060006224-01-06

2/3

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION ALICANTE

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

el día 12 MAR 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

GENERALITAT VALENCIANA - COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO - SECRETARÍA - CONSELLERÍA DE TERRITORIO Y VIVIENDA

MODIFICACION PUNTUAL Nº 23.4

Aprobado provisionalmente por el Pleno en sesion de 21 de diciembre de 2005.
El Secretario General del Pleno,

Fdo.: Carlos Arteaga Castaño.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE - SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

MODIFICACION PUNTUAL Nº 23.4

PLAN GENERAL DE ORDENACION

DE ALICANTE

INDICE

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ACOMETER LA MODIFICACIÓN.

2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Concreción de las condiciones particulares de los Servicios Urbanos destinados a mercado de abastecimiento mayorista –Mercalicante- (art. 103).

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO
SECRETARIA

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ACOMETER LA MODIFICACIÓN.

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 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 veintidós 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: rectificación de aspectos puntuales que se han revelado inadecuados o que se ha visto preciso introducir para solucionar problemas planteados. En concreto, se trata de clarificar la normativa de edificación aplicable a la parcela de uso dotacional de Mercalicante.

La forma de exposición de esta Modificación Puntual-23.4 (MP/23.4) es la misma que la seguida en las modificaciones anteriores: objeto, descripción y justificación y contenidos del Plan General y de la Modificación propuesta.

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA

2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

. Concreción de las condiciones particulares de los Servicios Urbanos destinados a mercado de abastecimiento mayoristas –Mercalicante- (art. 103)

A) Objeto.

Aclarar y definir la normativa de edificación aplicable a la zona de mercado de abastecimiento mayorista (Mercalicante), que en el Plan General está calificada como Uso Dotacional de Servicios Urbanos (S/M).

B) Justificación.

Los terrenos ocupados por la mercantil "Mercados Centrales de Abastecimiento de Alicante, S.A" (Mercalicante), cuya función primigenia era facilitar la distribución y comercialización de productos agroalimentarios, alejando del centro de la ciudad los problemas de tráfico pesado derivados de la carga y descarga, fueron calificados por el PGOU como Uso Dotacional, encuadrado dentro de Servicios Urbanos, entendiendo que un mercado central mayorista constituye un equipamiento a nivel ciudad.

Con el pasado del tiempo dentro del ámbito de Mercalicante se fueron ubicando otra serie de actividades ajenas al sector alimentario, estando más cercanas a actividades industriales y de transporte, e, incluso, terciarias de oficinas.

El Plan General a la parte de los terrenos de Mercalicante urbanizados los califica, como hemos dicho anteriormente, como Uso Dotacional de Servicios Urbanos (S/M), siéndoles de aplicación el art. 100 *Condiciones generales de los usos dotacionales,* que dice literalmente:

1. Las edificaciones destinadas a usos dotacionales cumplirán, como norma general, las determinaciones de ordenación de la edificación de la zona en que se encuentra. Si no se hallan enclavadas en zonas con normativa

escala 1:5.000 (se adjunta plano) o está incluido en la zona Area Industrial. En el primero de los casos las condiciones de la edificación serán las de Edificación Abierta, Grado 2 (EA2) y en el segundo serían las de Area Industrial, grado 2, nivel a (IA 2a).

Tanto por la zona en que se encuentra ubicada Mercalicante como, fundamentalmente, por su actividad, corresponde a edificaciones de tipo industrial y de ninguna manera a una Edificación Abierta, más propia de un uso residencial. A fin de evitar dudas interpretativas, conviene clarificar que las condiciones de la edificación aplicables al ámbito de Mercalicante (S/M) deben ser las del Area Industrial.

Una vez definida cual es la normativa más conveniente a aplicar en el ámbito de Mercalicante queda por definir cuales serán las condiciones de volumen y uso para esta zona. Parece que éstas deberán ser las establecidas por el Plan General para las zonas colindantes, es decir, Area Industrial, grado 2, nivel a.

Al ser el suelo urbano de Mercalicante una parcela de unos 150.000 m^2, en las que tanto las naves como las vias de acceso a las mismas forman parte de la misma propiedad, convendría establece una ordenación volumétrica de la edificación en la que quedase claramente definido las zonas en las que es posible construir naves, (parcelas edificables) las partes destinadas al tránsito de vehículos (calles) o peatonales (aceras), las bandas de servicios (cargas y descargas y aparcamientos) o los espacios libres ajardinados (zonas verdes). El instrumento capaz de realizar esta ordenación de volúmenes, que garantice el funcionamiento de esta gran parcela dotacional, es un Estudio de Detalle.

Por otra parte, conviene fijar la base sobre la que se debe cuantificar los parámetros de las condiciones de volumen o cualquier otra determinación de índole urbanística, no pudiendo ser otra que la consideración de los viales interiores particulares como si fuesen viarios públicos.

C) Documentación a la que afecta.

Normas Urbanísticas: Art. 103 *Condiciones particulares para los servicios urbanos.*

D) Contenido del Plan General.

La redacción actual del art. 103 es literalmente la siguiente:

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA

1. Los servicios urbanos comprenden las actividades realizadas en edificios o instalaciones generalmente de titularidad pública, sin perjuicio de las concesiones administrativas que procedan, destinadas a la provisión de diversos servicios a los ciudadanos, tales como Mercados de Abastos, Oficinas de la Administración, Cementerios, Defensa, Seguridad, Limpieza, Mataderos, Vertederos e instalaciones análogas.

2. Las condiciones de las edificaciones destinadas a servicios urbanos serán las necesarias para el adecuado cumplimiento de la función respectiva, debiendo garantizar la no producción de impactos visuales ni agresiones estéticas. En caso de que tales edificaciones cuenten con locales habitables, las condiciones a cumplir serán las establecidas en el articulo 100.1 de estas Normas Urbanisticas.

Sin perjuicio de lo que se acaba de expresar, los mercados dispondrán en todo caso de aparcamientos, en proporción de una plaza por cada 25 m2 de superficie útil de venta, y de una dársena para carga y descarga de un vehículo industrial pequeño por cada 10 puestos de venta.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'HABITATGE, OBRES PÚBLIQUES I VERTEBRACIÓ DEL TERRITORI
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO
SECRETARÍA

E) Contenido de la Modificación que se propone

Se añade un nuevo apartado 3 al art. 103, quedando con el texto siguiente:

1. Los servicios urbanos comprenden las actividades realizadas en edificios o instalaciones generalmente de titularidad pública, sin perjuicio de las concesiones administrativas que procedan, destinadas a la provisión de diversos servicios a los ciudadanos, tales como Mercados de Abastos, Oficinas de la Administración, Cementerios, Defensa, Seguridad, Limpieza, Mataderos, Vertederos e instalaciones análogas.

2. Las condiciones de las edificaciones destinadas a servicios urbanos serán las necesarias para el adecuado cumplimiento de la función respectiva, debiendo garantizar la no producción de impactos visuales ni agresiones estéticas. En caso de que tales edificaciones cuenten con locales habitables, las condiciones a cumplir serán las establecidas en el articulo 100.1 de estas Normas Urbanisticas.

Sin perjuicio de lo que se acaba de expresar, los mercados dispondrán en todo caso de aparcamientos, en proporción de una plaza por cada 25 m2 de superficie

útil de venta, y de una dársena para carga y descarga de un vehículo industrial pequeño por cada 10 puestos de venta.

3. En el área de Servicios Urbanos correspondiente a Mercalicante, clave S/M, será de aplicación la normativa correspondiente al Area Industrial, grado 2, nivel a (AI 2a), siendo la edificabilidad máxima global de toda la parcela de 0´80 m^2 techo/m^2 suelo.

La disposición de la edificación y cualquier otra determinación de las condiciones de volumen y el señalamiento de las alineaciones del viario privado, se regulará mediante un Estudio de Detalle, en el que se fijará específicamente la ordenación y volumetría de la edificación, a fin de garantizar el correcto funcionamiento de esta dotación. A los efectos de aplicación de las condiciones de volumen, el viario de titularidad privada se considerará como viario definidor de las alineaciones.

Alicante, Marzo 2005

EL JEFE DEL SERVICIO DE
PLANEAMIENTO Y GESTION

Fdo: Miguel Angel Cano Crespo

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

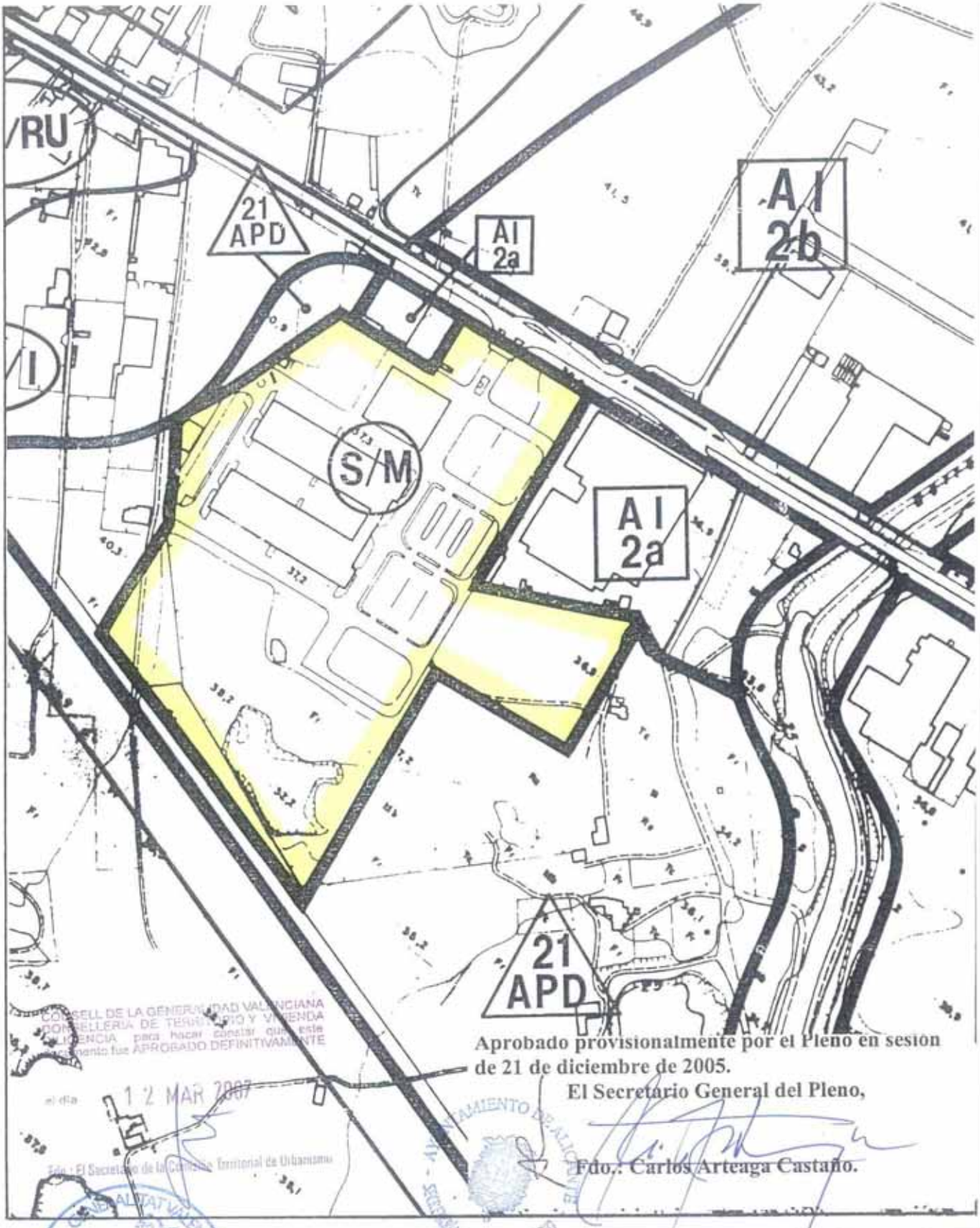
en el día 12 MAR 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

GENERALITAT VALENCIANA
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO
SECRETARIA
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA

Aprobado provisionalmente por el Pleno en sesion de 21 de diciembre de 2005.
El Secretario General del Pleno,

Fdo.: Carlos Arteaga Castaño.



CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA
DIRECCIÓN GENERAL para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE
el día 12 MAR 2007
Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

Aprobado provisionalmente por el Pleno en sesion de 21 de diciembre de 2005.

El Secretario General del Pleno,

Fdo.: Carlos Arteaga Castaño.

MODIFICACION PUNTUAL - 23 DEL P.G.M.O. ALICANTE

MARZO 2.005

ESCALA : 1 / 5.000

CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO : 2 A
SERIE :
HOJA : 2

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO