



Resumen ejecutivo de la Modificación D-13 del PGOU de Calp: Mejora Ambiental y del Patrimonio Cultural del Suelo Urbano Manzanera.

En atención al artículo 25.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLR5), se emite el siguiente resumen ejecutivo de la Modificación D-13 del PGOU de Calp para la Mejora Ambiental y del Patrimonio Cultural del Suelo Urbano Manzanera.

1.- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

Se delimita el ámbito de actuación al definido por los sectores de Suelo Urbano Manzanera I y Manzanera II. Si bien el planeamiento los considera dos sectores diferenciados lo cierto es que, dadas sus características, siempre se han identificado como un mismo ámbito. Además, la delimitación entre ambos sectores no responde a una división coherente y lógica de dos territorios diferentes sino más bien como resultado de la ampliación del ámbito del sector originario Manzanera I. Por tanto, en aras de una simplificación normativa y dada la concepción como ámbito de suelo urbano único y consolidado y con una misma protección ambiental, se unen los dos sectores mencionados en un único sector denominado Suelo Urbano Manzanera.

Los objetivos de la modificación puntual son los siguientes:

- Mejorar, concretar y definir las condiciones estéticas del PG, tomando en consideración la perspectiva de género y la hospitalidad.
- Definir los usos de los suelos dotacionales existentes en el ámbito que se encuentran sin desarrollar.
- Definir y concretar los usos de los suelos de los entornos de los edificios singulares que el vigente PG califica como espacio libre de uso privado con el fin de dotar de seguridad jurídica las posibilidades de utilización de los propietarios registrales de los mismos, sin menoscabo de la percepción ambiental del entorno.

Para ello se acometen las siguientes actuaciones:

- Configuración de una gran zona verde de 16.587,85 m² en uno de los últimos espacios libres que quedan en la primera línea del litoral. Para ello, se propone convertir en zona verde las parcelas residenciales A y A' (nomenclatura según nomenclatura del plano 9.2 del Plan General), con una superficie de 9.560,21 m², más el suelo dotacional E1 (nomenclatura según planos incluidos en el DIE), de 2.612,43 m² de superficie, unido al vial de separación de éstas, y a la zona verde paralela a la línea de costa.
- Se recalifica la parcela dotacional E5 y las zonas verdes 1, 2, 8, 9, 19 y 20 (denominación según planos del DIE), todas ellas de titularidad municipal. Estas parcelas van a pasar a ser edificables.

- Se incrementa la edificabilidad de la parcela edificable vacante (parcela denominada 6 según planos del DIE), de titularidad privada, de 1,09 m²t/m²s a 1,2 m²t/m²s (se aumenta en 0,11 m²t/m²s), edificabilidad que presentan las parcelas del entorno inmediato, e inferior a la máxima permitida por el PP, fijada en 2 m²t/m²s. Para esta parcela se determina un aprovechamiento subjetivo de 1,09 m²t/m²s y un aprovechamiento objetivo de 1,2 m²t/m²s, on el fin de transferir parte del aprovechamiento (1.459,38 m²t) de las parcelas A y A' recalificadas como zona verde, a adquirir mediante los mecanismos previstos en el artículo 96 las NNUU del PG.
- Se modifica el viario público, con la finalidad de mejorar la permeabilidad entre el sector y el frente litoral:
 - El vial de separación de las parcelas A, A' y E1 se incorpora a la zona verde creada.
 - Se amplía el viario en la zona comprendida entre los edificios Muralla Roja y Xanadú, generando una plaza pública. Se pretende crear un espacio libre público de mayor calidad entre los edificios incluidos en la solicitud de BIC. Como consecuencia de esta ampliación de viario, se redelimita el espacio libre de uso privado del edificio Muralla Roja.
 - Se amplía el viario en la zona de los edificios Xanadú, Anfiteatro y Plexus para incluir como viario público peatonal recorridos que conecten transversalmente el sector con la zona de servidumbre de tránsito del dominio público marítimo-terrestre.
- Con el fin de generar un espacio libre público de mayor calidad entre los tres edificios incluidos en la solicitud de declaración de Bien de Interés Cultural realizada por el Ayuntamiento Pleno, mediante acuerdo adoptado en sesión ordinaria celebrada el 29 de agosto de 2014 (Muralla Roja, Xanadú y Club Social), se ha redefinido el espacio libre de uso privado de la Muralla Roja. Además, se crean recorridos peatonales entre el sector y el frente marítimo, lo que ha modificado el espacio libre de uso privado de los edificios Manila Mar y Plexus. En estos espacios libres de uso privado, se establecen las siguientes condiciones:
 - Se permiten únicamente construcciones que no computen a efectos de edificabilidad y ocupación, de acuerdo con las NNUU del PG.
 - Únicamente se permiten vallados perimetrales siguiendo las condiciones de adaptación al ambiente.
 - Para cualquier intervención en estos espacios se requiere la elaboración de un Estudio de Integración Paisajística.
 - No se permite el uso aparcamiento en el espacio libre de uso privado de los edificios catalogados con Nivel de Protección Integral.
- Tanto el conjunto del Suelo Urbano Manzanera como las Villas, están incluidos en el Catálogo de Elementos y Edificios Protegidos del Término Municipal de Calpe del PGOU- 98, con Nivel de Protección Ambiental. La presente modificación adopta una serie de determinaciones para el ámbito, con el fin de definir las características del ambiente. Establece los acabados y condiciones estéticas de las fachadas, cubiertas, huecos e instalaciones; así como las condiciones del vallado de parcelas. En las Villas se prohíbe la sustitución y ampliación de la edificación, debiendo prevalecer la conservación.



2.- Ámbitos en los que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Los suelos identificados como Suelo Urbano Manzanera I y II en el Plan General de Ordenación Urbana han visto suspendida la tramitación y el otorgamiento de licencias para los actos incluidos en el artículo 213 y 214 de la 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), salvo los incluidos en la letra f de este último así como aquellos de mera reforma que no afecten a elementos estructurales que se circunscriban al interior de los inmuebles.

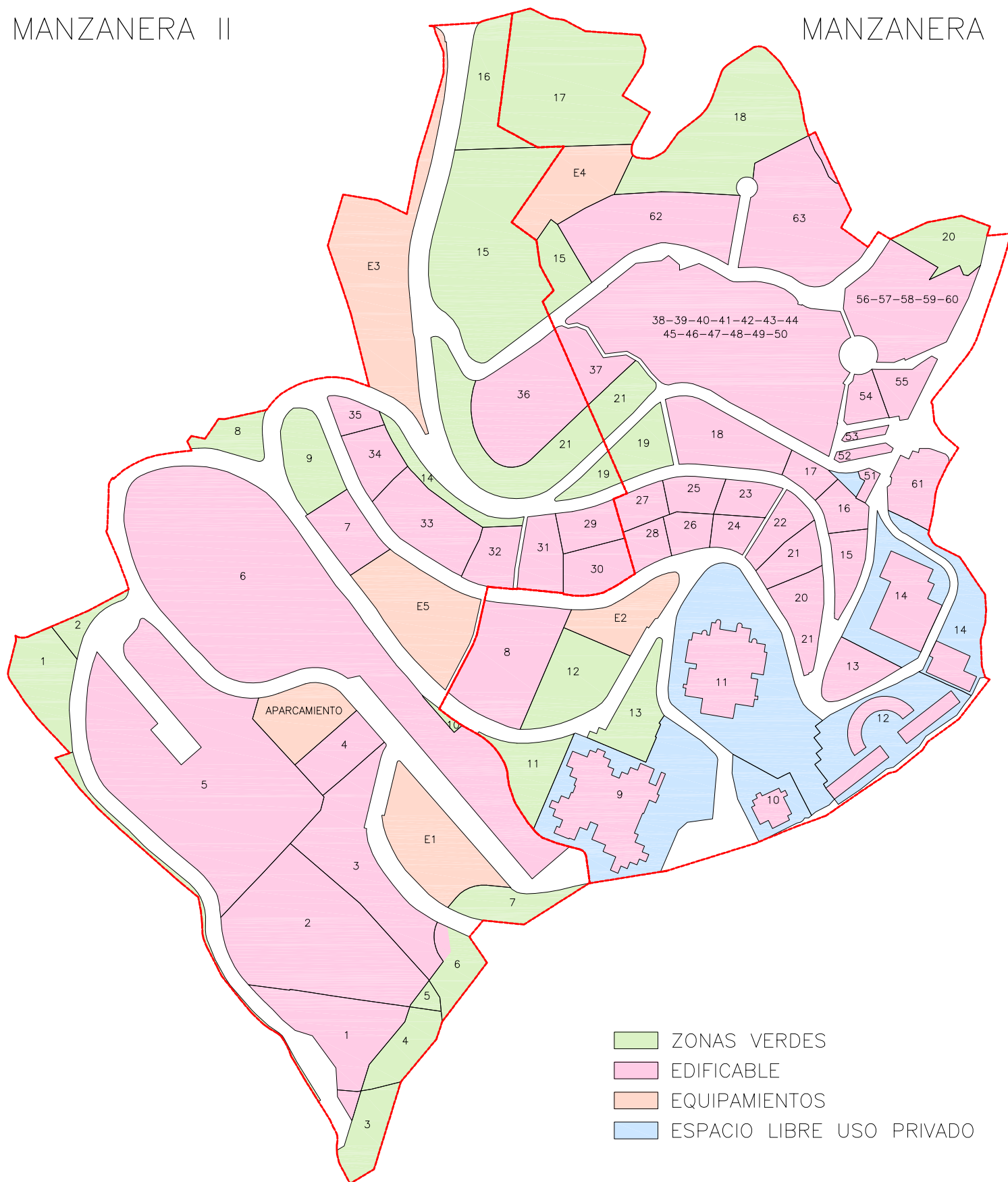
Dicha suspensión opera durante 2 años desde la fecha del acuerdo del Ayuntamiento Pleno, es decir, desde el día 2 de agosto de 2019. Debe hacerse una salvedad en este caso: cabe entender que durante el período comprendido entre los días 15 de marzo y 31 de mayo de 2020 el plazo se encontraba suspendido en aplicación de la Disposición adicional tercera del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, en concordancia con el artículo 9 del Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

3. Documentación gráfica.

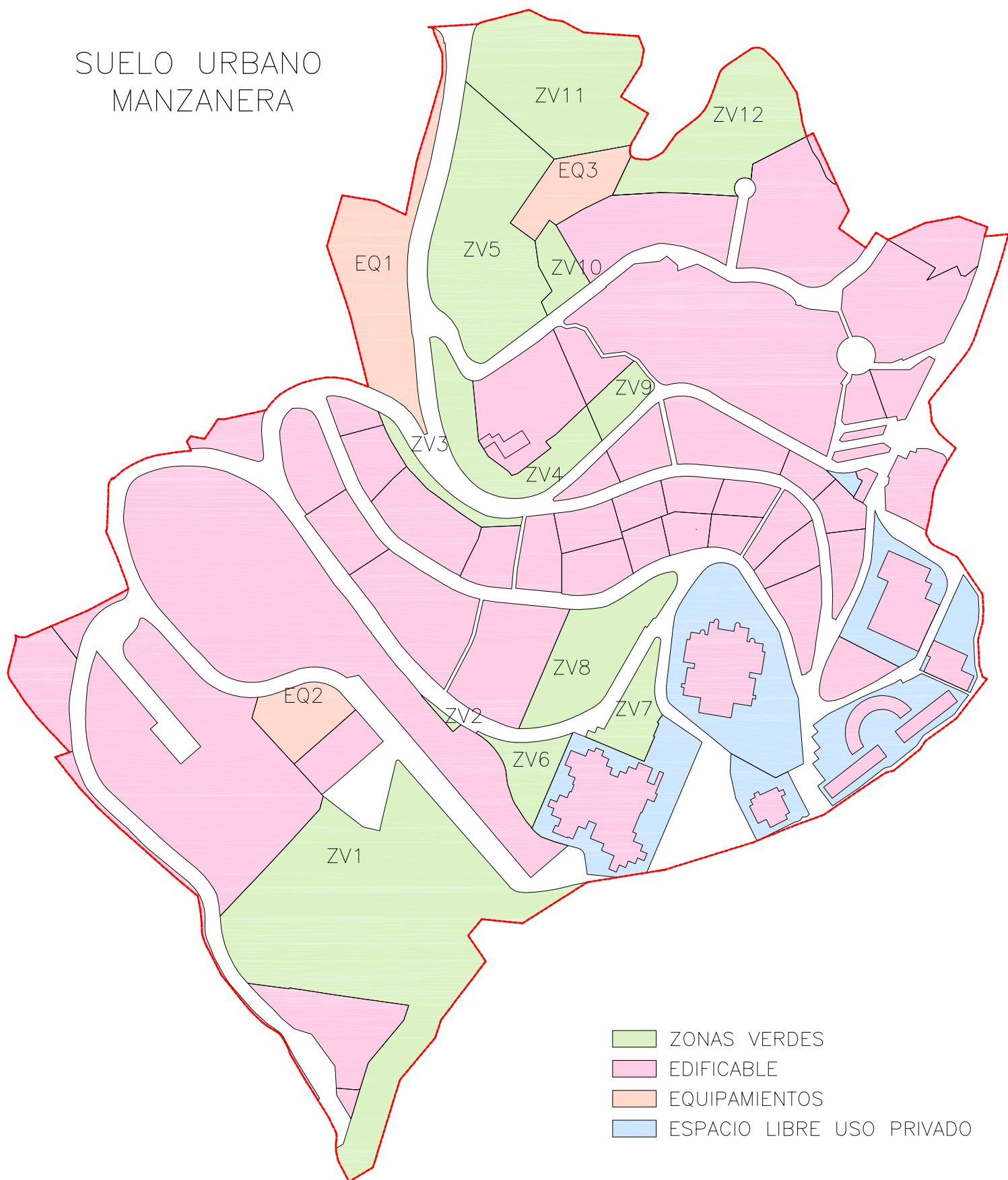
Se añaden a continuación, por este orden, los planos donde se reflejan la ordenación en la situación inicial y la propuesta de ordenación final derivada de la modificación del PGOU.

MANZANERA II

MANZANERA I



SUELO URBANO MANZANERA



- ZONAS VERDES
- EDIFICABLE
- EQUIPAMIENTOS
- ESPACIO LIBRE USO PRIVADO