PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION ALICANTE

MODIFICACIONES PUNTUALES - 3

CALIFICACION DE SUELO CON DESTINO A LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS DE PROTECCION PUBLICA



OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



MODIFICACION PUNTUAL Nº 3

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE ALICANTE

(CALIFICACION DE SUELO CON DESTINO A LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS DE PROTECCION PUBLICA)

> CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA CONSELL DE LA GENERALIDAD V
> CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS
> URBANISMO Y TRANSPORTES
> DILIGENCIA: Para haser constar que
> eate documento fue APROBAÇO DEFIN

O DEFINITIVAMENTE

Fdo.: El Secretario de la Comisión de Urbanismo

OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL Arq. MIGUEL ANGEL CANO CRESPO

Marzo 1.993



1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE ACOMETER LA MODIFICACION.

En los momentos presentes se está llevando a cabo por la Administración (Central, Autonómica y Municipal) una importante operación de renovación urbana en el denominado Barrio de las Mil Viviendas. Esta supone la demolición de la totalidad de las viviendas existentes y su nueva edificación, lo que conlleva no sólo la mejora de las condiciones de las viviendas, sino también de las condiciones urbanísticas de la zona.

La instrumentalización de esta operación se realiza mediante la redacción de un PERI, ya que el Plan General califica la zona como Edificación Abierta, Grado O (EA/O) y estable que "las obras de nueva edificación en Grado O quedan condicionadas a su sujeción o planeamiento especial de reforma interior que reordene las zonas así calificadas, sin superar la edificabilidad total actual de cada una de éstas".

Actualmente existen 1.013 viviendas con una superficie en torna a los 40 m2. Parece obvio la necesidad de incrementar la superficie por vivienda, lo que implica, dada la obligación establecida por el P.G.M.O. de no superar la edificabilidad total actual, reducir el número de viviendas a 729.

Esta situación si bien comporta una mejora de las condiciones urbanísticas -ya que reduce la densidad, permite la creación de espacios libres y la reserva de suelo destinado a dotaciones- también conlleva un deficit del número de viviendas y la necesidad de buscar nuevos suelos en los que localizar las viviendas precisas para poder saldar la operación sin coses sociales.

Así pues, el objetivo de la presente modificación puntual del P.G.M.O. es la calificación de un suelo para viviendas de protección pública, destinado a ampliar el ámbito espacial de la operación de renovación urbana de Mil Viviendas, para albergar en el deficit de viviendas con que se salva el PERI del Barrio de Mil Viviendas.

2.- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

El suelo necesario para cubrir el deficit de viviendas del PERI del Barrio de Mil Viviendas debe estar situado próximo a ámbito actual -de forma que no se produzca desarraigo en la población- y colindante con espacios destinados a dotaciones públicas, de manera que pueda



realizarse la integración social, de parte de su población, que esta operación de renovación urbana lleva aparejada.

Por ello, se ha elegido dos parcelas distantes unos 500 m. del Barrio de Mil Viviendas y situadas entre suelos destinados a equipamientos (docente y asistencial), que están separadas entre sí por un espacio libre público destinado a área ajardinada. (ver plano n° 1, Situación).

Las características de estas parcelas son las siguientes:

- a).- Parcela de 5.268 m2 que forma parte del denominado Estudio de Detalle en Zona de 400 Viviendas, aprobado definitivamente el 7 de marzo de 1.986 y cuya ordenación volumétrica es respetada por el vigente P.G.M.O. (NA/5).
- b).- Parcela de 3.138 m2, calificada como Edificación Abierta, Grado 3 (EA/3), incluida en la Unidad de Actuación nº 16, que cuenta con proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente el 5 de junio de 1.992.

La primera de las parcelas citadas tiene un aprovechamiento edificable de 10.512 m2 construidos lo que permite albergar unas 105 viviendas y la segunda, con un techo edificable de 2.259 m2 útiles, permite albergar otras 30 viviendas.

La oferta potencial de ambas parcelas se situa en torno a las 135 viviendas que unidas a las 729 viviendas previstas en el PERI totaliza 864 viviendas. Si bien no alcanzan las 1.013 viviendas actuales del Barrio de Mil Viviendas, si cubren la demanda existente, ya que no es necesario llegar a la cobertura total de las viviendas actuales.

De todo lo expuesto se deduce la necesidad de buscar una fórmula que asegure, mediante una calificación urbanística, el destino de las parcelas referidas, permitiendo, si ello resultase necesario, recurrir a la expropiación forzosa como medio para garantizar dicho destino y la transmisión del suelo a favor de la Administración.

Esta Modificación Puntual del Plan General pretende, por tanto, calificar las dos parcelas referidas con destino a la construcción de viviendas en régimen de protección pública, sin alterar los parametros de edificabilidad asignados por el planeamiento en vigor a los mismos.



3.- BASE LEGAL

Las determinaciones urbanísticas que integran el contenido de esta Modificación Puntual están amparadas por la reciente reforma de la legislación urbanística (Ley 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones de Suelo, y Texto Refundido de la ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1/1.992, de 26 de junio), como medidas para facilitar la intervención de la Administración en el mercado de suelo.

En cuanto, la modificación propuesta tiene la apoyatura en los siguientes preceptos del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

- Art. 98.3. Delimita expresamente la posibilidad de que el P.G.M.O. califique terrenos con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, considerando a tal calificación como un uso específico.
- Art. 206.1.e) Contempla como un supuesto expropietario específico al destinado a la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública.

4.- SITUACION EN EL PLAN GENERAL VIGENTE

Como se ha dicho en el apartado 2, Justificación de la propuesta, se trata de dos parcelas clasificadas como suelo urbano y sometidas a distintos regímenes de gestión. La primera de ellas, la situada al oeste, está incluida dentro de una Area de Normativa Anterior (NA), en concreto la n° 5 (NA/5) Estudio de Detalle en Zona de las 400 Viviendas. La segunda, situada al este, está incluida dentro de la Unidad de Actuación n° 16 (UA/16). En ambos casos se encuentran aprobados definitivamente los Proyectos de Compensación, para la cesión de viales espacios libres y equipamientos, y pendientes de redacción y ejecución los Proyectos de Urbanización. (ver plano 2).

Por lo que se refiere a la calificación pormenorizada de suelo la más occidental está calificada como Normativa Anterior (NA) y la oriental como Edificación Abierta, Grado 3 (EA/3). Estas calificaciones pueden verse en el plano n° 3 de la presente Modificación Puntual.



CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA CONSELLERIA DE OBRAS PUBAICAS URBANISMO Y TRANSPORTES DILIGENCIA: Para hacer const este documento fue APROBADO DE INITIVAMENTE 0 5 ABR. 199 Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

5.- MODIFICACION PROPUESTA

Por lo que se refiere a la Clasificación y Gestión del Suelo no sufre ninguna alteración, debiendo continuarse el proceso de desarrollo urbanístico mediante la redacción y ejecución del Proyecto de Urbanización.

Por lo que se refiere a la Calificación del suelo se modifica las actuales calificaciones, creándose una nueva zona, denominada Viviendas de Protección Pública (VPP). Ello conlleva la modificación del plano 2B, hoja F-10 del vigente P.G.M.O. con arreglo a lo establecido en plano 4, Propuesta: Suelo Urbano. Calificación Pormenorizada.

Respecto a las Normas Urbanísticas las condiciones particulares de la edificación y de los usos en suelo urbano para esta nueva zona serán las siguientes:

VIVIENDAS DE PROTECCION PUBLICA (VPP)

- Delimitación y caracterización

1.- En el Plano de Calificación de Suelo se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave PPV, con regulaciones diferenciales de las variaciones de las condiciones de volumen (Grados 1 y 2).

probado provisionalmente uso predominante en esta zona es el residencial, con destino a viviendas de protección pública.

- Condiciones de edificación y uso

amiento en Sesión de Las condiciones de edificación serán: en el Grado 1 las asignadas a esta parcela por el Estudio de Detalle en Zona de las 400 Viviendas y en el Grado 2 las asignadas por el Plan General para Edificación Abierta en su Elgrado 3

> 2.- Las condiciones de uso serán las establecidas para cada parcela en los respectivos planeamientos, referidas en el párrafo anterior, con la salvedad que el uso residencial tendrá como destino exclusivo el de viviendas de protección pública.

Aprobado inicialmente por el

El Arq. Drtor Oficina-Plan Gral.

eno del Exemo, Ayuntamiento,

en sesión de 15 ABR 1993 Marzo de 1.993

Fdo: Miguel Angel Cano Crespo.

EL SECRETARIO GENERAL,