

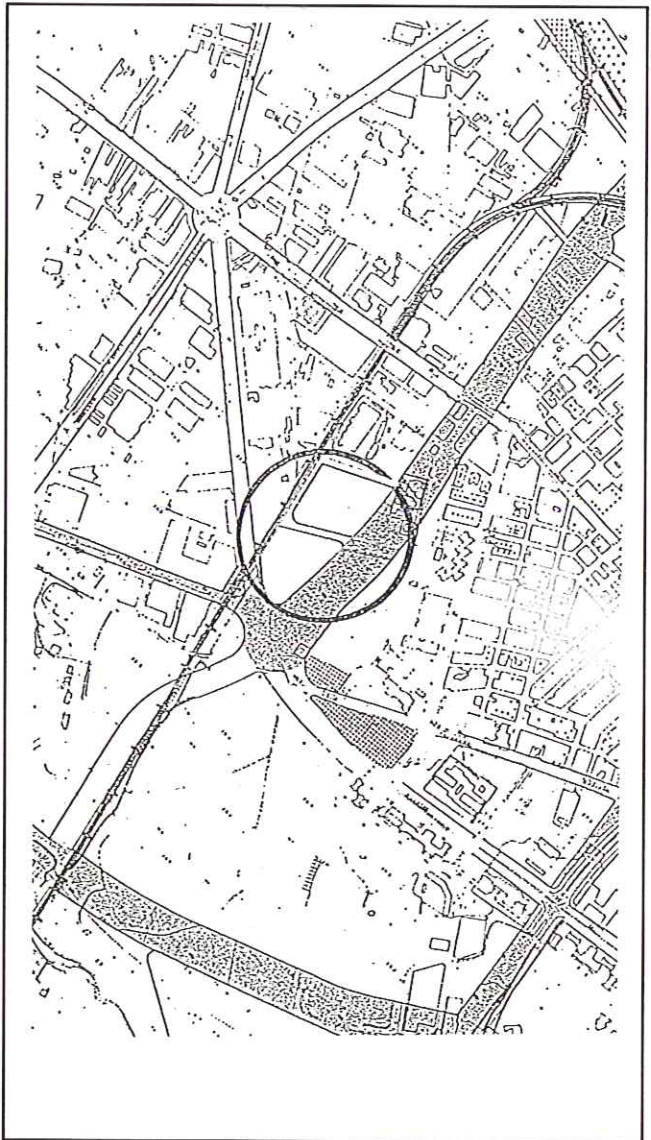
CONTISA

Centros Comerciales Continente, S.A.

P.R.I.M.

Plan de Reforma Interior de Mejora
Parcelas de Continente en Vía Parque de Alicante.

Julio 1.999



Aprobado por el Pleno del
Excmo. Ayuntamiento en
sesión de 15 SET. 1999

EL SECRETARIO GENERAL,

CAMP ARQUITECTOS

C/MOLINA DE SEGURA Nº3 4º -EDIFICIO NELVA-
Teléfono :968-241850/4
Fax :968-236017 e-mail cmmp@mx2.redestib.es

MURCIA-ESPAÑA



PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "VIA PARQUE".

INDICE

-
1. ANTECEDENTES.
 2. OBJETO.
 3. CONDICIONES GEOGRAFICAS, LOCALIZACION Y SUPERFICIE.
 4. FUNDAMENTOS LEGALES.
 5. JUSTIFICACION DETALLADA DE LA REFORMA PRETENDIDA.
 6. CONCLUSION.
-



1. ANTECEDENTES

Mediante resolución del Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 24 de Febrero de 1.998, publicada en el B.O.P. de Alicante de 5 de Marzo de 1.998, se aprobó una modificación puntual del P.G.O.U., consistente en una nueva redacción del Artículo 95 de sus Normas Urbanísticas, a fin de precisar las posibilidades de implantación en el término municipal de usos comerciales. Se pretendía con ello eliminar las dudas interpretativas que suscitaba la imprecisión del Plan General a este respecto, que había generado diversos casos de litigiosidad.

La referida modificación determinó claramente la posibilidad de implantación de un "Centro Comercial con Hipermercado", en terrenos con fachada a la Vía Parque, en el tramo comprendido entre la Avenida de Orihuela y el Acceso al Puerto.

En base a tal modificación del planeamiento general, la Comisión Municipal de Gobierno del Ayuntamiento de Alicante, en sesión de 7 de octubre de 1.998, otorgó licencia para la construcción de un "centro comercial con hipermercado", en terrenos que ocupan íntegramente dos manzanas situadas en la Zona urbanística "Al2a", recayentes a la Vía Parque y separadas por una calle en proyecto.

Conforme al proyecto arquitectónico autorizado por la referida licencia, el centro comercial se estructura en dos edificios, cada uno de los cuales ocupa la total superficie de una manzana. Las dos manzanas contiguas quedan separadas por una calle de quince metros de anchura, no urbanizada a la fecha presente, cuya funcionalidad resulta dudosa para dar servicio a las nuevas necesidades derivadas de la puesta en funcionamiento de un punto de atracción de pública concurrencia, como es una gran superficie comercial, complementada con numerosos e importantes establecimientos de ocio.



De otra parte la comunicación de los dos edificios que componen el centro comercial, se preveía, según el proyecto autorizado, mediante una pasarela voladiza sobre el referido vial público. Tal solución, además de implicar la concesión de un derecho al aprovechamiento especial del dominio público, resta comodidad a los usuarios del centro comercial y condiciona la estética arquitectónica del complejo.

Tales razones motivan la necesidad de proceder a la adaptación de las previsiones del P.G.O.U. de Alicante, a fin de reajustar los viales que bordean las dos manzanas aludidas, de forma que, manteniendo exactamente la superficie viaria, se acomode su trazado a las exigencias y recomendaciones que se derivan del uso comercial autorizado.

2. OBJETO

El presente Plan de Reforma Interior de Mejora pretende la modificación puntual del viario propio de la ordenación pormenorizada, que delimita y divide las dos manzanas referidas de la zona "AI2a", con intención de conseguir los siguientes objetivos:

- Racionalizar el tráfico rodado de la zona, reajustando el trazado y dimensionado del viario de manera que absorba con fluidez los flujos de tráfico que generará la puesta en servicio del centro comercial y sus numerosos establecimientos de ocio complementarios.
- Evitar el riesgo de la privatización material del vial actualmente previsto que, al discurrir entre las dos manzanas de uso comercial, podría convertirse en la práctica en un vial interior al servicio prioritario del centro comercial (accesos a aparcamientos, transportes pesados, etc.), con el correlativo detrimento del uso común general, pese a su mantenimiento con fondos municipales.



- Eliminar la construcción de pasarelas voladizas sobre la vía pública, susceptibles de generar situaciones de conflicto entre los intereses públicos y privados.
- Delimitar el centro comercial con un vial lateral de mayor anchura que, junto con la Vía Parque, enmarquen el complejo comercial y de ocio como un hito referencial en la trama urbana que lo rodea.
- Mejorar las condiciones de estética y ornato urbano en dicho vial lateral, creándose un bulevar ajardinado y arbolado, y posibilitándose un mejor diseño arquitectónico del complejo comercial, al suprimirse la división impuesta por el vial que se procede a rediseñar y eliminarse por tanto la necesidad de pasarelas de comunicación.

3. CONDICIONES GEOGRAFICAS, LOCALIZACION Y SUPERFICIES

La zona cuya ordenación se procede a concretar mediante este Plan de Reforma Interior de Mejora, se halla delimitada en la siguiente forma:

- Norte: Vial lateral a rediseñar
- Sur: Rotonda de PGOU a ejecutar
- Este: Vía Parque
- Oeste: Ferrocarril

Se trata de un terreno sensiblemente plano, proveniente de distintas propiedades anteriores, aglutinadas en este momento en manos de un único propietario. El terreno carece de todo valor natural o paisajístico merecedor de protección, existiendo sobre el mismo algunas edificaciones industriales abandonadas y en estado semiruinoso, cuyo destino es el de una próxima demolición.



El suelo referido ostenta la **clasificación** urbanística de Suelo Urbano, "Áreas Industriales Clase AI", Grado "2", Nivel de uso "A" ("AI2a").

El suelo objeto de este instrumento de planeamiento tiene fachada a la Vía Parque, hallándose en el tramo comprendido entre la Avda. de Orihuela y el Acceso al Puerto. Esta ubicación permite la instalación en su ámbito de Grandes Superficies Comerciales destinadas a productos alimentarios, conforme a lo dispuesto por el Artículo 95 modificado de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

La superficie afectada por este Plan es de **TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS SESENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS (39.589'68 m²)**, que en la actual ordenación aparece subdividida en las siguientes superficies:

* Manzana I	17.067 m ² .
* Manzana II	18.728 m ² .
* Superficies viales a reajustar	<u>3.794'68 m².</u>
SUPERFICIE TOTAL	39.589'68 m².

Las anteriores superficies quedan convertidas, tras la variación operada por el presente Plan de Reforma Interior de Mejora, en las siguientes:

* Manzana edificable	35.795 m ² .
* Superficies viales reajustados	<u>3.794'68 m².</u>
SUPERFICIE TOTAL	39.589'68 m².

4. FUNDAMENTOS LEGALES

4.1 Cumplimiento de la L.R.A.U.:

El Art. 23.1 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, permite la formulación de Planes de Reforma Interior



“que aporten mejoras a la ordenación pormenorizada por el Plan General para el suelo urbano”.

En el presente caso la operación de mejora viene motivada por la conveniencia de acomodar la ordenación pormenorizada de la zona en que se actúa, a las consecuencias derivadas de la modificación del Artículo 95 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., y a la autorización sobre las dos parcelas objeto de reordenación de un centro comercial. Se pretende por tanto una modernización del destino urbanístico de este suelo, adecuándolo a las directrices genéricas impuestas por el Artículo 95 NN.UU.

Por otra parte el suelo a que se refiere este P.R.I.M. queda sujeto al régimen de Actuaciones Aisladas, según lo permitido por el Artículo 23.2 de la L.R.A.U., y habida cuenta de que de la nueva ordenación se deriva una sola parcela que debe ser objeto de edificación inmediata con simultánea urbanización (Art. 6.5 L.R.A.U.). Con ello se da cumplimiento a lo prevenido por el Artículo 9.2 de la propia Ley, que aconseja *“preferentemente”* el desarrollo urbanístico del suelo urbano mediante Actuaciones Aisladas.

4.2 Cumplimiento del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana:

En la redacción de este Plan de Reforma Interior de Mejora han sido tomadas en consideración las previsiones del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, cuyos artículos 71 al 75 regulan los “Planes de Reforma Interior”, y 80 al 85 los “Planes de Reforma Interior de Mejora”. De la regulación contenida en los citados preceptos nos interesa destacar los siguientes aspectos:



- Este instrumento de planeamiento tiene por objeto, a la par que modernizar el destino urbanístico del suelo sobre el que actúa, el de mejorar la ordenación contenida en el Plan General para el suelo urbano (Art. 80 in fine R.P.C.V.).
- La modificación del viario para mejorarlo, adaptándolo a las consecuencias derivadas del uso comercial exclusivo permitido por el nuevo Artículo 95 de las NN.UU. del P.G.O.U., resulta plenamente legítima mediante el P.R.I.M. que *“puede cambiar determinaciones del planeamiento anterior, incluso las establecidas en el Plan General, para mejorarlas”* (Art. 82.1 R.P.C.V.).
- Dado que las modificaciones introducidas afectan exclusivamente a la Ordenación Pormenorizada, permaneciendo inalterada la Ordenación Estructural, el presente instrumento de planeamiento debe ser objeto de aprobación municipal (Art. 82.3, en contraposición con el párrafo 2 del propio artículo, del R.P.C.V.).
- La operación de reforma interior tiene *“carácter puntual, incidiendo sólo sobre lugares concretos de la ciudad o de su ordenación”* (Art. 73.1 R.P.C.V.). El ámbito concreto de la actuación, al no estar previamente delimitado en el Plan General, es el que se contempla en el correspondiente plano del ámbito ordenado, conforme a lo prevenido por el artículo 81.1 del R.P.C.V., el cual se ajusta a los criterios de sectorización previstos en el Art. 17 del propio Reglamento.
- Dado que el ámbito de la actuación contiene una sola parcela con intención de edificación inmediata (existe incluso una licencia de obras otorgada sobre el suelo edificable afectado), se somete al régimen de las Actuaciones Aisladas. Y estando aceptadas por la mercantil proponente del P.R.I.M. todas las obligaciones de cesión y urbanización, no resulta necesaria la Programación del suelo ni la adjudicación de su ejecución, lo que dota de legitimidad



a la propietaria de todo el suelo afectado para la proposición de este instrumento de planeamiento.

- El sometimiento al régimen de las Actuaciones Aisladas hace innecesaria la expedición de Cédula de Urbanización, cuya exigibilidad se reserva por el Art. 121 del R.P.C.V. a las Actuaciones Integradas.

4.3 Cumplimiento del P.G.O.U. de Alicante:

El Artículo 6 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Alicante, referente a "Instrumentos de Ordenación", establece en su párrafo 2) que por medio de un P.E.R.I. se pueden ordenar manzanas previamente ordenadas en el Plan General. Salvando la diferencia de nomenclatura motivada por la inadecuación del Plan a la L.R.A.U., la referida alusión al P.E.R.I. puede entenderse perfectamente hecha al Plan de Reforma Interior de Mejora, que en el presente caso se ciñe al ámbito de dos manzanas completas que son transformadas en una sola, sin merma del suelo público destinado a viales, ni variación de los aprovechamientos edificatorios privados.

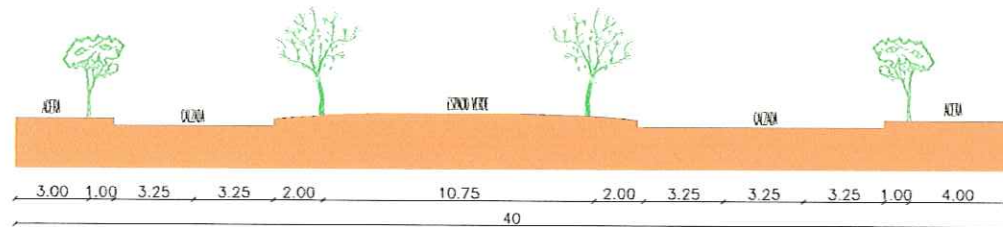
5. JUSTIFICACION DETALLADA DE LA REFORMA PRETENDIDA

5.1 JUSTIFICACION DE LA REFORMA PRETENDIDA:

La modificación puntual que el presente Plan de Reforma Interior de Mejora introduce en el viario de la zona, consiste en concentrar la superficie de las dos calles –la que separa ambas

manzanas y la que separa la manzana II de la vía del ferrocarril, en el vial que delimita la manzana II por el Oeste, de forma que se aumenta considerablemente su anchura, mejorándose sus características funcionales y morfológicas, de modo que resulten más acordes con el uso comercial y terciario que tiene que albergar el suelo edificable de la zona.

El vial en el que se concentra toda la superficie, tiene la siguiente sección:



Dicha sección se estima idónea para cumplir los siguientes objetivos:

- Dotar de fluidez al tráfico rodado con destino y salida tanto del centro comercial como de los otros establecimientos comerciales que sin duda aparecerán en el lado opuesto de la calle.
- Establecer paradas de vehículos de transporte colectivo y auto-taxis, en situados propios que no dificulten la circulación.
- Facilitar el acceso de los vehículos pesados de transporte de mercancías, sin que interfieran el tránsito de los vehículos ligeros.
- Crear un bulevar central arbolado, que constituye un espacio libre de agradable utilización peatonal y que dota de amplitud a la zona, en mejor consonancia con las importantes dimensiones de la Vía Parque.



Por su parte la remodelación de las dos manzanas edificables, agrupándolas en una única manzana, conlleva los siguientes efectos claramente benéficos para la ordenación de la zona:

- Se concentra la edificación en un único solar de titularidad privada, sin que resulte necesaria la concesión de derechos sobre el demanio público, para la construcción de pasarelas de comunicación entre ambas manzanas.
- La posibilidad de construir el edificio del centro comercial adosado a los terrenos de la vía férrea, sin calle intermedia, crea una barrera visual sobre una zona inevitablemente degradada y de nula calidad urbanística, como es la ocupada por las vías del ferrocarril y las naves industriales existentes tras aquéllas.
- La configuración de una única manzana edificable, posibilita mayor libertad en el diseño arquitectónico de la edificación que deba contener, pudiendo dotarse a ésta de mayor grandiosidad de forma que realce una de las zonas de mayor anchura de la Vía Parque, y encrucijada de numerosas e importantes calles.

5.2 JUSTIFICACION DEL RESPETO Y MEJORA DE LAS DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCION URBANA Y OCUPACION DEL TERRITORIO:

El cambio en la Ordenación Pormenorizada que se prevé en este Plan de Reforma Interior de Mejora, deja incólume la Ordenación Estructural prevista en el P.G.O.U., y por tanto el modelo de ordenación territorial por él previsto, respetando escrupulosamente los parámetros edificatorios establecidos en dicho instrumento superior, al que viene a mejorar. La adecuación a las previsiones del P.G.O.U. supone la intangibilidad de los siguientes parámetros:

- Zonificación: AI2a.
- Edificabilidad: 1'6 m²/m².
- Ocupación: 80% de la parcela.
- Retranqueos: 6'00 y 10'00 m.
- Nº de plantas: 4 (máximo 16 m.).



Por su parte las superficies, tanto de suelo edificable como de viario permanece inalterada, como se desprende del siguiente cuadro:

		Suelo edificable	Viales
P.G.O.U.	Manzana I	17.067 m ²	3.794'68 m ²
	Manzana II	18.728 m ²	
	TOTAL	35.795 m²	
P . R . I . M .		35.795 m²	3.794'68 m²

Se respeta asimismo lo dispuesto, respecto de los usos comerciales, por el artículo 95 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., según su reciente modificación.

Consecuentemente las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, son respetadas íntegramente por el presente Plan de Reforma Interior de Mejora, que se limita a variar el trazado de un vial, mejorándolo a fin de adecuarlo a las circunstancias nuevas que se derivan de la modificación del artículo 95 de las NN.UU. del Plan General, y de la implantación sobre este suelo de un centro comercial y de ocio.

Es fácilmente comprobable por tanto que, dada la escasa entidad de la reforma pretendida, se respetan plenamente las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, a las que viene a mejorar. La afección a tales valores prioritarios, por lo que a este suelo respecta, vino determinada en su momento por la modificación del Artículo 95 de las NN.UU. del P.G.O.U., al que la presente actuación de planeamiento no hace más que servir, adecuando la ordenación pormenorizada del P.G.O.U. a las exigencias derivadas de tal variación sobrevenida en el Plan General.



5.3 INCIDENCIA SOBRE LA POBLACION AFECTADA:

La reforma que efectúa el presente Plan no incide en modo alguno sobre la población. Los terrenos privados afectados pertenecen a un único propietario –la mercantil proponente del P.R.I.M.- cuya intención es la de urbanizar y edificar de forma inmediata sobre dicho suelo. El resto de la población se beneficiará notoriamente con la reforma por la siguientes razones:

- La nueva ordenación de los viales dotará de mayor fluidez al tráfico rodado.
- La calle intermedia cuya superficie se traslada, deja de convertirse en un vial al servicio exclusivo –en la práctica- del Centro Comercial, beneficiándose con ello el uso común general del mismo.
- La ampliación de la sección de la calle lateral, triplicando prácticamente su superficie, dota a la zona de un bulevar ajardinado que contribuye a incrementar la calidad urbanística de la zona.

5.4 SITUACIONES DE FUERA DE ORDENACION:

Las variaciones en la ordenación pormenorizada que se acometen con este Plan, no crean ninguna situación de desordenación adicionales a las que puedan venir motivadas por el P.G.O.U. En cualquier caso, dado que la intención es dejar vacante de toda edificación el suelo afectado, cediendo al Ayuntamiento de Alicante las superficies destinadas a viario, y procediendo a la inmediata edificación del centro comercial, la existencia de edificaciones que puedan quedar en situación de fuera de ordenación no supone la más mínima dificultad a la ejecución del planeamiento.



5.5 COMPROMISOS DE EJECUCION DE OBRAS DE URBA- NIZACION:

La propiedad de los suelos edificables privados a que se refiere este Plan de Reforma Interior de Mejora, deberá ejecutar, como carga urbanística inherente a la ejecución de esta Actuación Aislada, las obras de urbanización que se prevén en los siguientes Proyectos de Urbanización aportados ante el Ayuntamiento de Alicante:

- Proyecto de obras de urbanización por condición de licencia para la construcción de un centro comercial, Fase I y Fase II.
- Proyecto de demolición de paso existente y construcción de nuevo paso en el Camino Viejo de Elche (término municipal de Alicante) en la línea Alicante término de Alquerías PK 1.909.

Dichos proyectos de urbanización deberán ajustarse a las modificaciones introducidas por el presente P.R.I.M., así como a las modificaciones aconsejadas por el Sr. Ingeniero de Caminos Municipal, en informe de fecha 16 de septiembre de 1.998, referentes a detalles constructivos de vado de accesos, tipo de firme, tipo de tubería de alcantarillado, etc ... Las obras de urbanización deberán ejecutarse con sometimiento a las directrices de los Sres. Técnicos Municipales, y bajo su supervisión.

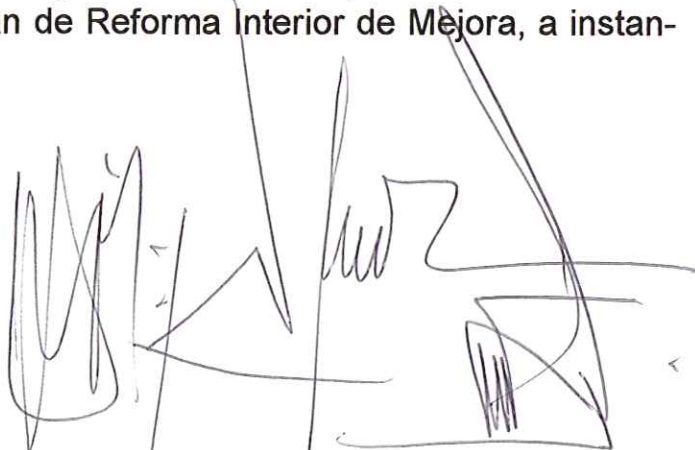
Las obras de urbanización a que queda supeditada la ejecución de este P.R.I.M. se especifican gráficamente en el plano nº 12 (plano de obras de urbanización exteriores al sector por condición de licencia).

6. CONCLUSION

Con la presente Memoria y la planimetría acompañada, se da cumplimiento a los requisitos de documentación exigidos, para los Planes de Reforma Interior de Mejora, por los Artículos 75 y 85 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201/1998, de 15 de Diciembre, del Gobierno Valenciano.

El procedimiento de aprobación de este instrumento de planeamiento, deberá tramitarse conforme a las reglas contenidas en el Capítulo VII del Título Cuarto del propio Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Con lo anteriormente expuesto y la documentación gráfica adjunta, los arquitectos abajo firmantes dan por terminada la redacción del presente Plan de Reforma Interior de Mejora, a instancia de CONTISA.



M. CARDONA, R. MARTÍN, E. MOLINA, J. PLAZA
ARQUITECTOS

Alicante, julio 1.999



Aprobado por el Pleno del
Excmo. Ayuntamiento en
sesión de 15 SET 1999

EL SECRETARIO GENERAL,

CMMP
ARQUITECTOS