

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION ALICANTE

MODIFICACION PUNTUAL N° 22

Aprobado provisionalmente
por el Pleno del Excmo. Ayun-
tamiento en sesión de.....
12 MAY. 2004



SECRETARIO GENERAL,

Carlos Arteaga Castaño



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

GMU

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



MODIFICACION PUNTUAL N° 22

PLAN GENERAL DE ORDENACION

DE ALICANTE

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este
documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día

8 OCT 2004



Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

GMU

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



INDICE

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ACOMETER LA PRESENTE MODIFICACION.
2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIONE PROPUESTA.

Prohibición de localización de industrias de almacenaje y comercio mayorista en zonas de uso residencial. (Artículos 113, 120, 126, 132, 138, 144, 150 y 157).





1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ACOMETER LA PRESENTE MODIFICACION.

El vigente Plan General Municipal de Ordenación se aprobó definitivamente el 27 de marzo de 1.987 y se viene ejecutando de forma bastante satisfactoria. Esta visión general favorable no obsta para reconocer que, con el transcurso del tiempo, determinados aspectos del mismo han quedado desfasados, han aparecido problemas inicialmente no previstos o han surgido nuevas soluciones a las inicialmente planteadas que conviene sean incorporadas al Plan General, corrigiendo las propuestas actualmente vigentes. Ello hace que el Ayuntamiento se plantee periódicamente modificaciones del Plan General para intentar que su contenido mantenga la máxima vigencia posible y, consecuentemente, la mayor capacidad de resolver los problemas que se plantean.

De las veintiuna modificaciones puntuales tramitadas hasta el momento, la mayor parte de ellas se refieren a diversos aspectos del Plan General, por lo que, en realidad, cada una de ellas podría considerarse como varias modificaciones del planeamiento, si bien la entidad de las alteraciones introducidas es muy escasa; el resto de las modificaciones se refieren a aspectos concretos que variaban el contenido del Plan General.

Ahora se plantea nuevamente la conveniencia de acometer una modificación al Plan General, debido a motivos similares al de las anteriores modificaciones de carácter general realizadas, es decir: rectificación de aspectos puntuales que se han relevado inadecuados. En concreto, se trata de modificar varios artículos de las Normas Urbanísticas, que se refieren a las condiciones de uso, con objeto de prohibir el establecimiento de industrias de almacenaje y comercio de mayoristas en zonas de uso característico residencial, a fin de evitar las molestias que vienen padeciendo los vecinos por este tipo de industria.

La forma de exposición de esta Modificación Puntual-22 (MP/22) es la misma que la seguida en el resto de las modificaciones, con la descripción y justificación que se adjunta a continuación.





2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACION PROPUESTA.

Prohibición de localización de industrias de almacenaje y comercio mayorista en zonas de uso residencial (arts. 113, 120, 126, 132, 138, 144, 150 y 157)

A) Objeto.

Prohibir con carácter general el establecimiento de industrias de almacenaje y comercio mayorista en todas las zonas en las que el uso característico sea el residencial.

B) Justificación.

De un tiempo a esta parte se ha observado una proliferación de establecimientos de venta al por mayor y almacenaje, principalmente de productos textiles, en zonas urbanas de uso residencial.

Las consecuencias que produce ese tipo de actividad (carga y descarga, tráfico de vehículos pesados, paradas que obstruyen la circulación, almacenamiento de productos con riesgo de ignición,... etc) están motivando reiteradas quejas de los vecinos, ya que la trama urbana parece poco adecuada a albergar ese tipo de uso, que sin embargo está permitido en la normativa del vigente Plan General.

Estando inmersos en un proceso de revisión del PGOU, no resulta apropiado en este momento establecer una nueva clasificación de los usos industriales en la que se excluyera el comercio mayorista (art. 97) y pasase a formar parte de una clase de establecimiento comercial (art. 95), ya que, por otra parte, el tipo de edificación que alberga al comercio mayorista está más cerca del industrial que del comercio tradicional. Así pues, se ha optado por prohibir la instalación de establecimientos de almacenaje y comercio mayorista en las condiciones de uso de las distintas zonas establecidas en el Título V *Condiciones particulares de la edificación y de los usos en suelo urbano en las*





Condiciones particulares de la edificación y de los usos en suelo urbano en las que el uso característico es el residencial y se permite este tipo de establecimientos.

C) Documentación a la que afecta.

Normas Urbanísticas en los siguientes artículos:

- *Art. 113. Condiciones para las Áreas de Conservación de la Edificación. (clave CE)*
- *Art. 120. Usos. (Área Central, clave AC)*
- *Art. 126. Usos. (Ensanches, clave ES)*
- *Art. 132. Usos. (Renovación de Periferias, clave RP)*
- *Art. 138. Usos. (Conservación de Periferias, clave CP)*
- *Art. 144. Usos. (Edificación Abierta, clave EA)*
- *Art. 150. Usos. (Núcleos Periféricos, clave NP)*
- *Art. 157. Usos. (Vivienda Unifamiliar, clave VU)*

D) Contenido del Plan General.

Art. 113. Condiciones para las Áreas de Conservación de la Edificación.
(punto 5)

5. El uso predominante es el residencial. Se admiten los usos industrial, artesanal, comercial y de oficinas, en planta baja y piso primero. El resto de usos (terciario en sus demás modalidades, dotacional e infraestructuras) se admiten en edificio exclusivo.

Art. 120. Usos (punto 2, apartado d)

2. *Como usos compatibles se admiten los siguientes:*

- d) *Industrial: sólo se admite en Nivel "a" en planta baja, y reducido a actividades de almacenaje, talleres de reparación y talleres artesanales.*



Art. 126. Usos (punto 2, apartado d)

2. Como usos compatibles se admiten los siguientes:

- d) *Industrial (sólo se admiten almacenes, talleres de reparación y talleres artesanales): en Nivel "a" en planta baja y edificio exclusivo; en Nivel "b" en planta baja.*

Art. 132. Usos (punto 2, apartado d)

2. Como usos compatibles se admiten los siguientes:

- d) *Industrial: en Nivel "a" en planta baja; en Nivel "b" en planta baja, edificio exclusivo y en primer piso, limitándose este último caso a los edificios existentes a la entrada en vigor del presente Plan General.*

Art. 138. Usos (punto 2)

2. *Como usos complementarios se admiten los terciarios, industriales, dotaciones e infraestructuras; todos ellos se ubicarán en edificio exclusivo, salvo el comercial, que se admite en planta baja.*

Art. 144. Usos (punto 2, apartado b)

2. *Como usos complementarios del uso residencial predominante, se admiten los siguientes:*

- b) *Uso industrial: en planta baja y en edificio exclusivo.*

Art. 150. Usos (punto 2, apartado c)

2. Como usos compatibles se admiten los siguientes:

- c) *Industrial: en Nivel "a" en planta baja; en Nivel "b" en planta baja o en edificio exclusivo.*



Art. 157. Usos (punto 2, apartado d)

2. Como usos complementarios se admiten los siguientes:
- d) Industrial: en Nivel "b" en edificio exclusivo.

E) Contenido de la Modificación que se propone.

Art. 113. Condiciones para las Áreas de Conservación de la Edificación.
(punto 5)

5. El uso predominante es el residencial. Se admiten los usos industrial (sólo talleres de reparación y artesanales), comercial y de oficinas, en planta baja y piso primero. El resto de usos (terciario en sus demás modalidades, dotacional e infraestructuras) se admiten en edificio exclusivo.

Art. 120. Usos (punto 2, apartado d)

2. Como usos compatibles los siguientes:
- d) Industrial: sólo se admite en Nivel "a" en planta baja, y reducido a talleres de reparación y talleres artesanales.

Art. 126. Usos (punto 2, apartado d)

2. Como usos compatibles se admiten los siguientes:
- d) Industrial (sólo se admiten talleres de reparación y talleres artesanales): en Nivel "a" en planta baja y edificio exclusivo; en Nivel "b" en planta baja.



Art. 132. Usos (punto 2, apartado d)

2. Como usos compatibles se admiten los siguientes:

- d) Industrial (excepto almacenaje y comercio mayorista): en Nivel "a" en planta baja; en Nivel "b" en planta baja, edificio exclusivo y en primer piso, limitándose este último caso a los edificios existentes a la entrada en vigor del presente Plan General.

Art. 138. Usos (punto 2)

2. Como usos complementarios se admiten los terciarios, industriales (excepto almacenaje y comercio mayorista), dotaciones e infraestructuras; todos ellos se ubicarán en edificio exclusivo, salvo el comercial, que se admite en planta baja.

Art. 144. Usos (punto 2, apartado b)

2. Como usos complementarios del uso residencial predominante, se admiten los siguientes:

- b) Uso industrial (excepto almacenaje y comercio mayorista): en planta baja y en edificio exclusivo.

Art. 150. Usos (punto 2, apartado c)

2. Como usos compatibles se admiten los siguientes:

- c) Industrial (excepto almacenaje y comercio mayorista): en Nivel "a" en planta baja; en Nivel "b" en planta baja o en edificio exclusivo.



Art. 157. Usos (punto 2, apartado d)

2. Como usos complementarios se admiten los siguientes:

- d) Industrial (excepto almacenaje y comercio mayorista): en Nivel "b" en edificio exclusivo.

Alicante, Enero de 2004

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION



Fdo: Miguel Angel Cano Crespo




CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día

8 OCT 2004

Fdo.: El Secretario de la Gerencia Territorial de Urbanismo



Aprobado provisionalmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de.....

12 MAY. 2004.....



SECRETARIO GENERAL,

Fdo.: Carlos Arteaga Castaño