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.

ANEXO Nº 1

Justificación de la propuesta de Gestión

ASUNTO: Alternativa de gestión para el PRI Ciudad de la Justicia.

1.- Introducción: Ordenación y gestión previstas en el PRI aprobado.

El ámbito del PRI Ciudad de la Justicia abarca un suelo vacante (dejando aparte el suelo consolidado por la edificación que se incluye para dotarle de una ordenación y una normativa edificatoria) de 30.789 m^2, del que todo, salvo una parcela de 1.088 m^2 que pertenece al Patronato de Viviendas Militares, es de titularidad municipal.

El referido ámbito ocupa un vacío en la trama urbana consolidada, limitando por tres de sus lados por viales urbanizados y por el resto con el complejo Alipark, así mismo urbanizado.

Como resultado de la urbanización del PRI van a resultar tres parcelas edificables: una para la Ciudad de la Justicia, otra para la Administración Corporativa (colegios Profesionales) y otra, de tan solo 190 m^2, para uso residencial.

El PRI aprobado incluye todo el suelo vacante de edificación en una unidad de Ejecución a desarrollar mediante un Programa de Actuación Integrada de gestión directa municipal.

A la vista de la situación de titularidades iniciales y de los usos de las parcelas resultantes, parece claro que la práctica totalidad de las cargas de urbanización van a recaer en el Ayuntamiento. Ante ello, la función de la reparcelación, que, como es sabido, supone un proceso de tramitación e inscripción no inferior a un año quedaría reducida en este caso a la compensación de los derechos de la parcela del Patronato de Viviendas Militares.

2. Alternativa posible de gestión.

Por tanto, y con el objetivo de facilitar y agilizar la gestión urbanística de la zona, se puede considerar otra alternativa de gestión respecto a la planteada en el PRI, mediante una modificación del contenido del mismo que contemplase un escenario del suelo urbano con urbanización consolidada, con una técnica de gestión apropiada a esta situación.

Podría justificarse esta consideración en suelo con urbanización consolidada teniendo en cuenta la escasa entidad superficial del conjunto, plenamente inmerso en la trama urbana, y teniendo en cuenta además que dos de las parcelas edificables resultantes según la ordenación aprobada reúnen ya las condiciones legalmente establecidas para su consideración como solares. En efecto, la parcela destinada a albergar la Ciudad de la Justicia da frente a

que legalmente sería viable una permuta de dicha parcela por la única edificable residencial resultante de la ordenación.

D. Cesión o permuta de la parcela destinada a la Ciudad de la Justicia.

En ella podría concederse licencia de obras sin esperar a la ejecución de la urbanización del viario previsto en el PRI, dado que, como se justificó anteriormente, dicha parcela reúne la condición de solar.

Ello sin perjuicio de llegar a un acuerdo con la Generalitat sobre las condiciones económicas en que deba producirse la cesión o permuta.

E. Ejecución de la urbanización del viario y zona verde prevista en el PRI.

Al tratarse de obras ordinarias de urbanización y con los terrenos de propiedad municipal, podrán realizarse cuando las posibilidades presupuestarias lo permitan, sin supeditarse a la edificación en las parcelas resultantes (salvo la correspondiente a la Administración Corporativa, que sí requiere su conversión en solar).

F. Enajenación de la parcela destinada a Administración Corporativa.

Al ser una parcela integrada el Patrimonio Municipal del Suelo puede enajenarse por concurso. El producto de esa enajenación habría de destinarse a alguno de los fines establecidos en el artículo 544 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

G. Otra posibilidad de financiación: Concesión de un aparcamiento subterráneo.

En terrenos adyacentes al PRI, se está estudiando la posibilidad de construir un aparcamiento subterráneo que podría ser objeto de concesión administrativa, por lo que podría incluirse dentro de las bases de adjudicación como mejora la urbanización parcial del PRI, así como la de las calles adyacentes, lo que supondría un abaratamiento de los costes de urbanización que debe soportar el Ayuntamiento.

En Alicante a 14 de noviembre de 2007.

El Jefe del Servicio de Organización
y Régimen Interno,

Fdo.: José Luis Ortuño Castañeda.