

ED134

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno en su sesión
ordinaria de 23 de diciembre de 2009
El Secretario General del Pleno en funciones,

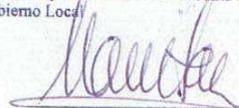
German Pascual Ruiz-Valdepeñas



ESTUDIO DE DETALLE DE ALINEACIONES EN LA CALLE ORTEGA Y GASSET

Aprobado por La Junta de Gobierno Local
del Excmo. Ayuntamiento de Alicante
de fecha..... 24 AGO. 2009.....

La Concejala Secretaria de la Junta de
Gobierno Local


Fdo.. Marta Garcia-Romeu de la Vega

Julio de 2009



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
OFICINA DE PROYECTOS PUBLICOS

INDICE

MEMORIA

1. Antecedentes.
2. Objetivo y justificación del Estudio de Detalle.
3. Justificación del ámbito.
4. Justificación de la solución adoptada.
 - 4.1. Alineaciones propuestas.
 - 4.2. Superficies resultantes.
5. Adecuación a la normativa de aplicación.
 - 5.1. Legislación Urbanística Valenciana.
 - 5.2. Previsiones de los Estudios de Detalle en el Plan General.

PLANOS

- I-1 Situación
- I-2 Planeamiento vigente. Alineaciones.
- I-3 Planeamiento vigente. Ordenación Pormenorizada.
- O-1 Alineaciones propuestas.
- O-2 Ordenación Pormenorizada resultante.

MEMORIA

1. ANTECEDENTES.

Las manzanas objeto del presente Estudio de Detalle se localizan a ambos lados de la calle Ortega y Gasset (ver plano I-1 *Situación*). El Plan General vigente, aprobado definitivamente en marzo de 1987, ordena pormenorizadamente estas manzanas, clasificándolas como suelo urbano y calificando, la situada en la margen oriental como dotacional de Servicios Urbanos de Mercado -S/M- y las de la margen occidental como Residencial de Vivienda Unifamiliar -VU- (ver plano I-3 *Planeamiento vigente. Calificación Pormenorizada*).

Una propuesta del Proyecto URBAN para los Barrios de la Zona Norte de Alicante, incluido dentro del Programa Operativo FEDER 2007-2013 de la Comunidad Valenciana, es "la instalación de un mercado municipal en la zona norte con nuevas actividades comerciales complementarias al mercado", teniendo por finalidad la revitalización urbana y comercial de la zona, por lo que la Concejalía de Comercio, Mercados, Estadística y Partidas Rurales contrató un estudio en el que preveía la construcción del referido equipamiento comercial, a fin de que reuniese unos determinados condicionantes.

Así, el equipamiento comercial que se pretende ejecutar se sitúa en el solar, de propiedad municipal, existente entre las calles Ortega y Gasset, Vicente Alexandre y Prolongación de Abogado Pérez Mirete destinado a mercado (S/M) en el Plan General vigente.

En base a todo ello, el Ayuntamiento de Alicante sacó a concurso la *Redacción de un proyecto básico, de ejecución y de seguridad laboral para la construcción de un equipamiento comercial en la Zona Norte de Alicante, cofinanciado por la Comisión Europea con cargo al Fondo Europeo de Desarrollo Regional dentro de la Iniciativa Urbana (URBAN) prevista en el eje 5 "Desarrollo sostenible urbano y local" del programa operativo FEDER de la Comunitat Valenciana 2007-2013, con el lema "Una manera de hacer Europa"*.

Al estudiar los proyectos presentados se observó que algunos concursantes desarrollaban sus proyectos en el solar definido por las alineaciones del planeamiento vigente, mientras que otros lo hacían en el solar resultante de la urbanización ejecutada en el tramo inicial de la calle Ortega y Gasset, cuyo trazado era diferente del previsto por el Plan General.

2. OBJETIVO Y JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Como se ha dicho en el apartado anterior la urbanización ejecutada en la calle Ortega y Gasset, en el tramo comprendido entre las calles Padre Belda y Pablo Neruda, no se ejecutó con arreglo a las alineaciones definidas por el Plan General, que establecía un tramo curvo para resolver el encuentro con la calle Vicente Alexandre, realizándose mediante un tramo recto (ver plano I-2 *Planeamiento vigente. Alineaciones*).

El objetivo que se pretende con el presente Estudio de Detalle es adaptar las alineación del tramo curvo de la calle Ortega y Gasset a la urbanización realmente ejecutada, reajustando las alineaciones de este tramo de la calle.

Este objetivo corresponde exactamente con la función de los Estudios de Detalle, establecida en el artículo 190 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante, ROGTU), que en su apartado 3 establece que el objeto de este instrumento es *prever o reajustar según proceda: a) El señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adoptando las que estuvieran señaladas en el Plan General o en el Plan Parcial.*

Así pues, vemos que el Estudio de Detalle es el instrumento de ordenación adecuado para el objetivo perseguido: reajustar las alineaciones de un tramo de la calle Ortega y Gasset, de manera que se adecue la ordenación urbanística a la urbanización existente.

3. JUSTIFICACION DEL AMBITO.

El ámbito de los Estudios de Detalle viene definido en el artículo 191.3 del ROGTU, en donde se establece que *El ámbito mínimo del Estudio de Detalle será la manzana o unidad urbana equivalente, en el sentido atribuido a esas expresiones por este Reglamento*”.

Dado que el tramo de la calle Ortega y Gasset en el que se reajustan las alineaciones afecta a tres manzanas, la correspondiente a la dotación de mercado (S/M) y dos manzanas residenciales, el ámbito del presente Estudio de Detalle son las tres manzanas afectadas, estando el ámbito delimitado por las calles: Ortega y Gasset, Padre Belda, Pintor Parrilla, Padre Perpiñan, Pablo Neruda, Abogado Pérez Mirete y Unamuno, tal como queda grafiado en la documentación gráfica.

4. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

4.1. Alineaciones propuestas.

La calle Ortega y Gasset está proyectada con un ancho de 18 m. y la urbanización ejecutada mantiene el ancho de la calzada (8 m) y no existe ningún motivo para variar el ancho de las aceras y, en consecuencia, el ancho de este viario (ver plano O-1 Alineaciones propuestas).

La adaptación de la alineación a la realidad existente, contemplada en el art. 190.3.a) del ROGTU, consiste en realizar un trazado recto del tramo de la calle Ortega y Gasset comprendido entre las calles Padre Belda y Pablo Neruda, que en el Plan General figura con un trazado curvo. El resultado de esta adaptación es un incremento de la superficie de la manzana dotacional a costa de la disminución de las superficies de las manzanas edificables de vivienda unifamiliar.

Las alineaciones propuestas implica, además de obtener una mayor superficie de suelo dotacional de la manzana calificada como mercado y en la que se pretende ejecutar este tipo de instalación por el Ayuntamiento, que esta manzana tenga un mejor aprovechamiento, dado que el solar resultante del planeamiento vigente tiene una parte excesivamente estrecha (entre 15 y 30 m), por lo que resulta inedificable o, como mínimo, la escasa edificación que pueda realizarse en esta parte está muy condicionada.

Por otro lado, la parte de las manzanas edificables afectadas por la variación de las alineaciones propuestas están actualmente plantadas con árboles por el Ayuntamiento, por lo que la modificación propuesta no implica disminución ni afección al aprovechamiento de ninguna propiedad privada.

4.2. Superficies resultantes.

Como hemos dicho anteriormente, el reajuste de las alineaciones de este tramo de la calle Ortega y Gasset no supone variación del ancho del vial, que se mantiene en 18 m, ni supone ningún incremento del aprovechamiento urbanístico, al que se refiere el art. 79.4 de la Ley Urbanística Valenciana (en adelante, LUV).

En efecto, la superficie inicial del solar dotacional destinado a mercado (S/M) era de 2.975 m², habiendo pasado en la solución propuesta a 4.213 m², es decir, existe un incremento de suelo dotacional de 1.238 m². Por el contrario, las manzanas edificables residenciales para viviendas unifamiliares tenían unas superficies de 6.335 m² y 5.319 m², habiendo pasado a 5.847 m² y 4.780 m² respectivamente, es decir, hay una disminución del suelo residencial de 1.027 m². La diferencia entre el incremento de suelo dotacional y la disminución del residencial (211 m²) corresponde a viario, ya que se ha producido un acortamiento de la calle Biar y la modificación del trazado del tramo de la calle Ortega y Gasset, de curvo a recto, supone una ligera disminución de la superficie.

En cualquier caso, el Estudio de Detalle no afecta a la normativa que es de aplicación al suelo dotacional de Servicios Urbanos de Mercado (S/M) ni al suelo residencial de Vivienda Unifamiliar (VU), ya que no se modifican las condiciones de volumen de ninguna de ellas (ver plano 0-2 *Calificación Pormenorizada Resultante*).

5. ADECUACION A LA NORMATIVA DE APLICACION.

5.1. Legislación Urbanística Valenciana.

La función de los Estudios de Detalle viene establecida en el art. 190 del ROGTU, que desarrolla lo establecido en el art. 79 de la LUV. En particular, en los puntos 2, 3a) y 4 se dice:

2. No se permite aprobar Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos en que el Plan General, Plan Parcial o de Reforma Interior los haya previsto y regulado de modo expreso y pormenorizado.

3. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan General o en el Parcial. A este fin, podrá adaptar las alineaciones previstas en el Plan General, Parcial o de Reforma Interior a la realidad topográfica o de los edificios existentes. Esta adaptación no se considerará modificación de ordenación pormenorizada cuando el reajuste de alineaciones no supere el 5 por ciento del ancho del vial afectado ni origine un incremento de edificabilidad superior al 2 por ciento de la prevista en el Plan. En todo caso, una adaptación de alineaciones requiere su justificación en circunstancias objetivas que la haga necesaria para una mejor configuración de los viales y espacios públicos, evitando retranqueos o trazados forzados o antiestéticos.

4. Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo, aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan en base al cual se redacta.

Por lo que respecta a la posibilidad de poder redactar el Estudio de Detalle en base a las previsiones del Plan General, correspondiente al punto 2, se analizará detalladamente en el apartado siguiente de esta Memoria.

Como hemos visto anteriormente, el objeto del presente Estudio de Detalle es adaptar las alineaciones previstas en el Plan General del tramo curvo de la calle Ortega y Gasset a la realidad de la urbanización ejecutada, que se ha realizado mediante un tramo recto. Este reajuste del trazado viario no implica variación del ancho de la calle, que se mantiene en 18 m, ni implica incremento de edificabilidad, al contrario, existe una disminución del aprovechamiento lucrativo al reducirse la superficie de las manzanas residenciales. Por tanto, el Estudio de Detalle cumple con el objeto establecido en el punto 3 a) de adaptar las alineaciones a la realidad existente y una mejor configuración de los espacios públicos resultantes cuando se construya el mercado, sin que le afecte ninguna de las limitaciones señaladas en este punto.

Por otra parte el Estudio de Detalle no implica ninguna ordenación de volúmenes, no altera la calificación de las manzanas ni aumenta la edificabilidad, manteniéndose las

condiciones de volúmenes establecidas por las Normas Urbanísticas del Plan General, por lo que se cumple con lo establecido en el art. 190.4.

En consecuencia, el Estudio de Detalle cumple con todo lo establecido para este instrumento de ordenación en la legislación urbanística valenciana.

5.2. Previsiones de los Estudios de Detalle en el planeamiento.

La Legislación Urbanística Valenciana, tanto en la LUV en su art. 79.1, que establece que *“los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por los planes, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas”*, como el ROGTU en su art. 190.2, que hemos reproducido en el apartado anterior, contempla que la utilización de la figura del Estudio de Detalle debe limitarse a los supuestos previstos por los planes.

El Plan General vigente regula los Estudios de Detalle en el art. 6. *Instrumentos de ordenación* apartado 2 d) de las Normas Urbanísticas, estableciendo su objetivo y finalidad. En concreto se dice:

- d) *Estudios de Detalle. Constituyen un instrumento de ordenación complementario, en base a su incapacidad para calificar suelo y la escasa entidad de las ordenaciones que puede acometer. Su objetivo consiste en la aplicación y concreción de las determinaciones del Plan General o de los P.E.R.I. en Suelo Urbano, y de los Planes Parciales en Suelo Urbanizable.*

Las finalidades concretas de los Estudios de Detalle serán:

- *Establecimiento de alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria cuyo trazado esté determinado por el planeamiento que se complementa y en desarrollo de sus previsiones. En ningún caso los nuevos tramos de viario que puedan establecerse darán lugar a la calificación como solares de las parcelas que recaigan a los mismos.*
- *Adaptación o reajuste de dichos elementos, incluso concreción de su trazado.*
- *Determinación de la ordenación de los volúmenes edificables cuando así lo exiga el planeamiento que se contempla, definiendo, en su caso, el viario interior de acceso a las edificaciones.*

Como vemos la finalidad es muy similar a la función establecida por la legislación urbanística valenciana: el establecimiento de alineaciones o tramos de red viaria cuyo trazado esté determinado por el planeamiento, adaptando o reajustando dichos elementos, incluso concretando su trazado, y la ordenación de volúmenes edificables.

En el primero y tercero de los casos contemplados se establecen condicionantes para poder utilizar este instrumento de ordenación, sin embargo en el segundo supuesto, relativo a la adaptación o reajuste de alineaciones, que es el caso que nos ocupa, se admite sin establecer restricciones, siendo la conveniencia y oportunidad de los ajustes de alineaciones, que puedan surgir en el tiempo, una decisión a tomar en su momento por el Ayuntamiento.

Así pues, vemos que la normativa del Plan General vigente posibilita utilizar los Estudios de Detalle con la finalidad de reajustar alineaciones, que es el objeto del presente documento, cumpliéndose así con la finalidad y la exigencia que tanto la LUV como el ROGTU establecen para poder formular estos instrumentos urbanísticos de ordenación.

Alicante, Julio de 2009

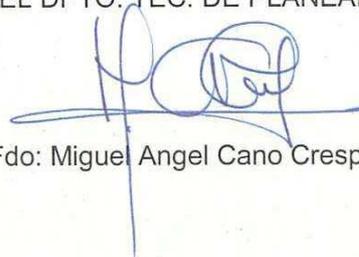
EL ARQUITECTO MUNICIPAL JEFE DE
LA OFICINA DE PROYECTOS PUBLICOS



Fdo: Manuel Beltrá Martínez



EL ARQUITECTO MUNICIPAL JEFE
DEL DPTO. TEC. DE PLANEAMIENTO



Fdo: Miguel Angel Cano Crespo.

Aprobado por La Junta de Gobierno Local
del Excmo. Ayuntamiento de Alicante
de fecha..... 24. AGO. 2009.....

La Concejala Secretaria de la Junta de
Gobierno Local



Fdo. María García-Romeu de la Vega



Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno en su
sesión ordinaria de 23 de diciembre de 2009.

El Secretario General del Pleno en funciones,


Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas.

PLANOS