

EXPEDIENTE DE HOMOLOGACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO DE LA "MANZANA PLAZA DE TOROS"

ALICANTE

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DILIGENCIA: Para hacer constar que
este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

3^o JUL. 2003

Fdo. - El Secretario de la Comisión Intersectorial de Urbanismo



DOCUMENTO 1.

MEMORIA HOMOLOGACIÓN

PLANOS HOMOLOGACIÓN

Procedimiento provisionalmente
del Pleno del Excmo. Ayun-
tamiento en sesión de.....

26 JUL. 2002

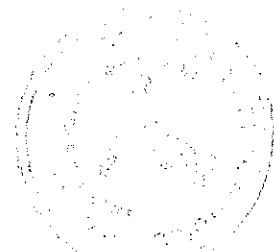
EL SECRETARIO GENERAL, en funciones



ENCARGO:
EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE ALICANTE. ABRIL 2002
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

Fdo.: Carlos Arteaga Castaño

M^a Dolores Aljibe Varea. Arquitecta



**EXPEDIENTE DE HOMOLOGACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO DE
LA MANZANA PLAZA DE TOROS – INCLUIDA EN LA OI/4 DEL
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
DE ALICANTE**


INDICE EXPEDIENTE DE HOMOLOGACIÓN

MEMORIA

1. ANTECEDENTES
2. OBJETO
3. DEFINICIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN PROPUESTA
 - 3.1. Homologación declarativa.
 - 3.2. Homologación modificativa.

PLANOS

- H-1. SITUACIÓN ACTUAL RESPECTO PGMO VIGENTE Y A SU MODIFICACIÓN PUNTUAL-2
- H-2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
- H-3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA


Aprobado provisionalmente
por el Pleno del Excmo. Ayun-
tamiento en sesión de.....
26 JUL 2002
.....
EL SECRETARIO GENERAL, en funció

Fdo.: Carlos Arteaga Castaño

MEMORIA – EXPEDIENTE HOMOLOGACIÓN

1. ANTECEDENTES

1.1. EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

El Plan General delimita una amplia zona que denomina Operación integrada nº4 (OI/4) Fábrica de Tabacos-Campoamor, cuya ordenación difiere a un Plan Especial. Ello se debe a que siendo "un área urbana muy céntrica y de significación importante, en la actualidad se encuentra con graves problemas de ordenación, tráfico y actividad". Además especifica que "la reordenación de este punto de la ciudad es vital para conseguir dos de los objetivos básicos del Plan General, como son la integración entre Centro y Periferia Norte, así como la corrección del radiocentrismo del sistema viario".

En los criterios para el desarrollo de dicho Plan Especial se especifican los objetivos a conseguir, siendo estos los siguientes:

- a) Conexión con la calle Alcalde Alfonso de Rojas con la calles Alcalde Suárez Llanos, mediante una sección rodada de dos carriles de 3 m de anchura.
- b) Ampliación del espacio libre situado frente a la Fábrica de Tabacos, ampliando también la Plaza de la Pipa hacia dicho edificio, a fin de incrementar las áreas peatonales en su entorno.
- c) Reordenación de la manzana donde se encuentra la Plaza de Toros, a fin de permitir un mejor funcionamiento de dicha instalación y una mayor facilidad de los accesos a la misma, compatibilizando el conjunto con los usos y edificaciones del resto de la manzana.
- d) Reordenación del ámbito Plaza de España-Campoamor-Plaza de América, a fin de crear un eje dotacional y comercial representativo de entidad.

1.2. MODIFICACIONES PUNTUALES-2 AL P.G.M.O.

Al comenzarse la redacción del Avance del Plan Especial previsto por el PGMO para la OI/4, se comprobó la existencia de "tres zonas diferenciadas en cuanto a su problemática urbanística y a sus correspondientes medidas de solución". Dichas zonas son:

- a) Plaza de Toros-Fábrica de Tabacos.
- b) Paseo de Campoamor.
- c) Manzanas al norte de la zona.

Con objeto de "viabilizar el comienzo de las actuaciones en la zona, simplificando los instrumentos de ordenación para las áreas que presenten una menor problemática de planeamiento y gestión", se modificó el sistema de gestión previsto para cada una de las zonas anteriores mediante la Modificación Puntual nº 2 con aprobación definitiva el 24-mayo-93.

Con respecto a la zona a) Plaza de Toros-Fábrica de Tabacos, se determina que su ejecución se llevará a cabo mediante un Plan Especial de iniciativa municipal, cuyos objetivos debían ser los siguientes:

Aprobado provisionalmente

Pleno del Excmo. Ayun-

to en sesión de 26 JUL 2003

EL SECRETARIO GENERAL, en funciones

Fdo. Carlos Arteaga Gastaño

- 1) Conexión de la calle Alcalde Alfonso de Rojas con la calle Alcalde Suárez Llanos, mediante una sección rodada de dos carriles de 3 m de anchura.
- 2) Ampliación del espacio libre situado frente a la Fábrica de Tabacos, ampliando también la Plaza de la Pipa hacia dicho edificio, a fin de incrementar las áreas peatonales en su entorno.
- 3) Reordenación de la manzana donde se encuentra la Plaza de Toros, a fin de permitir un mejor funcionamiento de dicha instalación y una mayor facilidad de los accesos a la misma, compatibilizando el conjunto con los usos y edificaciones del resto de la manzana.

Con respecto a la zona b) Paseo de Campoamor, se determinó que su ejecución se llevaría a cabo mediante un Estudio de Detalle.

Con respecto a la zona c) Manzanas al norte de la zona, se excluyeron de la OI/4 ordenándose directamente desde el PGMO.

Tras aprobarse la Modificación Puntual nº 2 que afectaba a la forma de gestión de la OI/4 se comenzaron desde las oficinas municipales los trabajos de redacción del Plan Especial sobre la zona "Plaza de Toros-Fábrica de Tabacos". Con los estudios y propuestas iniciales realizados se pudo comprobar dentro de esa zona los diferentes grados de consolidación por la edificación existente, y las diferentes afecciones que sufriría dicha zona según la definición de usos y objetivos a perseguir sobre el edificio histórico de la Fábrica de Tabacos -edificio adquirido hoy por el Ayuntamiento-.

Por esta razón, para evitar que cuatro manzanas edificadas continuaran estando supeditadas a una ordenación que no cambiaría su situación y que, sin embargo, mantiene la imposibilidad de edificar arrastrada desde hace varias décadas, se propone la redacción de un Plan Especial de Reordenación del Entorno de la Plaza de Toros, excluyéndose tales manzanas de la zona que se denominó "Plaza de Toros-Fábrica de Tabacos" en la Modificación Puntual nº2, ordenándolas y proponiendo su gestión inmediata en un plan aparte.

El ámbito que se desarrolla en este Plan Especial de Reordenación corresponde a la zona que se denomina con este expediente de Homologación "**Manzana de la Plaza de Toros**".



Aprobado provisionalmente
por el Pleno del Excmo. Ayun-
tamiento en sesión de.....
.....26.JUL.2002

EL SECRETARIO GENERAL,
en funciones

Fdo.: Carlos Arteaga Castaño

2. OBJETO

El objeto del presente documento de Homologación es el de expresar, identificar y establecer las determinaciones que integran la "ordenación estructural" del Plan General, con el fin de definir la "sectorización" en la que se encuentra afectada la zona de reordenación del Entorno de la Plaza de Toros, es decir deslindar el ámbito territorial mínimo de planeamiento y definir los hitos o ejes fundamentales sobre los que se ha de organizar la ordenación pormenorizada.

De acuerdo al punto 3 de la Disposición Transitoria Primera de la L.R.A.U, la aprobación de este **Plan Especial de Reordenación del Entorno de la Plaza de Toros** que modifica parte de las determinaciones del Plan General vigente, y de su Modificación Puntual nº2 referidas al sector delimitado como OI/4 en dicho Plan General y a su forma de ejecución, requiere la homologación del sector correspondiente, efectuándose esta homologación simultáneamente al aprobar dicho Plan Especial. Con este fin se presenta este Expediente de Homologación.

3. DEFINICIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN PROPUESTA

La homologación se aborda desde dos enfoques:

3.1. Homologación declarativa:

Consiste en la **identificación** de las partes del sector OI/4 incluido en el Plan General que constituyen la ordenación estructural, para diferenciarlas de las que se consideran ordenación pormenorizada.

La ordenación estructural incluye las siguientes determinaciones, de acuerdo con el artículo 17 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística:

- Clasificación de suelo.
- División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas la normativa que conforme al artículo 14 sea de aplicación.
- Delimitación de sectores mínimos definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.
- Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, indicando las posibles tipologías y las densidades máximas.
- Delimitación de la red primaria o estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico. Esta red primaria o estructural de dotaciones públicas comprenderá: parques públicos; equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de carácter supramunicipal; infraestructuras y vías públicas, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole.

Aprobado provisionalmente
por el Pleno del Excmo. Ayun-
tamiento en sesión de
26 JUL 2002
EL SECRETARIO GENERAL, en funcione

- Determinación de un núcleo histórico tradicional, donde la ordenación urbanística no permita la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica. Así mismo, en consonancia con las políticas de conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural, definidas por los órganos competentes, catalogará los bienes inmuebles y adoptará las medidas protectoras que, conforme a aquellas, resulten de interés.

Se consideran **ordenación estructural** las siguientes determinaciones actuales del sector OI/4 del PGMO:

- Referida a la clasificación del suelo: suelo urbano.
- Referidas a la calificación o zonificación: Operación Integrada nº 4, a ejecutar mediante un Plan Especial sobre la zona Plaza de Toros-Fábrica de Tabacos y mediante un Estudio de Detalle sobre la zona de Campoamor, ambos planes de iniciativa municipal.
- Referidas a la red primaria de dotaciones públicas que delimita y cruza el sector:
 - Ejes comerciales de la Avda. de Jijona y Alcoy
 - El equipamiento de la Plaza de Toros.
- Referidas a la red primaria de dotaciones públicas fuera del sector:
 - Eje comercial de la c/ Alcalde Suarez Llános: vial que se encuentra con la OI/4.
 - Ronda del Benacantil o vial desarrollado dentro de la OI/5: límite oeste del sector.

Así mismo, el PGMO delimitó el sector OI/4, cuya consolidación urbana se pretendía reestructurar mediante un Plan Especial y un Estudio de Detalle con la finalidad de:

- completar la ordenación pormenorizada;
- acometer posteriormente operaciones de renovación urbana;
- viabilizar el comienzo de las actuaciones en la zona simplificando los instrumentos de ordenación para las áreas que presentaran una menor problemática de planeamiento y gestión, tal como se especificó en la Modificación Puntual nº2.

En este sentido el Plan Especial de Reordenación del entorno de la manzana Plaza de Toros refleja la ordenación pormenorizada de parte de sector OI/4, viabiliza el comienzo de las actuaciones en la OI/4 sobre una serie de manzanas con menor problemática de planeamiento y gestión, desarrollándose de esta manera uno de los objetivos contemplados en los "Criterios para el desarrollo de la Ordenación" de la OI/4 que describe el PGMO, y la Modificación Puntual nº 2 de dicho Plan General sobre la zona "Plaza de Toros-Fábrica de Tabacos":

"Reordenación de la manzana donde se encuentra la Plaza de Toros, a fin de permitir un mejor funcionamiento de dicha instalación y una mayor facilidad de los accesos a la misma, compatibilizando el conjunto con los usos y edificaciones del resto de la manzana."

3.2. Homologación modificativa

El Plan Especial de Reordenación del entorno de la Plaza de Toros que se presenta en este documento desarrolla sólo una parte de lo que el PGMO denomina OI/4, y en concreto parte de la zona "Plaza de Toros-Fábrica de Tabacos" que señaló la Modificación Puntual nº2 del PGMO.

Se especifica con esta Homologación un **subsector** -dentro de la zona "Plaza de Toros-Fábrica de Tabacos"- que representa una zona consolidada por la edificación con posibilidad de desarrollo y gestión más inmediato, que se ordena para evitar que continúe supeditada a una ordenación superior que no cambiaría su situación y que sin embargo, mantiene en la actualidad la imposibilidad de renovación de la edificación, situación ésta arrastrada desde hace varias décadas. Dicho sector queda delimitado por:

- C/ San Carlos
- Avda. de Jijona
- Plazas de Sta. Teresa y del Hospital
- Calles Valencia, Espoz y Mina y Sevilla.



La superficie total de este sector es de 3,12 ha de suelo.

Con esta nueva delimitación, la ordenación estructural expuesta en el punto 3.1. se modifica estableciéndose un nuevo sector dentro de la zona Plaza de Toros-Fábrica de Tabacos situada en la OI/4, que se denomina "Manzana de la Plaza de Toros", sin que este sector suponga una modificación de los objetivos del PGMO para la zona "Plaza de Toros-Fábrica de Tabacos".

En conclusión, la delimitación sectorial actual establecida en el PGMO se retoca con los documentos de este Expediente de Homologación desarrollándose sobre este nuevo sector así delimitado un **Plan Especial de Reordenación del entorno de la Plaza de Toros** dando cumplimiento así a los criterios de sectorización expuestos en el art. 20 de la L.R.A.U:

"La sectorización se debe efectuar atendiendo al modo más idóneo de estructurar la utilización urbanística del territorio,..."

Alicante, abril de 2002

La redactora

Fdo. M^a Dolores Aljibe Varea. Arquitecta

Aprobado provisionalmente
 en el Pleno del Excmo. Ayun-
 tamiento en sesión de.....
 26 JUL. 2002

EL SECRETARIO GENERAL, en funcion

Fdo.: Carlos Arteaga Castaño

PLANOS – EXPEDIENTE HOMOLOGACIÓN