

**MEMORIA DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA DE LA
PROPUESTA DE MODIFICACIÓN N°3 DEL PLAN GENERAL**



INDICE

1. Antecedentes
2. Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
3. La necesidad y oportunidad de su aprobación.
4. Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias

1. ANTECEDENTES

El planeamiento vigente en el Término Municipal de Sant Joan d'Alacant, lo constituye la Revisión del **Plan General de Ordenación Urbana**, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de **30 de septiembre de 2013** (BOP de 6-11-13, entrada en vigor el 23-11-13). En el mismo se incluye con carácter general, la ordenación pormenorizada y las normas urbanísticas de aplicación a las distintas tipologías previstas en el municipio.

En los tres años de vigencia del mismo, se han detectado desajustes y han entrado en vigor nuevas normas que afectan a algunos aspectos respecto de los usos y actividades previstas en el Plan General.

Esto induce a **revisar las normas urbanísticas** para adaptarlas a la legislación vigente y sobre todo, a concretar algunos aspectos que regulan el casco histórico protegido con el fin de clarificar su aplicación.

Si bien el documento de planeamiento aprobado tiene vigencia indefinida, no tiene por qué tener un carácter estático, debiéndose adaptar (especialmente en cuestiones de detalle) a las condiciones y necesidades que de su aplicación se generen en cada zona, adecuando en cada caso la normativa a la realidad física y social o a otras condiciones en las que debiendo primar el interés público y general, requieran modificarse.

En cualquier caso, las posibles "modificaciones" deberán respetar íntegramente las directrices **definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio**, ya que estas constituyen el conjunto de determinaciones tendentes a la obtención de los objetivos pretendidos en virtud de los criterios establecidos relativos a la sostenibilidad, la calidad de vida de los ciudadanos y la ordenación general propuesta

2. LOS PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON LA INICIATIVA

Más concretamente, los desajustes detectados y que se pretenden solucionar son los siguientes:

2.1. LA RENOVACIÓN DEL CASCO ANTIGUO

La renovación del Casco Antiguo, forma parte de las responsabilidades atribuidas a las autoridades locales, por la que deberán actuar con los

medios posibles a su alcance; especialmente en los tejidos urbanos existentes, donde las intervenciones son complejas y generalmente de escasa rentabilidad económica.

La recientemente aprobada LEY 8/2013, DE 26 DE JUNIO, DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS, trata de fomentar la renovación de los espacios urbanos, a fin de garantizar un modelo sostenible e integrador, tanto ambiental, como social y económico, lo que requiere volcar todos los esfuerzos en aquellas actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas, que constituyen el objeto esencial de esta Ley.

Siendo los núcleos históricos de las poblaciones, la matriz del proceso de creación inicial de una población, debiera ser el nuevo motor de su desarrollo armonizado. Su revitalización resulta imprescindible, eliminando de esta forma la "mácula" que habitualmente supone la condición habitual de ser el espacio más degradado de la población, y donde los propietarios de las edificaciones pertenecen generalmente a las clases sociales más desfavorecidas.

Las actuaciones sobre estos espacios, resultan por ello de una gran complejidad, lo que se agrava en el momento presente a consecuencia de un contexto desfavorable tanto para la financiación pública como privada, la práctica inexistencia del "crédito", así como por el empobrecimiento de muchas familias a consecuencia de los altos niveles de desempleo y la inestabilidad del mantenimiento de este.

No obstante, y a pesar de los múltiples impedimentos que la situación actual comporta, se trata de intervenir mediante soluciones originales y económicas que fomenten la reconversión del sector inmobiliario y de la construcción hacia un modelo sostenible e integrador, tanto ambiental, como social y económico, hasta alcanzar una condición de "insenescencia" para estos espacios urbanos.

Se da la paradoja que la legislación urbanística exige el deber de los propietarios de mantener los inmuebles en adecuadas condiciones de conservación, pero poco o nada se hace para favorecer e incentivar este tipo de actuaciones por parte de la administración, debiendo ser los Ayuntamientos los primeros impulsores que incentiven estas actuaciones, a fin de no verse inmersos en tener que soportar el exceso que suponga el "deber normal de conservación".

Mientras otras zonas de las poblaciones, como es el caso de los "ensanches", han evolucionado hacia una renovación progresiva de sus edificaciones, los cascos antiguos siguen anclados en su pasado, manteniendo edificaciones de edad superior al siglo, carentes de las

condiciones de habitabilidad mínimas exigibles actualmente; siendo por su baja calidad un verdadero foco emisor de gases de efecto invernadero con las consecuencias negativas que ello comporta para el planeta.

Se trata pues de encontrar los resortes que impulsen la revitalización de los cascos históricos, fomentando la rehabilitación de las edificaciones, la regeneración de su entorno y para aquellas edificaciones donde la rehabilitación no resulte viable, su renovación.

Estas actuaciones conducirán a la recuperación económica de la población, generando sinergias que impulsen el crecimiento urbanístico, y a partir de él fomenten la reconversión de otros sectores, como por ejemplo “el turismo”.

Para ello se deben imponer unos objetivos de calidad de mejora de las edificaciones, preferentemente en lo relativo a la eficiencia energética; lo que conjuntamente con mejora del paisaje, originen unas plusvalías sobre el patrimonio construido actualmente en absoluta decadencia. Esto actuará como incentivo a la recuperación económica y contribuirá activamente a la sostenibilidad ambiental, a la cohesión social y a la mejora de la calidad de vida de todos los ciudadanos, tanto en las viviendas y en los edificios, como en los espacios urbanos.

Se da la paradoja de que con la apertura de la Rambla hacia el norte, siendo la Plaza de España en conjunción con la colindante de Maisonave (recientemente remodelada) el espacio institucional de mayor rango, no ofrece una visión acorde con el valor que se le exige, por lo que se necesita la regeneración urgente de este espacio urbano de enorme interés para la ciudad.



Esta “necesidad puntual expuesta” que afecta a un espacio local, pero que se repite de forma sistemática en el conjunto de las zonas correspondientes

a los cascos históricos, provoca una reflexión en cuanto a **¿porqué los solares enclavados en estas zonas no se reconstruyen con cierta inmediatez?**

Para potenciar la renovación urbana, se requiere el análisis de las condiciones que el planeamiento aprobado establece para este ámbito, a fin de **fomentar y facilitar la ejecución de las edificaciones necesarias** que consoliden este espacio urbano de primer orden, **modificando aquellas determinaciones que lo hagan inviable o de escasa rentabilidad**.

La antigüedad de las edificaciones existentes, la tipología propia de los cascos antiguos, la morfología de las parcelas donde se enclavan, las restricciones impuestas por las normas urbanísticas, y en especial las que se derivan de la condición de su inclusión en el "catálogo de bienes y espacios protegidos", comportan una complejidad espasmódica que dificultan extraordinariamente la revitalización de estos espacios urbanos, **lo que induce necesariamente a su revisión**, de manera que mediante las modificaciones del planeamiento que resulten necesarias se establezcan los mecanismos adecuados para que sirvan de impulsión y no de freno para la revitalización de los Cascos Históricos.

Por tanto, la **propuesta de modificación nº3 del Plan General** que se pretende llevar a cabo, tiene como primer objetivo **potenciar la renovación urbana del casco antiguo tradicional, tanto en el centro del municipio como en Benimagrell**.

2.2. ADAPTACIÓN DE LA NOMENCLATURA DE LOS USOS TERCIARIOS E INDUSTRIALES A LA LEY 6/2014 DE PREVENCIÓN, CALIDAD Y CONTROL AMBIENTAL DE LAS ACTIVIDADES EN LA COMUNIDAD VALENCIANA.

La legislación sobre prevención y control ambiental de las actividades procede de la adaptación a la Directiva europea 2010/75/UE. En la Comunidad Valenciana, la modificación de la legislación anterior entra en vigor después de la aprobación del Plan General, y algunas actividades que estaban autorizadas en función de los grados que establecía el nomenclátor de 1981, con la nueva legislación no deberían estarlo.

La propuesta de modificación pretende establecer la equivalencia de los grados de intensidad del impacto de implantación de las actividades entre la normativa anterior y la nueva para compatibilizarla con el uso residencial y de otras actividades, a la normativa vigente, a fin de facilitar su interpretación y aplicabilidad.

2.3. MODIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PARCIAL EN ALGUNAS PARCELAS Y ALGUNOS ARTÍCULOS DE LAS NORMAS PARA PERMITIR SU APLICACIÓN A ALGUNOS CASOS PARTICULARES EN LOS QUE SE HA DETECTADO SU INAPLICABILIDAD

Se aprovecha la modificación para redefinir alineaciones en Benimagrell al haber detectado algunas incongruencias entre los planos y el texto escrito.

También se refiere a la normativa sobre aparcamientos, que en algunos casos no es posible cumplir por el tamaño de la parcela o por la inviabilidad económica de la promoción en caso de su cumplimiento.

Por otro lado, ha habido algunas solicitudes de reajuste de la ordenación pormenorizada a la realidad existente y se aprovecha esta modificación para incluirlas.

3. LA NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN

La acumulación de los problemas detectados, y que algunos de ellos están creando bastantes controversias en las solicitudes de licencias, y el acelerado deterioro del Casco Histórico aconsejan tramitar lo antes posible la modificación nº3 del Plan General.

4. LAS POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS REGULATORIAS Y NO REGULATORIAS

4.1. CÓMO POTENCIAR LA RENOVACIÓN URBANA DEL CASCO ANTIGUO

Se ha encargado un **Estudio de integración paisajística de la Plaza Maisonnave y su entorno** que analice distintas propuestas de mejora de la calidad espacial del mismo.

Se propone **intensificar la edificabilidad en el Casco Urbano de Benimagrell** permitiendo hacer tres plantas completas sobre rasante en lugar de las 2 plantas más un ático retranqueado que se admiten ahora. De esta forma se iguala con el Centro histórico tradicional.

Se clarificarán las normas en cuanto a **condiciones estéticas de las normas del Catálogo de bienes y espacios protegidos** para recuperar los rasgos característicos de las casas tradicionales en el municipio. Así se propone una **nueva redacción marcada en color azul** de algunos artículos del Catálogo de bienes:

ARTÍCULO 20. MATERIALES ADECUADOS EN FACHADA

1. Las obras admisibles se atenderán a los siguientes criterios:

- a) Deberá evitarse la mimetización de un oficio desde otro.
- b) En las obras de restauración, reforma y **sustitución**, las tonalidades de color, texturas y calidades de materiales y acabados se adecuarán a los que presentaba el edificio en su forma originaria. **Si no quedan restos de los acabados originales, solo se podrán usar los siguientes: revocos en los colores tradicionales, enfoscados y pinturas mates, o estucos a la cal. Queda prohibida la utilización masiva del ladrillo como material de terminación, así como los tratamientos pulidos y reflectantes en superficies de piedra y metálica, y la utilización de aplacados cerámicos. Los materiales permitidos no se podrán aplicar sobre fábricas de sillares, si existen. Se podrán realizar zócalos con acabado pétreo de altura máxima 1,20 m. y despiece similar a una sillería.**
- c) **No se podrá dejar la mampostería vista como acabado de la fachada**
- d) En los edificios de nueva planta se tendrán en cuenta las calidades y características de los materiales de los edificios del entorno, evitando rupturas o confrontaciones de difícil justificación.
- e) Se prohíbe la introducción de elementos impropios tales como toldos o marquesinas, salvo causa justificada y previa propuesta de solución técnica que acredite la minimización de impacto sobre la fachada. **En ningún caso se podrá colocar máquinas de aire acondicionado en fachada.**
- f) Los anuncios en fachada deberán ir insertados en los huecos comerciales de la planta baja, debiendo cumplir las disposiciones generales establecidas en las normas generales de protección.
- g) **Las cerrajerías deberán estar formadas por perfiles macizos de espesor entre 1 y 1,4 cm. No se permitirá la utilización de perfiles huecos. La distancia máxima entre perfiles será de 10 cm.**
- h) **Se admite el uso de todo tipo de persianas, con colores no metalizados.**

ARTICULO 26. SUSTITUCIÓN DE EDIFICIOS

1. Se contempla esta posibilidad en aquellos edificios sujetos a protección ambiental, valorados por su pertenencia a un conjunto tipológicamente unitario, donde se entiende que su sustitución reglada no supone una pérdida del valor ambiental del conjunto.

2. La sustitución se realizará a partir de un análisis de los edificios que formen parte del mismo paramento de manzana, teniendo en cuenta la disposición, proporción y dimensiones de los huecos, el sistema compositivo de fachada y los materiales empleados. Estará sujeta a las siguientes condiciones:

i) N° DE PLANTAS, ALTURA MÁXIMA Y LÍNEA DE CORNISA

-Lo que se disponga en las normas urbanísticas aplicables a la zona de ordenación urbanística NÚCLEO HISTÓRICO (codigo NHU)

j) CUBIERTAS

-Las inclinadas, se cubrirán con teja cerámica.

-Respecto de los parámetros constructivos, se ajustarán a lo dispuesto en las normas urbanísticas aplicables a la zona de ordenación urbanística NÚCLEO HISTÓRICO (codigo NHU).

k) FACHADAS

-Con objeto de garantizar la coherencia entre los nuevos edificios y su entorno deberá justificarse la proporción y dimensiones de los huecos y la relación hueco-macizo. En cuanto a las calidades y características de los materiales descritos, se estará a lo dispuesto en el art. 20.1.b) del presente Catálogo.

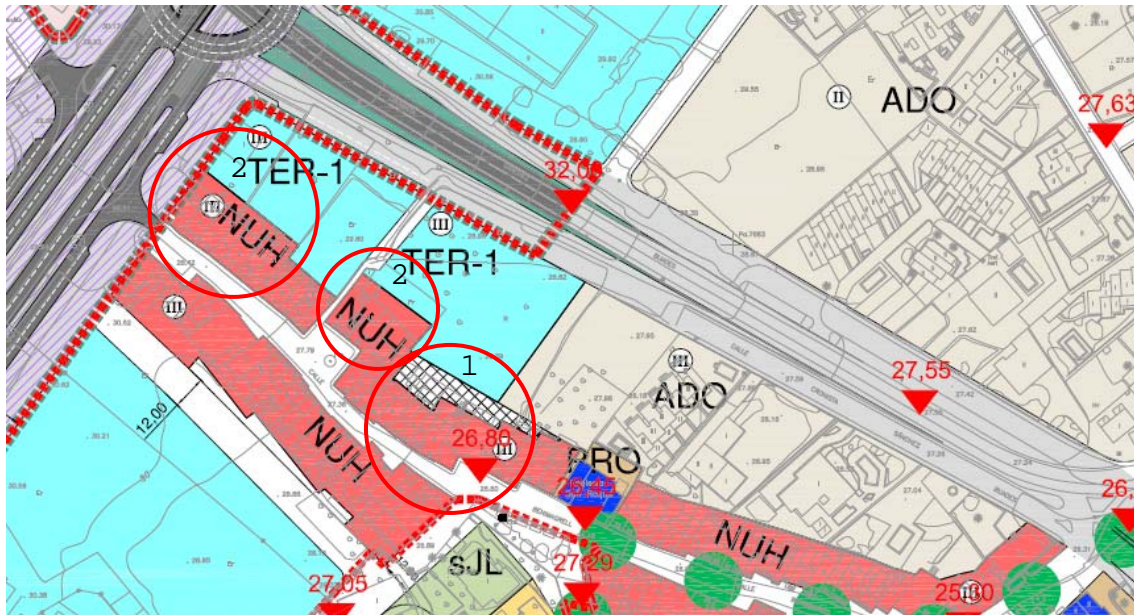
-Como elementos que sobresalen del plano vertical de fachada sólo se permiten las cornisas, impostas, elementos decorativos y balcones. Éstos responderán a la tipología existente, con antepechos de cerrajería (ver art. 20.1.g) del presente Catálogo), quedando prohibidos los antepechos macizos o con elementos de obra. No se permiten miradores ni cualquier otro tipo de voladizo cerrado o semicerrado.

-Las carpinterías y cerrajerías exteriores serán objeto de un diseño riguroso. Los despieces y materiales serán acordes con los del entorno, quedando prohibido el empleo de carpinterías metálicas no lacadas (aluminio anodizado y acero inoxidable). Las carpinterías no se colocarán enrasadas en fachada, con el fin de que se lea el hueco con un plano de sombra.

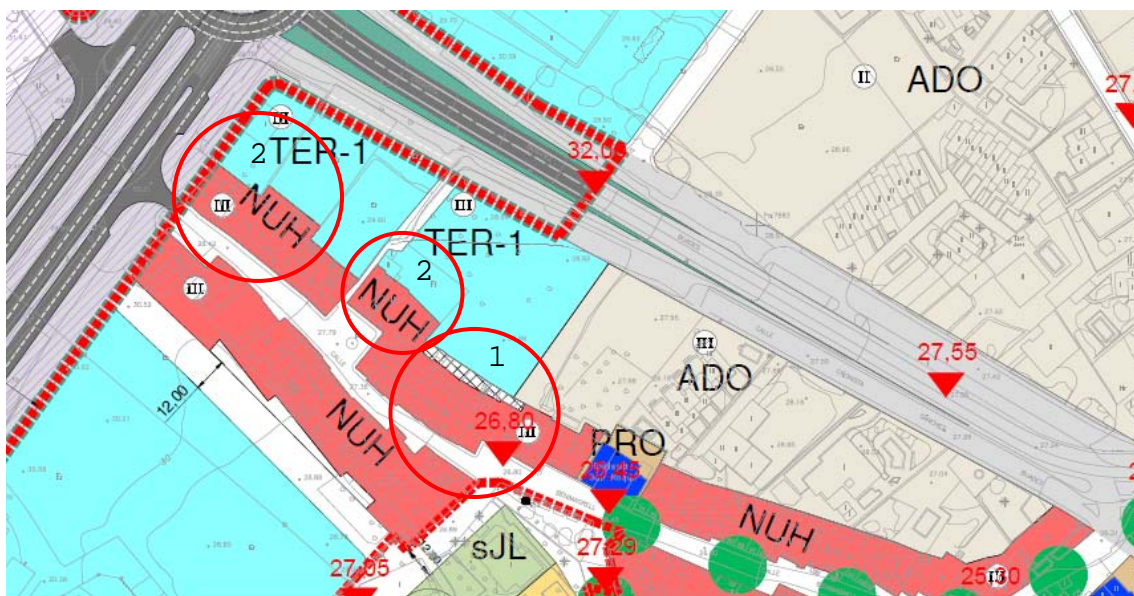
-Los vidrios de las ventanas no podrán ser espejados.

Se reajustan las alineaciones de varias parcelas en la zona de Benimagrell:

1. en la que al aplicar el fondo máximo edificable de 20 m. que dice la norma desde la alineación de fachada resultaba imposible construir por la trama de "no edificable" del plano de ordenación vigente.
2. Se hace coincidir la calificación NUH con la realidad existente para que la parcela que actualmente es terciaria en su totalidad lo siga siendo.



ORDENACION ACTUAL (EXTRACTO DEL PLANO OP-08)



ORDENACION PROPUESTA (EXTRACTO DEL PLANO OP-08 PROPUESTO)

2.2. ADAPTACIÓN DE LA NOMENCLATURA DE LOS USOS TERCIARIOS E INDUSTRIALES A LA LEY 6/2014 DE PREVENCIÓN, CALIDAD Y CONTROL AMBIENTAL DE LAS ACTIVIDADES EN LA COMUNIDAD VALENCIANA.

Se adecua la normativa que establece las condiciones aplicables para determinar la compatibilidad con el uso residencial y de otras actividades, a la normativa vigente, a fin de facilitar su interpretación y aplicabilidad. En este sentido se propone dar una nueva redacción a los siguientes artículos:

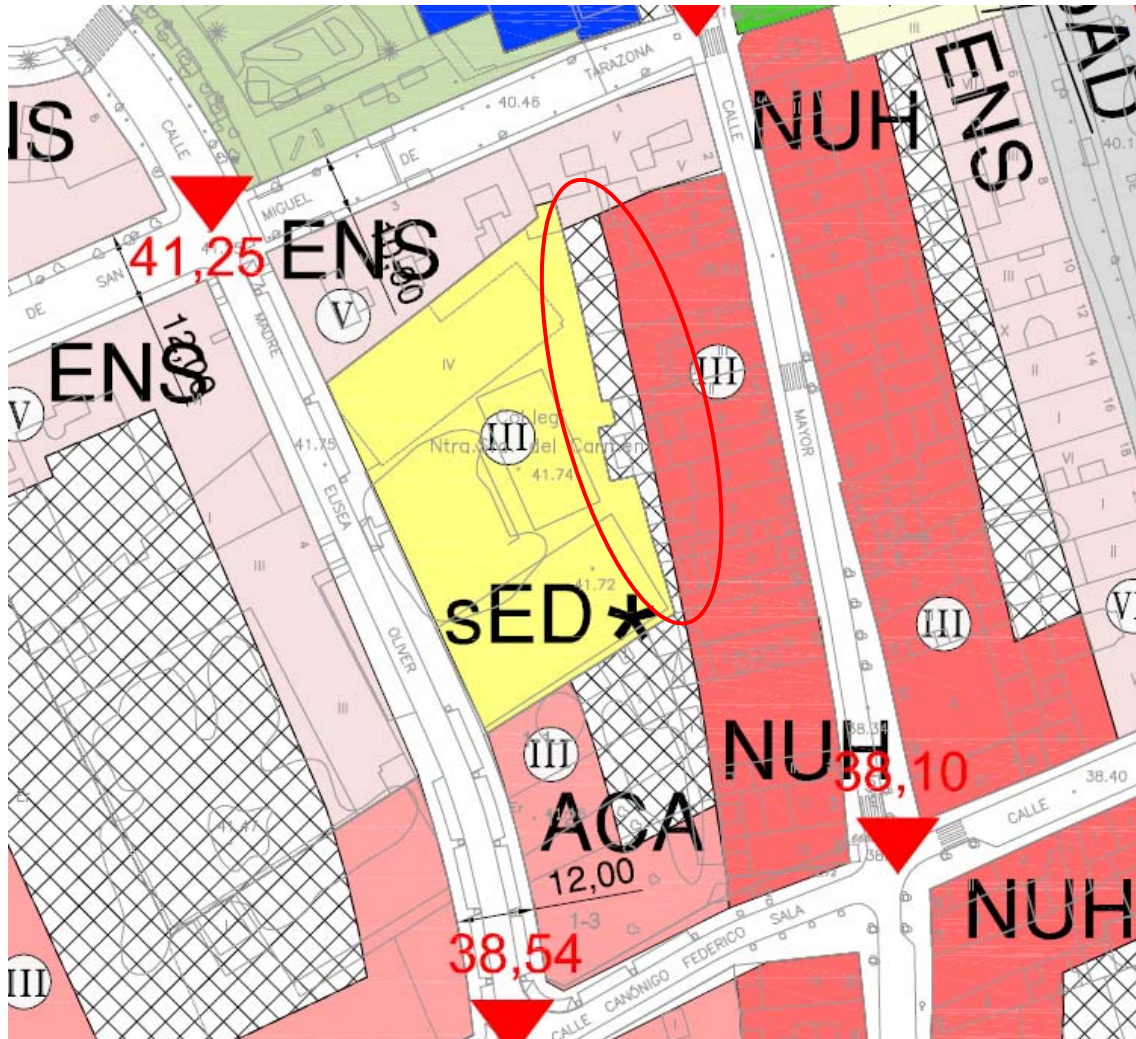
ARTÍCULO 128. USO DETALLADO. GRADO DE INTENSIDAD DEL IMPACTO DE IMPLANTACIÓN.

1. Se denomina Usos Detallados a aquellos cuya precisa determinación es objeto de proyectos técnicos que median la ejecución de las disposiciones del planeamiento.
 2. A los efectos de determinar la compatibilidad con el uso residencial y de otras actividades, en función del impacto ambiental a que den lugar, y de acuerdo con los [anexos de la Ley 6/2014 de control ambiental de las actividades](#), o norma que los sustituya, las actividades que son susceptibles de implantarse en las distintas parcelas de la ordenación, se clasifican en 4 niveles según la siguiente relación:
 - Inocuas: los que no se han incluido en ninguno de los anexos de la Ley 6/2014
 - Nivel Bajo: los relacionados en el ANEXO III
 - Nivel Medio: los relacionados en el ANEXO II apartados 13.1.4, 13.1.5, 13.2.6, 13.2.7, 13.4.5, 13.4.8 y 13.4.15
 - Nivel Alto: los relacionados en los ANEXOS II y III, salvo los del ANEXO II apartados 13.1.4, 13.1.5, 13.2.6, 13.2.7, 13.4.5, 13.4.8 y 13.4.15
- ~~1.El grado inicial de una actividad variará en función de las medidas correctoras que se impongan a la actividad.~~
- 2.Los niveles del impacto de implantación de las actividades a que se refiere el apartado anterior quedan definidos de la siguiente manera:

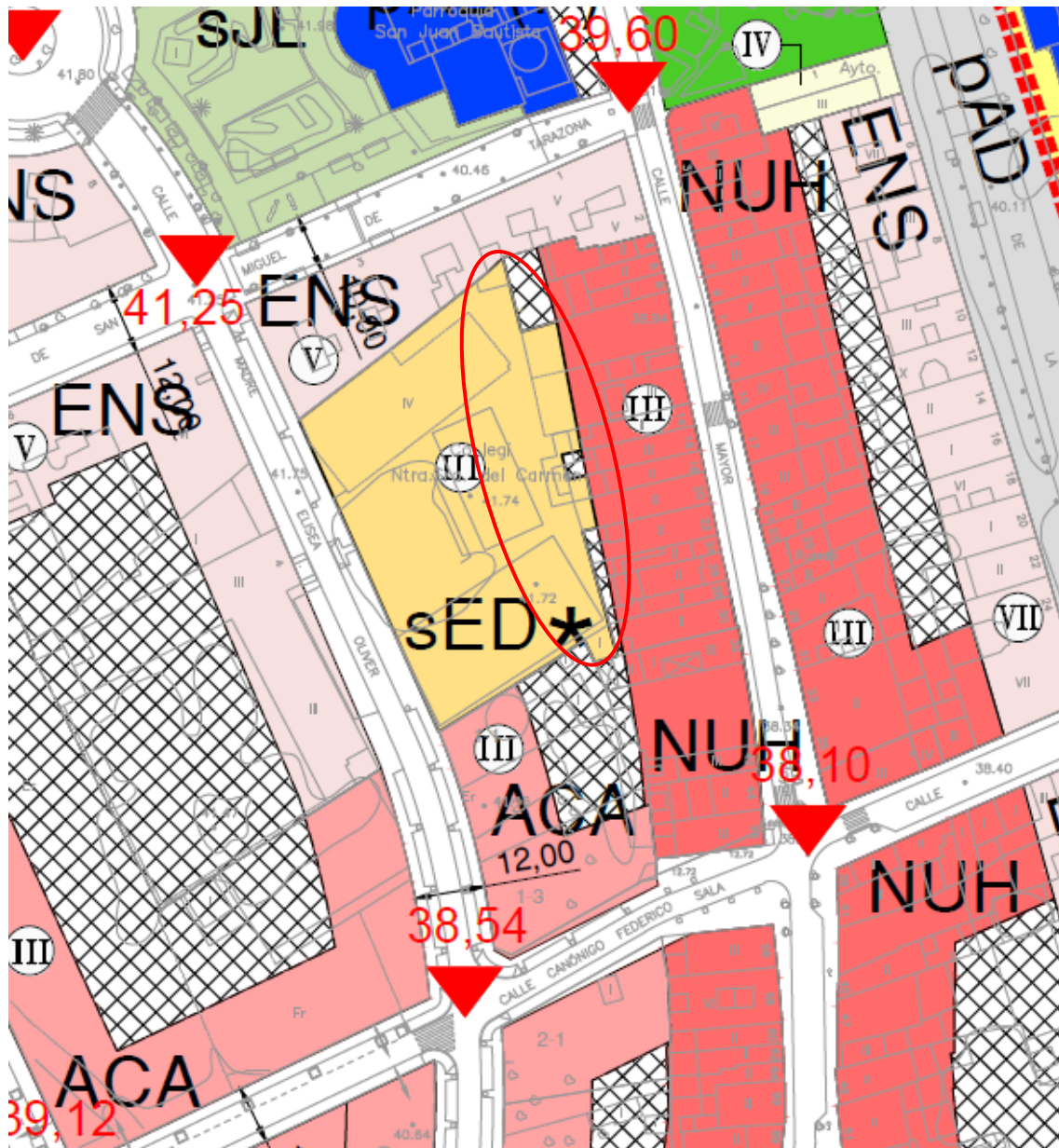
- a. Inocuas: Corresponde a aquellas actividades de las que no se presume que pueden producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a riquezas públicas o privadas o entrañar riesgos graves para las personas y los bienes.
 - b. Nivel bajo: Corresponde a aquellas actividades que puedan perfectamente implantarse en el tejido urbano sin molestias apreciables para la comunidad circundante. No requieren en general medidas correctoras.
 - c. Nivel medio: Corresponde a aquellas actividades cuya implantación en el tejido urbano exige la adopción de medidas correctoras generalizadas tales como, el aislamiento acústico del local, sistemas de adsorción de olores, actividades de contaminación atmosférica, requieran depuración de vertidos con tratamiento previo físico-químico, o exista riesgo de incendio. La adopción de las medidas correctoras adecuadas posibilita la ubicación en zona residencial.
 - d. Nivel alto: Corresponde a aquellas actividades que aunque se doten de medidas correctoras adecuadas contra las molestias, la insalubridad, la nocividad o el peligro, continúan manteniendo un nivel alto de impacto medioambiental que les imposibilita su ubicación en zona residencial. Son, no obstante admisibles, previa la adopción de medidas correctoras en polígonos de servicios o industriales y zonas urbanas donde no coexistan con viviendas. También se incluyen en este apartado las actividades que debidas a sus molestias por ruidos o vibraciones, emisión de olores o vertidos contaminantes, nocividad, insalubridad o posibilidad de emisión de radiaciones ionizantes, riesgo de incendio y explosión u otras causas, sea inadmisibile su implantación en el tejido urbano residencial y aún en polígonos industriales con limitaciones y siempre con mantenimiento de medidas de seguridad y alejamiento de otras actividades.
3. Con arreglo a los conceptos anteriores, en la ordenación pormenorizada, el Plan General determina para cada Unidad de Zona de Ordenación Pormenorizada los Usos no compatibles.

2.3. MODIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PARCIAL EN ALGUNAS PARCELAS Y ALGUNOS ARTÍCULOS DE LAS NORMAS PARA PERMITIR SU APLICACIÓN A ALGUNOS CASOS PARTICULARES EN LOS QUE SE HA DETECTADO SU INAPLICABILIDAD

Una de las alegaciones es la del Colegio de las Carmelitas, al que el Plan General califica como no edificable parte del edificio.



CALIFICACIÓN ACTUAL (PLANO OP-08)



CALIFICACIÓN PROPUESTA SOBRE LA PARCELA PROPIEDAD DEL COLEGIO
"MUESTRA SEÑORA DEL CARMEN"

La reserva de aparcamientos en parcela privada regulada por el art. 132 es difícil de cumplir en algunas parcelas. Se propone incluir algunas excepciones:

Artículo 132. CONDICIONES RELATIVAS A LOS APARCAMIENTOS CONFORME A LOS DISTINTOS USOS.

A. TEXTO INICIAL.-

1. Exigencia de Aparcamientos:

.....

2. Estándares de aparcamiento:

.....

3. Las dotaciones de reserva de aparcamientos situadas en el interior de las parcelas privadas serán las siguientes:

a) Uso Residencial: 1 plaza para turismo por cada vivienda, apartamento o estudio con un mínimo de 1 por cada 50 m² construidos o fracción (excluyendo las zonas comunes en el computo de la superficie).

b) .../...

B. TEXTO MODIFICADO.-

1. Exigencia de Aparcamientos:

../...

2. Estándares de aparcamiento:

../...

3. Las dotaciones de reserva de aparcamientos situadas en el interior de las parcelas privadas serán las siguientes:

a) Uso Residencial: 1 plaza para turismo por cada vivienda, apartamento o estudio con un mínimo de 1 por cada 50 m² construidos o fracción (excluyendo las zonas comunes en el computo de la superficie). En proyectos de vivienda de promoción pública (VPP), la exigencia será de 1 plaza por cada vivienda y por cada 100 m² de local de los previstos en el proyecto. Si se justifica que no cabe la reserva de plazas en un primer sótano ni en superficie, se eximirá de la obligación de construir un segundo sótano tanto en promociones de vivienda VPP como libres.

CONCLUSIONES

Por todo lo expuesto, procede realizar un proceso de participación ciudadana previo a modificar el Plan General.