

PROPUESTA TÉCNICA
21ª MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

Oficina Técnica Municipal

01.07.04

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

ÍNDICE

MEMORIA

- 1 ANTECEDENTES
- 2 PROPUESTA
 - 2.1 Idea global
 - 2.2 Alcance
 - 2.3 PAU/6
 - a) Redelimitación
 - b) Ordenación Estructural
 - c) Condiciones de Ordenación, Gestión y Conexión.
 - 2.4 Terrenos que se reclasifican y recalifican a suelo no urbanizable común
 - 2.5 Justificaciones

PLANOS DE ORDENACIÓN

- PO/Calificación Global del Suelo, hoja 4
- PO/Régimen y Gestión del Suelo, “ 4

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR

- Ficha PA/6 Los Petits

MEMORIA

1 ANTECEDENTES

1.1 El vigente Plan General Municipal de Ordenación se aprobó en 1990 por acuerdos de la CTU de 5.4.90 y 26.9.90. Posteriormente ha sido objeto de diversas modificaciones, todas ellas bien de carácter puntual (afectan a un ámbito espacial concreto y limitado), bien de carácter temático (afectan a un aspecto concreto pero de carácter general, usualmente normativo), sin que cada una de estas modificaciones, o la acumulación de todas ellas, suponga alteración del modelo urbano global y de la estrategia general de desarrollo en que se sustenta el Plan. La última de estas modificaciones aprobada, la 19ª, lo ha sido por Resolución de 17.04.03 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. Actualmente se encuentra en tramitación municipal la 20ª.

1.2 Por acuerdo del Pleno municipal de 6.3.98 se decidió acometer la Revisión del Plan General. Realizadas ya las fases de Información urbanística y Avance, se están ultimando los trabajos para su redacción, con la formalización requerida para su tramitación administrativa.

1.3 Las previsiones del PGMO vigente en cuanto a desarrollo de nuevos suelos para usos industriales es:

Suelo Urbano UU.AA. delimitadas	Superficies Brutas ¹ en Ha			
	Desarrollado	En desarrollo	Sin desarrollo	
UA/ 21			0,2	
" 22	3,8			
" 24		4,9 ²		
" 25			3,9	
" 26			1,4	
" 27			1,3	
" 28		2,4 ³		
" 29			2,0	
" 30		1,0 ⁴		
" 31		2,6 ⁵		
" 32	5,5			
" 51	0,3			
" 52			1,1	
" 53			0,5	
" 56		2,1		
" M/1			0,7	
Suma	9,6	13,0	10,9	33,5
%	20,6	38,8	33,5	

¹ De la totalidad de la Actuación (es decir, incluidos los elementos dotacionales). En el caso de unidades mixtas (con otros usos además del industrial) se ha considerado la superficie como proporcional al peso del uso industrial con respecto al total.

² En fase de aprobación del proyecto.

³ Obras de urbanización en fase de recepción.

⁴ En fase de aprobación de proyectos.

⁵ En fase de aprobación del Pyto. de Reparcelación.

Suelo urbanizable				
Sector I/3 Canastel Norte	24,0			
“ I/4 Rodalet			11,7	
“ II/3 Ferrocarril			9,9	
“ PAU/5 Marhuendas			22,6	
“ PAU/6 Los Petits			32,3	
Suma	24,0	0,0	76,5	100,5
%	23,9	0,0	76,1	

- 1.4 La demanda de suelo calificado para la instalación de actividades industriales ha motivado la intervención municipal, iniciada ya antes con el desarrollo del sector I/3 Canastel Norte, lo que conduce la presente iniciativa. En tal sentido, por la Concejalía de Urbanismo se solicitó 05.12.01 de ésta OTM la elaboración de un estudio preliminar. Con fecha 20.12.01 se formuló el informe preliminar solicitado, en el que se apuntó la conveniencia de desarrollar los terrenos situados al NE del sector I/3 Canastel Norte, es decir los que constituyen el ámbito del PA/6 Los Petits, si bien con arreglo a los nuevos criterios de delimitación de este sector derivados de los trabajos de la Revisión del Plan General.
- 1.5 Estos criterios consisten en:
- Regularizar los límites del sector para que sean sensiblemente rectangulares, a fin de que se adapten mejor que los previstos en el vigente Plan General, a:
 - La geometría de las parcelas tipo para actividades industriales, que se prefieren por obvias razones, rectangulares.
 - La geometría de la traza viaria que, inducidas por el vecino sector I/3 y por las vías de acceso y límite con este último –estructurales según la Homologación del sector I/3- será hipodámica, es decir, compuesta de dos haces perpendiculares entre sí de vías paralelas entre ellas en cada haz, configurando manzanas o semimanzanas rectangulares.
 - No incluir en el sector a la pequeña formación de viviendas adosadas a La Bonanova, que por su emplazamiento, resultan muy periféricas, con lo que sin forzar la ordenación, pueden verse excluidas sin merma de la funcionalidad de esta, con la consiguiente economía. Será tarea de la Revisión la integración de este pequeño conjunto en el desarrollo urbano.
- 1.6 Mediante la 9ª modificación del PGMO se calificaron unos terrenos, adosados al actual cementerio municipal, para ampliación de este, cuya capacidad está próxima a agotarse. Aunque esta modificación fue recurrida por uno de los propietarios de los terrenos afectados, es el caso que la sentencia⁶ consolida la pretensión municipal de calificar

⁶ El fundamento de la sentencia es verdaderamente discutible, ya que el mantenimiento de la clasificación de urbano lo es porque: “...la modificación clasificatoria a no urbanizable es contraria a derecho y, así los informes que se contienen en el expediente en orden a que debe tener la ampliación del cementerio la misma clasificación que cementerio actual no pueden aceptarse, como tampoco los que se refieren a que la zona litigiosa, la UA/29, no ha consolidado edificación ni aprovechamiento conforme a la Ley Valenciana 6/94, pues no estamos ante un caso de discusión de la clasificación de un terreno en función de lo que se ha realizado en él sino ante uno que tiene la clasificación de urbano para destino industrial y que se pretende derivarla a no urbanizable en aras de una finalidad que no lo permite, pues los cementerios, como reiterada jurisprudencia ha declarado, no pueden construirse sobre suelo no urbanizable, con independencia de la clasificación del suelo sobre el que se asienta el actual, lo que no es objeto de controversia. Por ello, si se pretende ampliar el existente, el suelo necesario no puede estar clasificado como no urbanizable.” (el subrayado es nuestro).

estos terrenos para ampliación del cementerio municipal, pero manteniendo la clasificación de urbanos, clasificación que es la que tenían estos terrenos, si bien estaban incluidos en una Unidad de Actuación (UA 29), para su urbanización.

- 1.7 El vigente Plan General especifica como condiciones básicas para el desarrollo de este PAU las contenidas en la ficha que se adjunta, de la que destacamos:
- a) Exigencia del desarrollo previo o simultáneo del sector I/3.
 - b) Previsión de un Parque o Zona Verde de tamaño no menor del 20% de la superficie del sector, a emplazar en el límite con la urbanización La Bonanova.
 - c) Limitación al 50% de la superficie del sector de los enclaves edificables a prever en la ordenación.
 - d) Red viaria básica formada por la prolongación del Acceso del I/3 y una vía transversal a esta.
- 1.8 El sector I/3, como ha quedado reflejado en el cuadro inserto en el apartado 1.3 anterior, ya está desarrollado, habiéndose recibido las obras de urbanización 20.05.03.

2 PROPUESTA

- 2.1 **Idea global**
Se propone la redelimitación del sector PAU/6 Los Petits, calificando los terrenos que antes lo integraban y que ahora resultan excluidos, como suelo no urbanizable común (Libre rústico, y la determinación de sus características urbanísticas de ordenación, gestión y conexión.
- 2.2 **ALCANCE**
Esta modificación, al determinar la ordenación estructural del sector a que se refiere, tiene el alcance de Homologación del sector, por lo que no se precisa ésta para la tramitación del Plan Parcial que determine la ordenación pormenorizada.
- 2.3 **PAU/6:**
- a) **REDELIMITACIÓN**
 - a.1 La nueva delimitación propuesta es:
 - i) S: eje de la vía considerada como integrante de la Red primaria o Estructural en la Homologación del sector I/3 Canastel Norte, que constituye la delimitación entre el sector I/3 Canastel Norte y este.
 - ii) W: prolongación del eje del viario de penetración al sector I/3 Canastel Norte, que también figura como integrante de la Red primaria o Estructural en la citada Homologación.
 - iii) N: línea paralela al límite SW anterior, y en su último tramo, junto a la urbanización La Bonanova, una línea irregular ajustada al límite de una zona verde de carácter estructural que se prevé en esta propuesta por el vértice W de la Urbanización La Bonanova.
 - iv) E: Línea quebrada irregular formada por tres tramos:
Camino que desde La Bonanova desciende hasta el vial i) anterior.
Linde de parcela edificada, recayente a este camino.
Límite W de la urbanización La Bonanova.

La superficie de este sector, así delimitado, es de 32,65 Ha. Es decir ligeramente superior a la expresada en el Plan General para éste sector con la delimitación expresada en él (32,32 Ha). Esta diferencia es tan pequeña ($32,65-32,32 = 1,02\%$ s/32,32, porcentaje inferior al convencionalmente admitido como error de medición: 5%) que no se puede calificar como ampliación, sino mero reajuste de límites o redelimitación.

- a.2 La nueva delimitación se ajusta mejor que la determinada por el vigente Plan General, a:
- i) La normativa vigente: art 20 LRAU y 17 RPCV, ya que:
 - Los límites SW y NW coinciden con alineaciones de viales integrado en la Red Viaria o Estructural.
 - El límite NE lo es con suelo no urbanizable, lo que, excepcionalmente -como es el caso, ya que se trata de un borde en el que (según el modelo de desarrollo a largo plazo previsto en el Avance de la RPG) es posible el crecimiento de los usos industriales en un futuro- puede admitirse según los preceptos citados.
 - El límite SE lo es en parte con desarrollo urbano (La Bonanova) y en el resto con una agrupación residencial, que si bien se emplaza en suelo no urbanizable propuesto, se trata de una situación transitoria.
 - ii) La geometría de los desarrollos urbanos, como antes se ha justificado.

b) **ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Los elementos integrantes de la ordenación estructural de este sector son:

- i) Su límite, descrito más arriba, y expresado gráficamente en los planos.
- ii) Viales:
 - Los viales perimetrales, al SW y NW, con las características ya definidas en la Homologación del sector I/3 Canastel Norte.
 - Vial, que desde el vial del límite SW, conecta con el camino que se adentra en la Urbanización La Bonanova.
- iii) Dotaciones:
 - Zona Verde 1, entre el vial anterior y el límite con La Bonanova y con la agrupación de viviendas citada mas arriba.
 - Zona Verde 2, de forma irregular en su perímetro, para adaptarse al de la urbanización La Bonanova, en el extremo W de esta.

Su superficie es:

ZV1	4,96 Ha
ZV2	1,65 "
Total	6,62Ha

Ambas con la finalidad de emplazar zona verde transición entre los usos industriales de este sector y los residenciales vecinos.
Ambas, por su situación, pueden considerarse que se integran también en la red secundaria.
Su superficie equivale al $6,62 \cdot 100 / 32,65 = 20,28\%$ de la superficie del sector, porcentaje exigido por las condiciones de ordenación del Plan general vigente.
- iv) Zona de ordenación: IN, según la sistematización del vigente Plan General. Puede variarse ligeramente la edificabilidad sobre parcela neta para ajusta la edificabilidad permitida en el sector a la resultante de la superficie de los enclaves edificables.
- v) Área de Reparto y Aprovechamiento Tipo:
 - Área de Reparto: Comprende:

Sector PAU/6	326.478 m2s
Ampliación Cementerio	<u>22.639 "</u>
Total	349.117 m2s

- Aprovechamiento Tipo:
Edificabilidad sector PAU/6
50% $s/326.478 \times 1 \text{ m}^2 \text{ út/m}^2\text{c}$: 163.239 m2 út

Aprovechamiento tipo: $163.239/349.117 = 0,47 \text{ m}^2\text{út/m}^2\text{s}$

- c) **CONDICIONES DE ORDENACIÓN, GESTIÓN Y CONEXIÓN**
Se especifican en una nueva ficha, inserta seguidamente, que sustituye a la contenida en el Plan General vigente, en todo igual a esta, excepto en la eliminación del apartado 6-Observaciones, por innecesario.

2.4 TERRENOS QUE SE RECLASIFICAN Y RECALIFICAN A SUELO NO URBANIZABLE COMUN, CLASE LIBRE RÚSTICO.

Resultan dos enclaves:

- Uno, de 1,9 Has de superficie, junto a la urbanización La Bonanova, ocupado en su integridad por una agrupación de viviendas aisladas en parcela exclusiva, que se sirven de un camino que desde la carretera de Agost alcanza La Bonanova.
- Otro, de 6,4 Ha, entre el límite W del sector y el Camino del Confiter.

En ambos casos se trata de terrenos que, según los trabajos de la Revisión del Plan, se prevé incorporar al desarrollo urbanos, en un caso, el primero, como pequeña agrupación de viviendas aisladas subsidiaria de La Bonanova, en el otro, para integrarse con los vecinos hacia la Autovía de Alcoi en un nuevo sector de suelo urbanizable para usos industriales y análogos.

2.5 JUSTIFICACIONES

La propuesta:

- No supone aumento de edificabilidad prevista en el Plan General vigente ya que se mantiene el tamaño del sector y no se aumenta el porcentaje de suelo destinado a usos industriales (50% de la superficie del sector)
- No desafecta suelo que tuviere destino público.
- Se mantiene la superficie de la zona verde prevista en el Plan General vigente (20% de la superficie del sector) y en la localización ordenada por éste. Ahora se determina, que el Plan no lo hacía, su delimitación precisa.
- 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 Plan General:

PO/CGS, hoja 4

PO/RGS, " 4

FICHA de CONDICIONES DE ORDENACIÓN
GESTIÓN, y

CONEXIÓN, del sector PAU/6 LOS PETITS, integrada en la
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR

Ha de advertirse que estos planos incorporan la 20ª Modificación del Plan, aún en trámite, por lo que, en su grafía se advierte esa circunstancia.

San Vicente del Raspeig, 01.07.04

J. M. Chofre Gil, arquitecto municipal