTENTE	SEQ/ED	2.390'67
VIA PUBLICA EXISTENTE	SRV	355'41
TOTAL		**2.746'08**

6. NECESIDAD DE TEXTO REFUNDIDO.

Al significar esta Modificación Puntual nº 2 una revisión parcial de las determinaciones del vigente Plan de Reforma Interior de Mejora, se ha confeccionado el presente documento en el que se incluye la Memoria Descriptiva y Justificativa -que complementa a la Memoria de la Modificación Puntual nº 1- así como una refundición del resto de documentos del Plan: planos de información y ordenación y texto refundido de la Normativa del Plan, con el fin de reemplazar a modo de nuevo Plan de Reforma Interior de Mejora la documentación anterior a todos los efectos.

Alicante, Febrero de 2008

EL JEFE DEL SERVICIO DE
PLANEAMIENTO Y GESTION

Fdo: Miguel Angel Cano Crespo