

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. Las últimas de estas modificaciones aprobadas, la 21ª (Delimitación sector PAU/6) y 22ª (Bº Santa Isabel) y la 25ª (Cercas) lo han sido, por acuerdo de la CTU 08.03.06 las dos primeras, y de 11.04.06, la última¹.

Actualmente se encuentra en tramitación municipal las 22 Bis (Haygón) y 26 (Sótanos).
Se han iniciado estudios para otras dos: Alturas en la Av. Libertad.
 Ronda oeste.

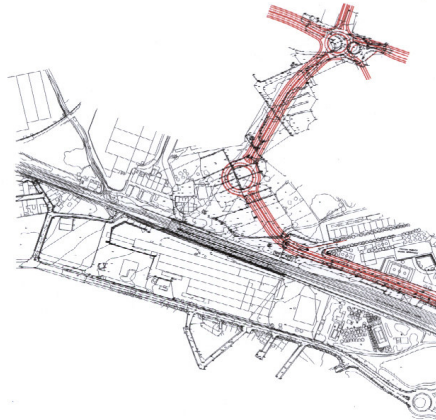
- 1.2 Por acuerdo del Pleno municipal de 6.3.98 se inició la Revisión del Plan General, de la que se han completado las fases de Información Urbanística y Avance, con aprobación, en 2.000, del Concierto Previo. La falta de tramitación del Plan antes de la entrada en vigor (Febrero 2.006) de la nueva legislación urbanística autonómica, hará necesaria una nueva formalización del Plan.

- 1.3 La conocida popular e inicialmente como fábrica del amianto, FIBROTUBO, finalmente URALITA, se estableció en las inmediaciones del núcleo urbano de San Vicente en los años 50 del pasado siglo, para producir piezas de amianto-cemento para construcción y análogos. Su emplazamiento, al otro lado del ferrocarril respecto al núcleo urbano, y la conjunción de sus efectos, por proximidad, con los de la previa fábrica de cementos (El Calamar, luego Rigas) y otras instalaciones (depósito de azufre) produjo un doble efecto: 1) deterioro de la calidad medioambiental del entorno, y, al socaire de las condiciones sociales (fuerte emigración nacional) y administrativas (falta de control urbanístico en emplazamientos periféricos) de la época y lugar, 2) oferta de parcelaciones y finalmente

¹ La 24ª Modificación PG (ordenación del entorno del nuevo Apeadero, etc) lo ha sido con anterioridad.

éxito de asentamientos marginales, desarrollándose las barriadas de Los Machegos y Los Tubos, caracterizadas por su irregular trazado y su baja calidad de ordenación, de urbanización y edificación, pero que por su tamaño son de muy difícil erradicación y que, actualmente, están reconocidas en el vigente Plan General como piezas urbanas residenciales.

- 1.4 Los terrenos que ocupaba la factoría están por el vigente Plan General considerados como urbanos, excluidos de Unidad de Ejecución, calificados para uso industrial: IN3a: edificabilidad 1 m² út/m²s. Su superficie es de cerca de 4 Ha.
- 1.5 Por acuerdo del Pleno municipal de 26.02.03, se acordó estudiar las posibilidades de mejora del entorno y de la accesibilidad y de las condiciones urbanísticas del Barrio de los Manchegos, y se suspendieron licencias de edificación en ese ámbito.
- 1.6 Dada la peligrosidad del material característico de la factoría: amianto, dentro de los estudios preparatorios de la presente, se analizaron químicamente, los terrenos de aquella, buscando restos de ese material, que de encontrarse podrían condicionar las propuestas, con resultados negativos.
- 1.7 Tras la elaboración de una propuesta técnica inicial de 13.02.04 de modificación del Plan General para atender los objetivos, se acordó su exposición pública, se presentaron alegaciones, a partir de las que se matizaron sus determinaciones, recogidas en la versión de 10.12.04, que fue aprobada por el Ayuntamiento y de la que se ha solicitado a la administración autonómica competente la aprobación definitiva.
- 1.8 En el trámite de aprobación definitiva:
 - 1º Se ha requerido por la *Consellería* de Educación la previsión de reserva de suelo (5.500 m²) para atender las necesidades de instalaciones educativas derivadas del incremento de población que supone la propuesta sobre la ordenación vigente (CP 3I+6P).
 - 2º Por parte municipal se ha iniciado el estudio de una ronda perimetral al núcleo urbano.
Esta la nueva ronda, en la parte que afecta a este ámbito y su entorno, vendría el N del núcleo urbano, conectaría con la glorieta emplazada en el encuentro Ctra. Agost con c/ Azorín, bajando y atravesando la UA/25 hasta enlazar con la traza del actual Paseo de La Estación, desde la que seguiría hacia el nuevo apeadero ferroviario, etc.

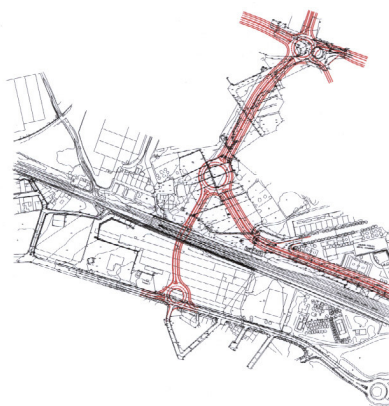


Lógicamente esta Ronda ha de conectar cómodamente con los accesos al núcleo urbano:

- Ctra Alicante
- Acceso desde la Autovía Central (hacia Alicante; glorieta Bomberos)
- Acceso² desde Ctra La Alcoraya
- “ Castalla
- “ Agost
- Ronda San Vicente San Juan (dirección San Juan)

De estos, por las obras asociadas a la nueva circunvalación de Alicante, ya en ejecución, y, más concretamente, por el nuevo acceso a Alicante desde la Autovía central, que parte desde el enlace entre esta y la Ctra de La Alcoraya, cobra especial importancia la conexión de la Ronda que se proyecta con esta última.

Pero dado que la forma natural de conectar ambas es, sino imposible, extremadamente dificultosa por el desnivel entre ambas trazas ya que el acceso discurre a nivel inferior para salvar sin interferencias el ferrocarril, se ha optado por realizar esta conexión un punto anterior, a la altura del ámbito a que se refiere esta modificación.



1.9 Por NOVA INDES DESARROLLO INMOBILIARIO SA que se dice titular de los terrenos, por RE 2006006907 se ha solicitado:

² Estos –como ya se considera en el Mapa Oficial de Carreteras CV ya no se consideran como tales, sino como vías municipales.

- 1) Modificar la altura máxima prevista hasta B+5 para poder situar la edificabilidad en el menor espacio disponible como consecuencia de las nuevas previsiones sobre distancia de las edificaciones a las líneas ferroviarias.
- 2) Se incluya el suelo afectado en el régimen de Actuaciones Aisladas definidas por la LUV³.

³ No hay inconveniente técnico en acceder a lo primero, ya que:

- 1) efectivamente las nuevas previsiones sobre distancias a las líneas ferroviarias han quedado determinadas en el nuevo Reglamento del Sector Ferroviario aprobado por RD 2387/2004 de 30.12.04 BOE 31.12.04), que tras la Orden FOM/2230/2005 de 06.07.05 queda establecida en 20 m, y ambas normas son posteriores a la inicial redacción de esta propuesta.
- 2) las características de las nuevas edificaciones propuestas definidas en la ordenación tramitada son nuevas e independientes y alejadas, con mucho, de las existentes en los barrios próximos: no se busca la integración de unas y otras. Las nuevas han de ser congruentes consigo mismas y con el perfil edilicio del núcleo urbano: desde este punto de vista tanto da B+4 que B+5.

La segunda petición no es posible ni conveniente atenderla, ya que las obras de urbanización producen, ya sólo en el ámbito de la antigua factoría dos o más solares, al resultar –como se verá– las áreas edificables agrupadas en dos enclaves separados.

2 PROPUESTA⁴

2.1 OBJETIVOS

Los objetivos son los expresados en el acuerdo de suspensión de licencias: mejora del entorno y de la accesibilidad y de las condiciones urbanísticas del Barrio de Los Manchegos y del de Los Tubos.

2.2 ÁMBITO

La propuesta afecta a dos ámbitos:

- 1) Los terrenos ocupados por la factoría de FIBROTUBO/URALITA y terrenos anexos junto al ferrocarril: camino en desuso (al haberse eliminado el paso a nivel) y huerto anexo a una vivienda.

Estos están, por el vigente Plan General, todos, incluidos en suelo urbano, con ordenación detallada y excluidos de Unidad de Ejecución, y:

- factoría: calificados IN3a
- camino y huerto: calificados como viario, prevista su expropiación en el programa de Actuación.

La superficie total que se adscribe a la actuación es de aprox. 4,5 Ha.

- 2) Bolsa delimitada por el ámbito anterior, el Bº Manchegos y el acceso desde Alcoraya.

Su superficie es de 1,5 Ha aproximadamente.

Estos terrenos están en el Plan General vigente incluidos en suelo urbanizable no programada; Área PAU-5 Marhuendas, de uso característico industrial.

2.3 DESCRIPCIÓN GENERAL

La propuesta consiste en:

1) **Ámbito 1 (factoría):**

- a) Cambiar el destino de los terrenos de industrial a:
 - i) En su mayor parte: 17.506 m², en dos enclaves separados, uno en cada extremo del ámbito, para uso residencial, con Edificación Abierta, con un nuevo grado y nivel: grado 6, (1,33 m² út/m²s) nivel c: posibilidad de terciario hasta un 10%.
 - ii) En el resto: Dotaciones:
 - Zona verde, en posición central.

⁴ Las modificaciones que se incorporan con respecto a la propuesta de 10.12.04, tramitada, son, básicamente:

- Diferente ordenación del ámbito 1 o inicial (factoría): Se divide el enclave edificable inicialmente previsto en dos, que se prevén emplazados en ambos extremos, manteniendo su superficie y edificabilidad. La zona verde queda en posición central, y en su extremo Este se prevé la reserva viaria para la conexión de la Ronda perimetral con el acceso desde La Alcoraya. Junto al Bº Manchegos y al ferrocarril se prevé un aparcamiento.
- Incorporación de una nueva Actuación, **conexa** a la anterior: sobre la bolsa delimitada por el ámbito anterior, el Bº Manchegos y el acceso desde Alcoraya, del área PAU 5 MARHUENDAS, bolsa que se excluye del área y de la que se determina ahora la ordenación pormenorizada y se dan determinaciones para su gestión y ejecución.

- Aparcamiento, entre el enclave edificable oeste y el ferrocarril.
- Ampliación de la sección del acceso al núcleo urbano por la Ctra de la Alcoraya, en el frente del ámbito y en su continuación⁵ hacia el núcleo urbano.
- Ampliación de la sección del vial de acceso al Barrio de Los manchegos desde el acceso Ctra Alcoraya, para permitir cómodamente el doble sentido de circulación.
- Reserva para la conexión viaria entre el acceso anterior y la, actualmente en estudio, Ronda perimetral del núcleo urbano de San Vicente⁶.

Las superficies son las siguientes:

	m2
Usos privativos	
EA6c	17.506
Usos dotacionales	
Zona Verde PJ	10.931
Aparcamiento	2.749 ⁷
Viales	
Ampliación sección:	
Acceso Ctra. Alcoraya	8.851 ⁸
Acceso Bº. Manchegos	871
	Σ 9.722
Conexión Ronda	4.686
	Σ viario 14.408
	Σ usos dotacionales 28.088
Total	45.594

La edificabilidad prevista es:

Residencial:

$$\leq 17.506 * 1,33 = 23.341 \text{ m2 út}$$

Terciario:

$$\leq 10\% \text{ s}/23.341 = \underline{2.334} \text{ "}$$

Total: \leq 23.341 m2 út.

b) Prever una Actuación Integrada (UE-57) para la gestión y urbanización de los terrenos.

b.1) Identificar como obras de urbanización y conexión, para la puesta en servicio de la Unidad:

i) Urbanización:

- Acondicionamiento de:
 - Zona verde
 - Aparcamiento
- Acondicionamiento o Urbanización de:
 - Ampliación sección:
 - Acceso Ctra Alcoraya⁹

⁵ Sólo afecta, y de forma mínima, a la parcela siguiente: chalet de la Cementera, calificada IN3b.

⁶ Esta reserva se realiza con mucha mayor sección que la estrictamente necesaria según los estudios realizados hasta ahora, para permitir que la trinchera que necesariamente ha de ejecutarse para embocar el paso bajo el ferrocarril se limite con taludes muy tendidos y no con muros o taludes de gran pendiente, a fin de garantizar un paisaje agradable y la posibilidad de integrar un paso peatonal desahogado.

⁷ 655 m2 hoy ocupados por camino público.

⁸ De estos 5.670 están ocupados actualmente por este acceso; son públicos.

- Acceso al Bº Manchegos
- ii) Conexiones:
Las precisas para la puesta en servicio de las obras de urbanización anteriores: pavimentación, alumbrado, saneamiento, agua potable, electricidad, telefonía, gas.
- b.2) Cesiones: la totalidad de los terrenos dotacionales.

2) Ámbito 2 (Bolsa en Área 5 Marhuendas):

- a) Cambiar el destino de los terrenos de industrial a:
 - i) En su mayor parte dotacional: Parcela para uso docente con superficie y configuración suficiente para un Colegio Público para Educación Infantil y Primaria (3I+6P).
 - ii) Complementariamente dos enclaves para usos privativos:
 - Uno, de pequeña superficie, para completar la manzana inacabada al sur del Bº. Los Manchegos, que presenta unas poco atractivas traseras a la bolsa en que se actúa, para uso residencial, modalidad Vivienda en Línea: la misma que tiene el barrio.
 - Otro, también de pequeña superficie, para uso comercial¹⁰, para dar servicio al barrio, del que carece.
 - iii) Viario:
 - Rotonda o glorieta para mejorar el acceso al barrio desde el acceso de la Ctra Alcoraya.
 - Viario para servicio a los enclaves para usos privativos previstos.

Las superficies son las siguientes:

	m2
Usos privativos	
VL	1.958
CC2	3.270
	Σ Usos privativos 5.228
Usos dotacionales	
Parcela Uso Docente	5.524
Viales	
Interiores	2.662
Exteriores	
Acceso Bº y Glorieta	1.831 ¹¹
Σ viales	4.493
	Σ usos dotacionales 10.017
Total	15.245

- b) Prever una Actuación Integrada (UE-58) para la gestión y urbanización de los terrenos.
 - b.1) Identificar como obras de urbanización y conexión, para la puesta en servicio de la Unidad:
 - i) Urbanización:
 - Viario interior a la UA/58.

⁹ Incluso conexión hacia el núcleo urbano.

¹⁰ Sin que quepan los grandes establecimientos comerciales como se definen estos en la normativa autonómica. Sí caben, sin perjuicio de lo anterior, los definidos así en la normativa municipal, si fuere diferente de la anterior. A tal efecto se introduce un nuevo nivel en la ordenanza de Centros Comerciales.

¹¹ De estos 1.024 están ya ocupados por este acceso; son públicos.

- ii) Conexiones:
 - Las que se precisen para la puesta en servicio de las obras de urbanización anteriores: pavimentación, alumbrado, saneamiento, agua potable, electricidad, telefonía, gas.
 - La ejecución de la rotanda o glorieta y semivial (el resto lo ejecuta UA/57) para la conexión del Bº Manchegos con el acceso Ctra Alcoraya.
- b.2) Cesiones:
 - la totalidad de los terrenos para usos dotacionales.
 - 10% del aprovechamiento lucrativo de la unidad.

2.4 JUSTIFICACIONES

- 1) La propuesta atiende a los objetivos explicitados, ya que:
 - a) Mejora el entorno de los barrios vecinos: Manchegos y Tubos con:
 - Dotaciones básicas:
 - * Zona verde de apreciable superficie¹².
 - * Parcela para Centro docente.
 - Aparcamiento
 - b) Mejora la accesibilidad al ampliar la sección del acceso Ctra Alcoraya y conectar rodada y peatonalmente, con la Ronda urbana prevista.
- 2) La propuesta satisface las exigencias legales y reglamentarias:
 - a) Satisface las exigencias del art. 17 Anexo RP:
 - a.1 No supone aumento, sino disminución de la edificabilidad:

Ámbito	PGMO vigente (Ea)		Edificabilidad m2 út.		Propuesta (En)
	1	$39.924^{13} \times 1 =$	39.924	EA6	
"	2	$50\%s/15.245 \times 1^{14} =$	7.623	VL	$1.958 \times 2 * 0,66 * 0,80^{15} = 2.068$
			CC2	$3.270 \times 0,5 =$	<u>1.635</u>
				Σ ámbito 2	<u>3.703</u>
Totales.		<u>47.547</u>			<u>27.044</u>

¹² No se ha considerado necesario prever parcela para uso deportivo de base (pistas de libre acceso) dadas las posibilidades determinadas por el Plan General de emplazamiento de estas en la zona verde, considerándolas como uso complementario de la zona verde –que si son de libre acceso, lo son, es decir, potencia el uso de zona verde- y las dimensiones generosas de la zona verde que permite bien esa implantación. Otra ventaja es que su costo de implantación lo es entonces de urbanización.

13

	45.594	Sup. Total
dif.:	<u>- 5.670</u>	sup viario público \exists
	39.924	m2

¹⁴ El vigente PGMO no determina directamente la edificabilidad para éste Área de SNU No programado. Es lógico: La LS 1976, en base a la que se redacta y aprueba este PGMO, no lo exigía como determinación para esta categoría del suelo urbanizable. No obstante sí da referencias que permiten alcanzar una cifra plausible: 1) limita el 50% el suelo destinado a usos privativos; 2) Determina como uso el industrial. El cálculo se ha realizado a partir de estos supuestos: Determinación del suelo edificable como 50% de la superficie del área; determinación de la edificabilidad considerando que la ordenación es similar a la zona IN del Plan General (edificabilidad 1 m2 út/m2suelo).

¹⁵ El Plan General no determina directamente la edificabilidad para esta zona, sino que la remite a la que resulte del resto de condiciones. Dado que estas son: ocupación: no limitada; altura: planta baja y piso, el cálculo se ha realizado suponiendo un 33% de patios (en este caso es probable que aún se supere este % ya que las parcelas tiene muy poco fondo) y un coeficiente de conversión de m2 construido a útil de 1,20 (a la inversa 0,8 m2 út/m2c)

Y satisface la inequación o desigualdad contenida en el párrafo tercero del art. 17 del RPCV:

SDa =Ámbito: 1:		5.670
		<u>655.</u>
		6.325
2:		
	Viales existentes:	1.024
	50% s/15.245 ¹⁶ =	<u>7.726</u>
	Σ	<u>8.750</u>
Total		15.075 m2
SDn =Ámbito 1:		28.088
2:		<u>10.017</u>
Total		38.105 m2

Con lo que resulta:

$$SDn/En = 38.105/27.639 * 1,2 = 1,66 > 0,38 = 15.075/47.547 = SDa/Ea$$

a.2 Aumenta la densidad residencial, ya que se pasa de uso industrial a residencial:

El incremento de población es del orden de:

Ámbito

1:	23.341/90 m2 út/viv 0	259 viv.	→x3,2hb/viv	= 829 hb.
2:	2.068/90	"	<u>23</u> " "	= <u>74</u> "
Totales:		282 viv.		902 hb

Por lo que **al ser la población que se aumenta inferior a 1.000 hb no es necesaria la previsión de parque establecida por el párrafo final del art. 17 Anexo RP.**

b) Aunque **no** son estrictamente exigibles¹⁷ se satisfacen las exigencias dotacionales determinadas por los arts. 4 y 6 RP:

b.1 Resultan los siguientes Índices:

$$IEB = 1,2 * 27.044 / (45.594 + 15.245) = 0,53 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$$

$$IER = 1,2 * (23.341 + 2.068) / (45.594 + 15.245) = 0,50 \text{ m}^2\text{cR}/\text{m}^2\text{s}^{18}$$

Y los siguientes % y proporciones:

Superficie dotacional total:

$$\%SD = 100 * (28.088 + 10.017) / (45.594 + 15.245) = 62,5\% > 45\% \text{ exigido.}$$

Superficie dotacional no viaria:

¹⁶ Ver nota más arriba. Se ha calculado que el 50% se destina a usos dotacionales.

¹⁷ Sólo lo son para la bolsa de suelo urbanizable, de la que se cambia el uso característico y se determina su ordenación detallada. Al otro ámbito, urbano y con ordenación detallada en el Plan General vigente, no le es exigible. Dado que se proponen dos actuaciones conexas se está cambiando el uso, se hace esta comprobación para el conjunto de ambos ámbitos.

¹⁸ Resultan los siguientes % S/ Tabla art 4 Anexo RP:

IEB	IER	SD	SDnv	ZV	EQ
0,55		45			
	0,50		17,5	10	7,5

$$SD_{NV} = (10.931+5.524)/(23.341+2.068)*1,2/100 = 76 > 35$$

m2sD/100 m2cR, exigido

$$\%SD_{NV} = 100*(10.931+5.524)/(45.594+15.245) = 27\% > 17,5\% \text{ exigido}$$

Superficie Zona Verde:

$$S_{zv} = 10.931 / (23.341+2.068)*1,2/100 = 68 > 15 \text{ m}^2\text{sZV}/100 \text{ m}^2\text{sR}$$

$$\%S_{zv} = 100*10.931 / (45.594 +15.245) = 18\% > 10\% \text{ exigido}$$

Superficie equipamiento:

$$\%S_{EQ} = 100*5.524 / (45.594 +15.245) = 9\% < 7,5\% \text{ exigido.}$$

- c) Se satisface la reserva de suelo para dotación docente, a nivel de educación infantil y primaria¹⁹, exigida por CCEiC, al preverse una parcela de 5.524 m², mayor la superficie requerida: 5.500 m², y configuración regular, capaz de albergar un Centro de 3I+6P.²⁰.
- d) No afecta a parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el docente o sanitario.
- e) No desafecta suelo que tuviere destino público

2.5 FORMALIZACIÓN

Se formalizan esta propuestas mediante su incorporación a:

- 1) Planos del Plan General²¹:

PO CGS	Hoja	4
PO RGS		“
PO CPSU	Hojas	11 y 12
PO ASU		“
- 2) Inclusión de nuevas fichas para las Unidades de Ejecución delimitadas: UE 57
58
- 3) Nueva redacción de la ordenanza EA Edificación Abierta, en la que se incluyen las determinaciones para el nuevo grado y nivel: EA6c.
Íd CC para introducir nivel c, en el que se limita la superficie de la sala de ventas a 1.000 m².
- 4) Nueva ficha RUP correspondiente PAU/5 Marhuendas.
San Vicente del Raspeig, 16.06.06

J. M. Chofre Gil, arquitecto municipal

¹⁹ Las necesidades relativas a ESO+B+CF se suponen satisfechas por las previsiones del desarrollo urbanístico de los sectores emplazados en la periferia del núcleo urbano: Castellet-Altet-Trinquet.

²⁰ Este centro es susceptible de prestar servicio muy sobradamente a la totalidad de la población previsible en esta parte del núcleo urbano:

Desarrollos existentes:	
Bº Manchegos	62 viv
Bº Tubos	94 “
	Σ 156 viv.
Desarrollos propuestos	
	282 “
	Σ 438 viv → clientela I+P: *3,2*0,09 = 126 pl < 9*25 = 225 pl.

²¹ Ha de advertirse que de estos planos, los dos primeros: Hoja 4 de las series PO CGS y PO RGS, incorporan la 22 Bisª Modificación del Plan, aún en trámite, por lo que, en su gráfica se advierte esa circunstancia.