

PROPUESTA TÉCNICA  
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PREVISTA EN LA ZONA DE NUEVA EDIFICACIÓN DE LA  
COLONIA SANTA ISABEL

---

*Oficina Técnica Municipal*

16.09.04

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

## ÍNDICE

### MEMORIA

- 1 ANTECEDENTES
- 2 PROPUESTA
  - 2.1 Idea global
  - 2.2 Alcance
  - 2.3 Modificación de la Ordenación Pormenorizada.
  - 2.4 Determinaciones de gestión
  - 2.4 Justificaciones
- 3 FORMALIZACIÓN

### PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.1<sup>B</sup> DELIMITACIÓN, ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.
- O.5<sup>B</sup> ORDENACIÓN. ÁREAS DE MOVIMIENTO.

# MEMORIA

## 1 ANTECEDENTES

- 1.1 El vigente Plan General Municipal de Ordenación de 1.990 previó la ordenación básica de la barriada Colonia Santa Isabel, emplazada separada del núcleo urbano, junto al término municipal de Alicante, con accesos desde la carretera CV 828 (Alicante-San Vicente), y remitió a PERI su ordenación detallada.
- 1.2 Este fue formulado por iniciativa privada, aceptado por el Ayuntamiento y aprobado definitivamente por acuerdo de la CTU de 25.02.94. Posteriormente, por esta misma iniciativa, se formularon los proyectos de Compensación y de Urbanización, que fueron aprobados por éste Ayuntamiento, y se ejecutaron las obras de urbanización.
- 1.3 La ordenación prevista por el PERI considera básicamente dos zonas: la consolidada, totalmente edificada (y en el momento de su formulación con urbanización precaria), y la zona de nueva edificación, vacante y sin urbanizar. En la primera se emplazan 844 viviendas. En la segunda la ordenación prevé la construcción de 616 viviendas.
- 1.4 En desarrollo del PERI se han edificado dos bloques de edificación de 28 viviendas cada uno, en las parcelas M8-v y M8-y (total 56 viviendas) y, posteriormente, se ha concedido licencia en las parcelas M8-u y M8-t (28+21 = 49 viviendas).
- 1.5 Por acuerdo del Pleno municipal de 6.3.98 se decidió acometer la Revisión del Plan General. Se han completado ya las fases de Información urbanística, con Formulación Técnica Inicial de Objetivos, Estrategias y Propuestas, y Avance. En estos documentos ya se establece como objetivo y propuesta la minoración de la edificabilidad prevista en esta barriada.  
El fuerte impulso que en estos momentos presenta la actividad inmobiliaria lleva a la necesidad y conveniencia de acometer esta minoración en un corto plazo de tiempo, y, por tanto con independencia de la Revisión.
- 1.6 Por este Ayuntamiento, tras la tramitación del oportuno expediente, se resolvió por Decreto 1.544/00 de 21.06.00, Declarar el incumplimiento de la obligación de edificar en el plazo establecido en el planeamiento de las parcelas **M5-a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m, n y o** y las parcelas **M8-p, q, r, s, t, u y x**.
- 1.7 Tras la exposición pública de la propuesta inicial de esta Modificación, se mantuvieron contactos con la propiedad de los terrenos para alcanzar un acuerdo, que se concreta en la contrapropuesta formulada por esta el 22.07.04, RE 9856/04.  
La Propuesta que se detalla a continuación determina los datos de esta contrapropuesta.

## 2 PROPUESTA

- 2.1 **IDEA GLOBAL**  
Se propone la minoración de la edificabilidad prevista en los enclaves para nueva edificación determinados por el PERI.
- 2.2 **ALCANCE**  
Esta modificación, es doble:

- Por un lado supone modificación de las características del Plan General: concretamente de la Ficha de Condiciones del Planeamiento de Desarrollo del Plan General, correspondiente al área APR-2, Colonia Santa Isabel, en el sentido de determinar como INTENSIDAD de la nueva construcción la que se determina más adelante.
- Por otro se modifica la ordenación detallada del PERI, y se prevén nuevas actuaciones de gestión.

2.3 MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- a) Se modifica la delimitación de los enclaves 5 y 8, destinados a la nueva edificación y en los que se localiza la totalidad de esta, disminuyendo su tamaño, para permitir:
- a.1 En el caso del enclave 5:
- i) la conexión del acceso al CP Santa Isabel con el Paseo de Los Sauces, con lo que se aumenta considerablemente la accesibilidad peatonal a este centro escolar desde el entorno.
  - ii) la calificación como dotacional de la banda de terreno entre la parcela del CP Santa Isabel y la Av. Los Sauces.
- a.2 En el caso del enclave 8: para ampliar el acceso a la zona del templo católico y Jardín central desde la Avenida Central que estructura la barriada, acceso que queda muy angosto en la ordenación vigente.

La superficie inicial, es decir s/el PERI, de estos enclaves que se modifican es:

Enclave	5		14.267,38 m2
"	8		<u>8.996,37 "</u>
	Suma		23.263,75 m2

Las superficies resultantes de los nuevos enclaves es de:

Enclave inicial 5			
Ampliación			
pcla 35 EL/PJ	2.583,59 m2		
	<u>- 700,89 "</u>		
	1.882,70 m2		
pcla 36 D/DO	<u>3.056,09 "</u>		
	Suma dotacionales		4.938,79 m2
Enclave 5			<u>9.328,59 "</u>
	Suma		14.267,38 m2

Enclave inicial 8			
	Suma dotacionales		519,96 m2
Enclave 8			<u>8.476,41 "</u>
	Suma		8.996,37 m2

Totales:			
	Dotacionales:		4.938,79 m2
	Edificables		<u>18.324,96 "</u>
	Total		23.263,75 m2

lo que supone:

- i) Una disminución de la superficie de los enclaves edificables de:  
23.263,75  
- 18.324,96  
4.938,79 m2
  - ii) Un aumento de la superficie dotacional de la misma superficie.
- b) Se modifica la determinación de áreas de movimiento de la edificación, eliminado aquellas que quedan fuera de los enclaves edificables redelimitados.

- c) Se modifica la edificabilidad prevista en estas zonas de nueva edificación. Se respeta lógicamente la consolidada por las licencias concedidas.

La edificabilidad que se disminuye es:

	Residencial	Terciario/Dot m2 út	nº viv	Datos registrales		
				T/	L/	F/
Enclave 5:						
a	1.400	160	28	1780/495/60/		41495
b	2.212	345	28	"		41496
c	2.212	345	28	"		41497
d	2.233	350	28	"		41498
e	700	260	14	"		41499
f	1.750	210	28	"		41500
g	1586	360	21	No conocida		
Σ	12.093	2.030	175			
Enclave 8						
x	1.596	360	21	No conocida		
Total	13.689 m2út	2.390 m2út	196 viv.			

La edificabilidad que se permite según la propuesta que ahora se formula es:

	Residencial	Terciario/Dot m2 út	nº viv	Datos registrales		
				T/	L/	F/
Enclave 5:						
h	2.233	350	28	1780/495/60/		41501
i	1.729	200	28	"		41502
j	1.638	380	21	"		41503
k	2.233	350	28	"		41504
l	1.729	200	28	"		41505
m	1.638	380	21	"		41506
n	2.233	350	28	"		41507
o	1.708	190	28	"		41508
Σ	15.141	2.400	210			
Enclave 8						
q	2.233	350	28	1780/495/90/		41511
r	1.638	380	21	"		41512
s	2.254	360	28	"		41513
t <sup>1</sup>	<b>1.638</b>	<b>380</b>	<b>21</b>	"		<b>41514</b>
u	<b>2.233</b>	<b>350</b>	<b>28</b>	"		<b>41515</b>
v	<b>2.233</b>	<b>350</b>	<b>28</b>	"		<b>41516</b>
p	1.708	190	28	"		41510
y	<b>2.233</b>	<b>350</b>	<b>28</b>			<b>41517</b>
Σ	16.170	2.710	210			
Total	31.311 m2út	5.110 m2út	420 viv.			

## 2.4 DETERMINACIONES DE GESTIÓN

Se deberá:

- 1 Modificar el proyecto de compensación.
- 2 Modificar la urbanización. El costeamiento de las obras de urbanización se asigna al Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig.

## 2.5 JUSTIFICACIONES

<sup>1</sup> Las relacionadas en **negrita** corresponden a las licencias concedidas

La propuesta:

- a) No supone aumento de edificabilidad prevista en el planeamiento vigente, sino disminución.

Concretamente:

Según el PERI vigente la edificabilidad total en la zona de nueva ordenación es:

<u>Residencial</u>	<u>Terciario/Dot</u>	<u>nº viv</u>
45.000 m2út	7.500 m2út.	616

La edificabilidad, según el PERI, correspondiente a las licencias concedidas es

	<u>Residencial</u>	<u>Terciario/Dot</u>	<u>nº viv</u>	<u>Datos registrales</u>			
				<u>T</u>	<u>/L</u>	<u>/F</u>	<u>/Finca.</u>
Enclave 8:							
t	1.638	380	21	1780/495/60/			41514
u	2.233	350	28	"			41515
v	2.233	350	28	"			41516
y	<u>2.233</u>	<u>350</u>	<u>28</u>	"			41517
suma	8.337 m2út	1.430 m2 út	105 viv				

La edificabilidad potencial aún sin edificar o sin licencia, en definitiva la disponible, es, por tanto:

<u>Residencial</u>	<u>Terciario/Dot</u>	<u>nº viv</u>
45.000 m2út	7.500 m2út.	616
<u>- 8.837</u>	<u>1.430</u>	<u>105</u>
36.163 m2út	6.070 m2út	511

La edificabilidad que se detrae, calculada más arriba, es de:

Total 13.689 m2út 2.390 m2út 196 viv.

lo que, en relación con la total y con la disponible supone los siguientes porcentajes:

	<u>Residencial</u>	<u>Terciario/Dot</u>	<u>nº viv</u>
s/Total :	30,42%	31,87%	31,82%
s/Disponible	37,85 "	39,37 "	38,36 "

es decir, no supera en ningún caso el 40% de la disponible, y, lógicamente, es un porcentaje menor respecto a la total.

- b) No desafecta suelo que tuviere destino público.
- c) No afecta a zonas verdes, al contrario, se mantienen las previstas en el plan vigente y se amplían con nuevos enclaves adosados a aquellas.
- d) No afecta a parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el docente o sanitario.

### 3 FORMALIZACIÓN

La formalización se concreta mediante la rectificación puntual en los siguientes documentos del PERI:

PLANOS:

O.1<sup>B</sup> DELIMITACIÓN, ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.

O.5<sup>B</sup> ORDENACIÓN. ÁREAS DE MOVIMIENTO.

Se anula, por innecesario, el plano:

O.2<sup>B</sup> PARCELACION

San Vicente del Raspeig, 16.09.04  
 J. M. Chofre Gil, arquitecto municipal