PERI PALACIO REMIREZ

Introducción

En la acción 7 “PERI Palacio Remírez” ya se presenta, de forma somera, el ámbito de la intervención, así como los objetivos principales, estrategias y métodos de financiación. Ahora bien, el desarrollo de este plan especial de reforma interior, actualmente en estado más avanzado, permite conocer con mayor detalle la propuesta de intervención para la regeneración de este enclave urbano, que supone una articulación entre la trama edificatoria del casco histórico con el tejido urbano situado al oeste.

El ámbito delimitado está formado por siete parcelas catastrales, dos de ellas situadas en una manzana y cinco de ellas en otra, ambas consideradas manzanas correspondientes al casco histórico. En las siguientes tabla e imagen, se pueden ver con mayor detalle, su ubicación y características.

CÓDIGO	DIRECCIÓN	SUP. GRÁFICA	SUP. CONST.	REFERENCIA CATASTRAL
A01	C/ San Antón 33	1.660 m2	1.711 m2	3408808XM0730G0001FP
A02	C/ San Antón 31	830 m2	1.521 m2	3408809XM0730G0001MP
A03	C/ Sardina 18	2.892 m2	2.130 m2	3307301XM0730G0001EP
A04	C/ Cuartel Viejo 1 (23)	76 m2	182 m2	3307302XM0730G0001SP
A05	C/ Cuartel Viejo 21	103 m2	-	3307303XM0730G0001ZP
A06	C/ Cuartel Viejo 19	607 m2	-	3307304XM0730G0001UP
A07	C/ Sardina 16	562 m2	93 m2	3307320XM0730G0001TP

Fig.5.25. *Ubicación de las parcelas según base cartográfica de catastro y ortofoto de estado actual.*

Asimismo, en este PERI quedan incluidas en su totalidad las denominadas UE-17 y UE-18, como muestra la imagen a continuación. En términos de planificación urbana, se prevé el desarrollo del planeamiento en una única fase, delimitándose a efectos de gestión una unidad de ejecución denominada UE "Palacio Remírez", que incluye la totalidad del ámbito a efectos de equidistribución. Esta unidad de ejecución abarca una superficie de 7.839,09 m2. Para ello, el sistema de actuación gestión establecido es el de compensación y de forma subsidiaria, el de expropiación.

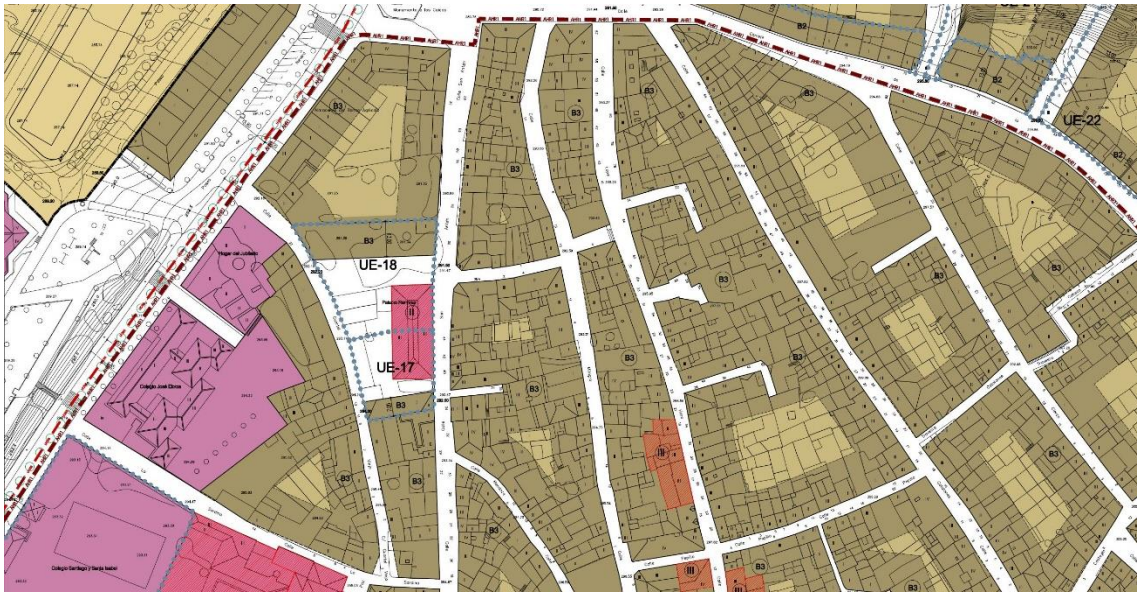

Fig.5.26. *Plan General de Ordenación Urbana de Alfaro.*

Así, visto el ámbito se comprueba que se trata de realizar una importante labor de regeneración en un área degradada, cuyo potencial es enorme a la hora de poner en valor el casco histórico de Alfaro y conectarlo con los barrios del entorno. Para llevarlo a cabo, será necesario realizar una modificación puntual con el objeto de completar o reajustar las alineaciones y rasantes; ordenar los volúmenes edificables, es decir, repartir la edificabilidad entre cada parcela; y concretar las ordenanzas de las nuevas edificaciones, teniendo en cuenta su integración en el entorno y trabajando con los elementos propios de la zona. Seguidamente se deberá realizar el proyecto de urbanización y la reparcelación, llevando a cabo también el estudio de sostenibilidad económica y financiera para tener en consideración las consecuencias que la ejecución de este plan puede ocasionar, tanto económicas como sociales, justificando todas las decisiones tomadas.

Marco legal aplicable

El PERI Palacio Remírez se hace conforme al artículo 125 del Plan General Municipal de Alfaro, que determina que podrán redactarse planes especiales de protección y/o reforma interior conforme al artículo 75.3 de la LOTUR, cuyo ámbito comprenda, cuando menos, una manzana del casco antiguo, siempre que respondan a los fines que justifican este tipo de planes, esto es: (1) la protección de un edificio o conjunto arquitectónico y urbano, particularmente si ello exige la modificación del régimen general o particular de usos establecidos, o alteración significativa de su intensidad y/o (2) la mejora de las condiciones de salubridad de un área, su nivel de dotaciones, equipamiento comunitario e infraestructuras, o la solución de sus problemas de tráfico y aparcamiento.

Asimismo, según el artículo 127 del planeamiento, se establece que, con objeto de hacer posible la mejora ambiental del casco antiguo, el Ayuntamiento podrá redactar proyectos de reforma del espacio urbano. Este tipo de proyectos tiene por finalidad la adecuación de espacios libres públicos, las fachadas y elementos exteriores de la edificación que los configuran, tal y como aspira este PERI de Palacio Remírez.

Ordenación propuesta

El objeto general de la intervención como espacio de conjunto aspira a evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente fomentando un modelo urbano morfológicamente compacto y complejo a su vez, donde se mezclen los usos y se permita la biodiversidad, que consuma pocos

recursos y busque la cohesión y la equidad social. La imagen posterior muestra el diseño urbano que se propone para el ámbito.

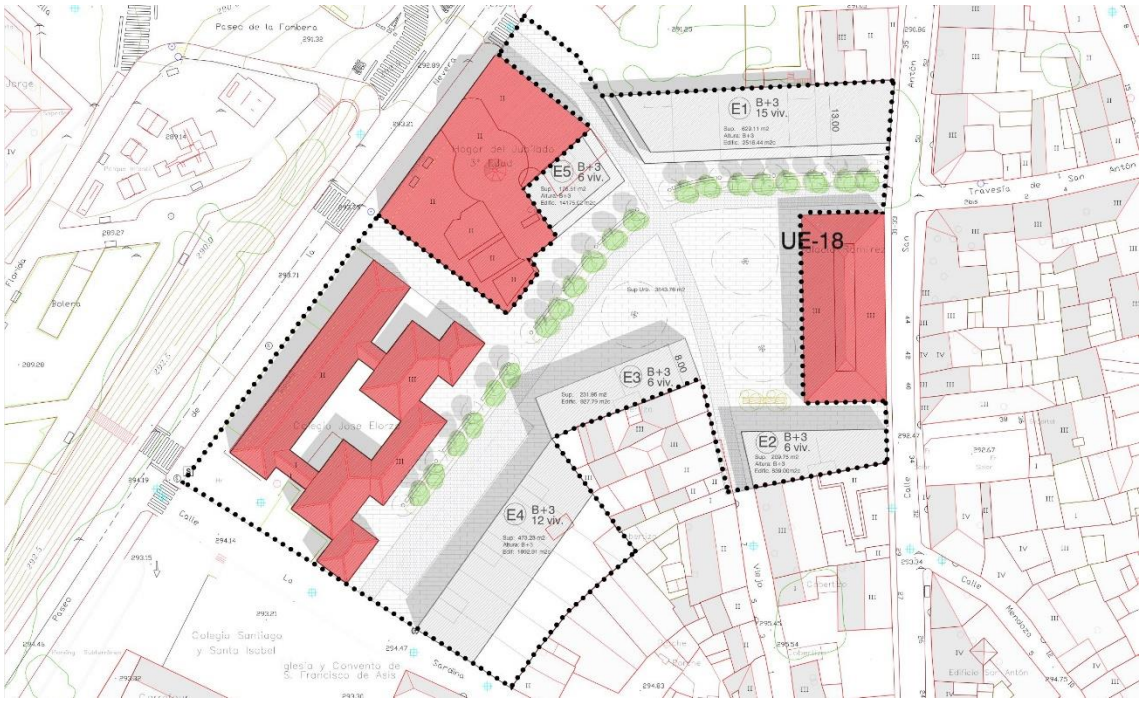

Fig.5.27. *Plan General de Ordenación Urbana de Alfaro.*

La ordenación se estructura en base a la creación de un nuevo espacio de centralidad en el municipio, recuperando el espacio público como elemento de relación y cohesión social. Una plaza delimitada por edificios residenciales, con el Palacio Remírez como elemento protagonista, de prioridad peatonal, y una circulación rodada restringida a residentes, propietarios de comercio y transporte, y segregada de las zonas libres de recreo y reunión, existiendo siempre convivencia entre el peatón, la bicicleta y el coche.

En cuanto a los edificios singulares, cabe destacar el papel del Palacio Remírez dentro del ámbito ya que adquiere una posición especial en cuanto delimitación del espacio central otorgando un carácter señorial a través del estilo y composición de su fachada. Además, se pretende dotar al Palacio de un nuevo uso que permita reactivar su entorno tan degradado y de elevado potencial.

En cuanto a la vivienda, se materializa en cuatro bloques emplazados en los bordes del espacio central y se aspira a garantizar una imagen homogénea y serena del volumen construido, manteniendo la continuidad y coherencia con la trama urbana existente y los nuevos usos que se recogen. Así, se determina una altura máxima similar a la de las edificaciones del entorno con objeto de procurar la mayor integración volumétrica posible, se propondrá un retranqueo en la última planta de las viviendas que contribuya a la mejora de su visión desde el espacio urbano, ya que esto permitirá una permeabilidad visual desde los espacios públicos al tener menor ‘masividad’ el volumen resultante y se materializará unos soportales que amplíen el espacio urbano con garantía de sombra y protección. De esta forma, se contribuye a un proyecto uniforme en el conjunto de las parcelas y, por tanto, tipológica y formalmente más adecuado para el contexto urbano.

Asimismo, para este caso que atiende al uso residencial se pretende incorporar nuevas formas de alojamiento, nuevos modos de habitar, dotando de viviendas con tipologías actuales y favoreciendo la diversificación de actividades en las plantas bajas. Es decir, se pretende buscar tipos edificatorios más adecuados que favorezcan la mejora de la habitabilidad de las viviendas.

Para ello, se propone la acción extraída del conjunto del Plan de Acción de Alfaro llamada Cohousing para mayores. Este modelo de vivienda colaborativa también podría localizarse en alguna de las parcelas de este Plan Especial de Reforma Interior Palacio Remírez.

Como objetivo de índice social, se pretende garantizar la permanencia de residentes que se sientan vinculados al barrio y recuperar población, modificando, al hacerlo, la estructura demográfica y social del Casco, aumentando el número de residentes más jóvenes y alcanzando una relativa complejidad social. Para alcanzar materializar este diseño urbano, se elaboran unas ordenanzas que atienden principalmente al ámbito residencial y al espacio libre.

Ordenanzas viviendas

Las ordenanzas referentes al uso residencial se basan en las establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Alfaro para los diferentes usos previstos en el ámbito del PERI y, de forma más concreta, para la tipología Residencial colectiva M y Residencial Unifamiliar Ru, con los ajustes necesarios para adaptarlas al ámbito concreto de actuación. Es decir, se pretende reconducir el perfil urbano hacia unas dimensiones que guarden una proporción adecuada con los espacios libres y el viario público, propiciando una relación más orgánica entre éstos y las viviendas. De igual modo se plantean como objetivos de las ordenanzas (1) la reducción del consumo energético, (2) la reducción del consumo de recursos hídricos y, (3) la mejora en la gestión de recursos.

En cuanto a las condiciones estéticas, de carácter relevante con el fin de respetar en lo posible las características de la zona, se diferencian las ordenanzas establecidas para la residencia colectiva y la unifamiliar.

Para la primera, cabe destacar, la intención de crear un soportal corrido de uso peatonal público a lo largo de las fachadas de las viviendas en bloque, ampliando el área peatonal y posibilitando la sombra. La profundidad del retranqueo no será inferior a 2 metros, y la altura será variable, con una altura útil mínima de 3,5 metros, en función de la rasante de la calle, que mantenga uniforme el techo del soportal. La dimensión de los pilares, forma y materiales de aplacado serán los mismos en toda la zona de actuación y el tratamiento de acabado de pilares y dinteles será el mismo de revestimiento de fachada, enlazando en continuidad con la planta primera de piso.

Para el segundo caso, sobre el uso residencial unifamiliar, se permite, con el fin de dar mayor sensación de espacio entre viviendas, y en perspectiva menores alturas de construcción, un retranqueo del cuerpo de planta superior de entre 2-3 metros, respecto a la línea de fachada de planta inferior, pudiéndose utilizar el espacio como terraza no computable.

Ordenanzas espacio libre

En cuanto al espacio libre, su diseño atenderá, en cualquier caso, a su situación relativa dentro del PERI y en función de los usos a los que deba servir, pudiendo darse soluciones diversas de organización de los flujos circulatorios (con atención especial a la coordinación de la circulación en carriles-bici), a partir de lo siguiente -y, además, teniendo en cuenta la urbanización existente del entorno como Calle San Antón y anejas-:

(1) Disposición del arbolado y elementos de mobiliario urbano. El diseño de arbolado en viario se realizará atendiendo tanto a los aspectos paisajísticos como de comportamiento higrotérmico general, con particular atención a su comportamiento a efectos de sombras.

(2) Tratamiento y relación de superficies de aceras y calzadas. El dimensionado de las aceras se deberá hacer teniendo en consideración el uso peatonal y el porte del arbolado previsto.

(3) Estacionamiento de vehículos, bicicletas y motos. En cuanto a vehículos, será necesario albergar 77 plazas, previendo 38 plazas de aparcamiento en la red pública viaria y 39 en las parcelas privadas.

En las vías interiores, de uso exclusivo residencial o áreas estanciales, el diseño se dirigirá a modelos de coexistencia, para lo que se estudiará específicamente en esta zona la compatibilidad con los ciclistas habilitando carriles-bici con fines de esparcimiento. Asimismo, el diseño deberá garantizar el uso de dicho espacio durante el período de mayor amplitud posible del año, permitiendo o restringiendo la accesibilidad solar adecuadamente y estableciendo elementos de control eólico y acústico. Especial atención merecen las condiciones de accesibilidad, los criterios de mobiliario urbano, de iluminación y tratamiento de superficies y pavimento, tanto en el espacio viario como en áreas estanciales.

| Atención a los edificios existentes a conservar

Por último, será de gran relevancia en este PERI la atención a la intervención en los edificios existentes de valor cultural. Este es el caso del Colegio José Elorza y Palacio Remírez. El primero es un centro, actualmente, dedicado a usos temporales, con espacios para asociaciones culturales sin ánimo de lucro, escuela de música y Cáritas; a la espera de un proyecto de rehabilitación con el que pasará a acoger: Policía, Juzgados y Servicios Sociales; previo traslado de los usos actuales al Convento de la Concepción situado a tres minutos a pie del Palacio Remírez (epicentro del presente PERI). Y, el segundo, el Palacio Remírez permanece en estado de abandono desde hace décadas y cada vez más degradado debido a la falta de mantenimiento por parte de los propietarios, aun así, se plantea generar nuevos usos vinculados al turismo que favorezcan su conservación y la difusión y potenciación de la cultura. Para ello, se deberá tener en cuenta la normativa específica que al efecto se establece en el Catálogo de Bienes Protegidos.

| Plan de etapas

Los plazos para la adquisición de derechos y cumplimientos de los deberes urbanísticos son los siguientes:

(1) Se fija un plazo máximo de 12 meses para la presentación del Proyecto de Compensación desde la fecha de aprobación definitiva del Plan Especial.

(2) Se fija un plazo máximo de 12 meses para la presentación del Proyecto de Urbanización desde la fecha de aprobación definitiva del Plan Especial.

(3) Se fija un plazo máximo de 24 meses para la ejecución de las obras recogidas en el Proyecto de Urbanización, desde la fecha de su aprobación definitiva.

(4) Para solicitar la licencia de edificación el plazo será según normativa urbanística del Plan General.

| Impacto en las Haciendas públicas

La propuesta de diseño urbano debe traducirse en una sostenibilidad financiera para que su ejecución sea posible. Para ello la edificabilidad resultante es la que se expone en las siguientes tablas e imagen:

USOS	SUP. m2	EDIF. m2t	AP. OBJETIVO m2t uc	AP. SUBJETIVO m2t uc
Residencial vivienda	1.718,75	6.875,00	6.875,00	6.875,00
E. libre uso público viario	3.535,00	0	0	0
TOTAL	**7.839,09**	**6.875,00**	**6.875,00**	**6.875,00**

EDIFICABILIDAD RESULTANTE	SUP (m2s)	ALTURAS	EDIF (m2c)
Bloque 1	629,00	4	2.516,00
Bloque 2	209,75	4	839,00
Bloque 3	231,00	4	924,00
Bloque 4	473,00	4	1.892,00
Bloque 5	176,00	4	704,00
TOTAL	**1.718,75**		**6.875,00**

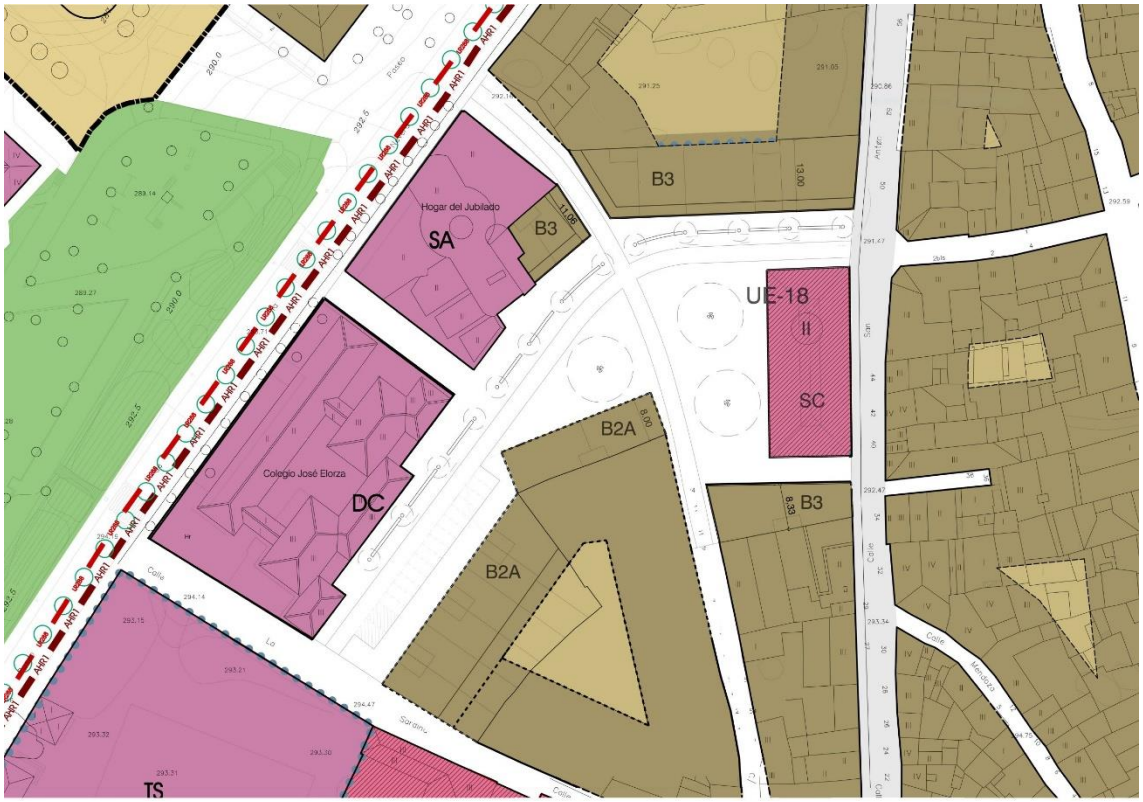

Fig.5.28. *Planeamiento urbano de la propuesta.*

Las actuaciones que dimanan de esta modificación serán sufragadas en su totalidad por los particulares, por lo que no conllevan ningún coste futuro para ninguna hacienda pública. Ahora bien, los impuestos e ingresos generados directamente dependen de cada administración:

<u>Administración Local:</u> Se considera lo siguiente, (1) Impuestos de construcciones y obras, se toma el 3,79% del coste de ejecución material de las obras. Para evaluar su repercusión anual se dividirá entre el horizonte temporal indicado. (2) Impuesto de Bienes Inmuebles: se estima un incremento del 0.80 % del valor catastral de las parcelas equivalentes al coste por contrata de las obras de construcción y de urbanización. (3) Las tasas municipales (agua y basuras) para un número de 47 viviendas previstas con una tasa estimada aproximada en 82,00 € y 74,00 €, respectivamente. (4) Impuesto de vehículos de tracción mecánica: no se considera. (5) Impuestos de actividades económicas: no se considera. (6) Vados: se consideran, como mínimo, cinco vados nuevos.

INGRESOS HACIENDA LOCAL			TOTAL	REP.ANUAL
ICyO	5.012.960,00 €	3,79%	189.991,18 €	3.799,82 €
I.B.I	2.947.857,92 €	0,80%	23.582,86 €	23.582,86 €
TASA POR SUMINISTRO DE AGUA	47	82,00 €	3.854,00 €	3.854,00 €

TASA POR RECOGIDA DE BASURA	47	74,00 €	3.478,00 €	3.478,00 €
I.V.T.M				-
I.A.E				-
VADOS	5	46,72 €	233,60 €	233,60 €
TOTAL				**34.948,29 €**

Administración Autonómica y Estatal: Se considera lo siguiente, (1) Impuesto sobre el valor añadido (iva): se estima un iva de un 10% sobre todas las ventas de vivienda de nueva construcción. (2) Impuesto por Actos Jurídicos Documentados (AJD): se estima un 1% sobre el 80% de las ventas correspondiente con las posibles hipotecas sobre las viviendas de nueva construcción.

INGRESOS HACIENDA ESTATAL Y CAR		TASA	TOTAL	REP.ANUAL
I.VA.	6.575.516,67 €	10,00%	657.551,67 €	13.151,03 €
A.J.D.S.	4.964.813,33 €	1,00%	49.648,13 €	992,96 €
TOTAL				**14.144,00 €**

Una vez ejecutadas las obras de urbanización y recibidas las mismas por el Ayuntamiento de Alfaro, que será la única hacienda pública obligada a su mantenimiento, habrá de afrontar los gastos anuales de conservación y reposición que se evalúan en el caso del viario en 1,00 €/m2 y año, y para las zonas verdes se estima un gasto anual de 1,50 €/m2 si los hubiere. Para evaluar su repercusión anual se dividirá entre el horizonte temporal indicado.

GASTOS HACIENDA LOCAL	SUP (m2)	ÍNDICE (€/m2)	TOTAL	REP.ANUAL
Viario	2.285,45	1,00 €	2.285,45 €	2.285,45 €
Espacio Libre Zona Verde		1,50 €	-	
TOTAL				**2.285,45 €**