

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 (Re-Delimitación sector PAU/6) y 22ª (Re-Ordenación Bº Santa Isabel) y la 25ª (s/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 (s/Haygón), 23 (s/Fibrotubo), 26 (s/Sótanos) y 27ª (s/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 por CTU 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 Pza. de España es el referente histórico sanvicentino por antonomasia. La Av. de la Libertad, por otros motivos, también, en este aspecto, lo es. Sin embargo, aunque contiguos, son fragmentos de tejidos urbanos bien diversos, tanto en su morfología y características físicas del espacio público y del parcelario como en las de las edificaciones. La siguiente imagen es una panorámica actual de este punto:



Esa diversidad produce problemas de armonización en su encuentro, que quedan bien patentes en la imagen anterior, y la dificultad de resolverlos por la aplicación de las regulaciones urbanísticas generales y particulares del Plan General vigente, ha provocado la adopción del acuerdo del Pleno Municipal de 220206 cuyo objeto es el estudio de la regulación urbanística en el punto en que confluyen ambas ordenaciones para resolverlo adecuadamente, suspendiéndose preventivamente la concesión de licencias en él.

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

2 OBJETIVOS Y CRITERIOS

2.1 El objetivo de la modificación es la resolución del conflicto visual que se produce de aplicar la normativa urbanística del Plan en los solares que constituyen el encuentro de la Av. Libertad con la Pza España/cv/Salamanca, **a fin de preservar, en lo posible, las características del ambiente urbano de la Pza España.**

2.2 Como criterios que han de guiar esa resolución:

- 1º El carácter puntual de Pza. España respecto al lineal de la Av. Libertad, hace primar las características de la primera sobre las de la segunda, pues, aunque fueren igual de relevantes, la segunda dispone de toda su longitud para expresar su carácter, mientras que la primera no.
- 2º Dado que el frente NE de la Pza. España está constituido por la fachada al SW de la c/Salamanca y la importancia urbanística de ésta última, la regulación que se adopte para la resolución del encuentro ha de armonizar con el tratamiento del resto de la calle.

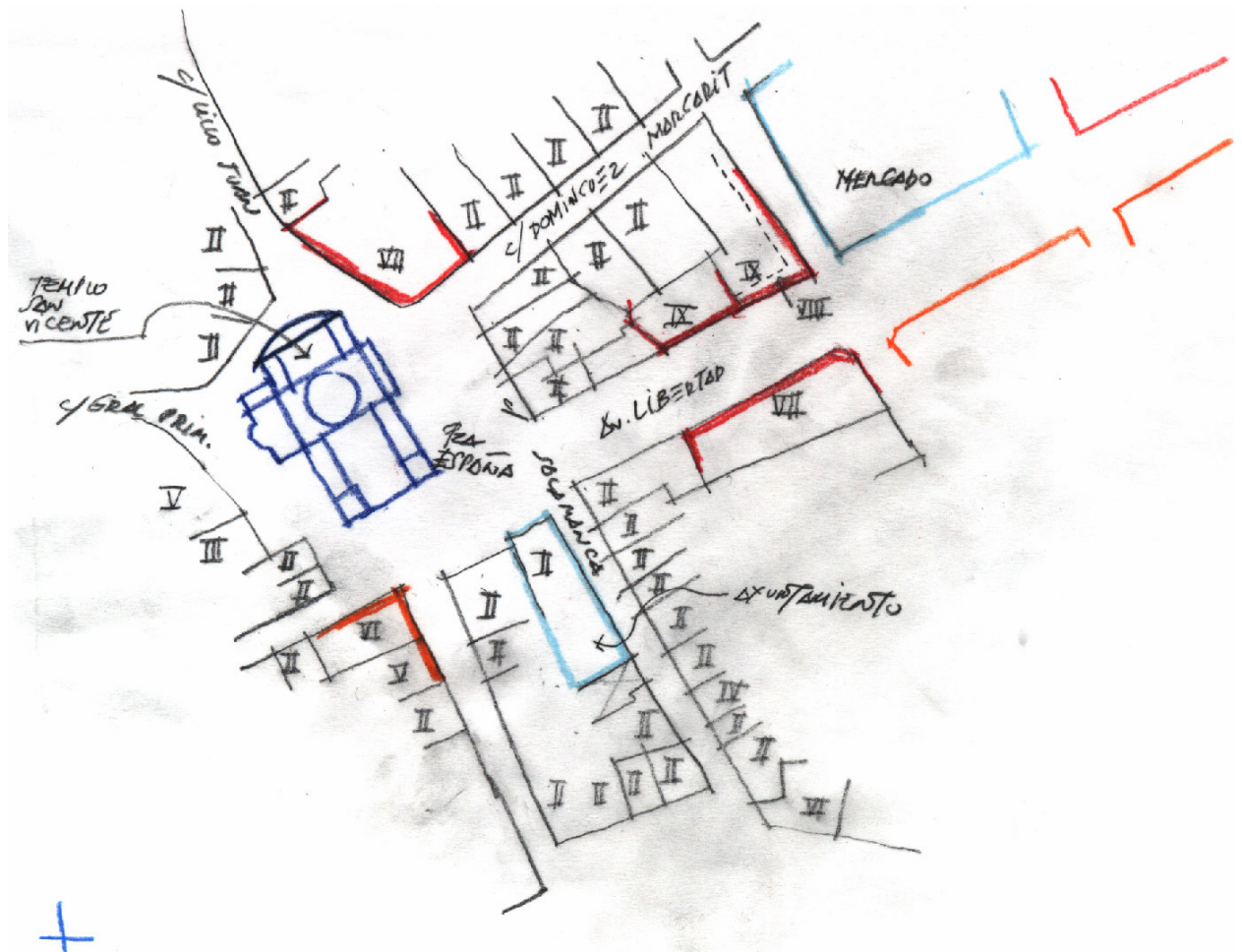
3 ANÁLISIS

3.1 Las edificaciones del entorno son, con una regularidad abrumadora, cerradas, alineadas a calle y de 2 plantas de altura.

Puntualmente se dan edificaciones de mayor altura ya en el consolidado franco de la Av. Libertad, es decir, ya algo alejadas de Pza. España y, en ésta, sólo en las esquinas con c/Mayor y con cc/Domínguez Margarit-Lillo Juan. Otras en Gral Prim ya no constituyen el ámbito visual propiamente dicho de la Plaza.

Estas edificaciones altas son excepciones a la regla de dos plantas de altura, y manifiestamente constituyen, especialmente la segunda, agresiones a la armonía visual de la plaza, compitiendo con, y sobrepasándolo incluso, el volumen y altura de la fábrica histórica más emblemática del núcleo urbano: el templo católico de San Vicente Ferrer.

El siguiente gráfico, extractado del plano catastral vigente, lo expresa claramente:



3.2 La ordenación prevista por el Plan General mantiene la edificación alineada a calle con alturas:

- a) Av. Libertad: Calificación CT2b: eje comercial; alturas: PB+E+4PP

- b) Entorno Plaza: Calificación CT1a; alturas: PB+PP excepto en el frente de la c/Salamanca entre Av. Libertad y c/Dominguez Margarit en el que se señalan PB+2PP.



3.3 Las reglas de armonización de alturas se contienen en la propia ordenanza CT. De estas regulaciones:

- a) El caso de los solares con dos o más frentes independientes, con señalamiento de alturas diferentes a cada frente, no tiene problemas en su aplicación: la norma vigente se basa en hipotetizar una división en tantas subparcelas² como frentales independientes tenga el solar, división para la que las únicas reglas son la correspondencia entre subparcela y frontal y el que las superficies de las subparcelas sean proporcionales a la longitud de los frentales correspondientes. Su sencillez, flexibilidad y “equidad”³ hace que sea una norma aceptada y con muy pocos problemas en su aplicación y que aplicada a este caso, es acertada.
- b) El caso de solares con un frente continuo pero con diferentes alturas, cuyo representante típico es el solar de esquina con alturas diferentes a las calles que lo delimitan, no tiene, en la norma vigente, una regulación flexible sino rígida: división inicial de la parcela o solar en dos partes por la bisectriz de la esquina y, para no introducir diagonales en la composición, que tienen mala resolución arquitectónica, se complementa con la posibilidad de que la altura mayor se permita también sobre el frontal de menor hasta una longitud máxima de 20 m.
Es, pues, una regulación no compleja, pero no flexible y también no “equitativa” ya que altera los aprovechamientos normales.

² Repetimos: Hipotéticas.

³ En el sentido de que cada solar típico tiene la misma regulación. Si un solar tiene una configuración que permite dividirlo naturalmente en dos o más solares típicos se considera así y a cada parte se le aplican las reglas típicas. La regulación no premia ni perjudica. Es una regulación que no altera los aprovechamientos normales de cada solar.

Aplicada en este caso produce el efecto que no se desea: que las alturas de Av. Libertad (B+E+4PP) alcancen y conformen la fachada a Pza. España.

- 3.4 Respecto a las reglas para la división de parcelas:
La falta de reflejo de las normas, antes expuestas, de regulación de alturas en solares a los que se señalan varias diferentes, y las que regulan la división de solares ha provocado que esta última operación pueda no ser indiferente para la determinación de la edificabilidad en los fragmentos resultantes y, de hecho, se han producido -en un pasado reciente⁴- “habildosas” segregaciones cuyo objetivo ha sido maximizar el aprovechamiento total resultante sobre la finca inicial pero a costa de la “corrección” – nótese: no de la legalidad, sino de a necesaria congruencia entre dos aspectos básicos de la ordenación urbanística, parcelación y edificación- en la división parcelaria y cuyos efectos sobre la configuración de los volúmenes de edificación y, por tanto, en el paisaje urbano, ha sido muy negativa.
Es necesario, pues, que sean las reglas de configuración de volúmenes, y por tanto, las de armonización de alturas, las que guíen las posibles divisiones de solares y no las de división de solares las que produzcan aleatorias e inconvenientes configuraciones de volúmenes, que es, al fin y al cabo, lo que queda, y percibimos, durante muchos años.

⁴ v.g.: MF 25/00

4 PROPUESTA

4.1 DESCRIPCIÓN GENERAL

La propuesta técnica que se formula consiste en:

- a) Modificar la determinación de la altura de 3 plantas en el frente de la c/Salamanca entre Av. Libertad y c/Dominguez Margarit, bajando a 2 plantas.
- b) Modificar la regulación del Plan General/RUP/Casco Tradicional de armonización de alturas para el caso de solares con un frente continuo que recaigan a Pza España y a otra vía cualquiera y sobre el que se determinan alturas diferentes, dándole una regulación análoga a la que se da en el mismo para el caso de solares con más un frente y para los que el Plan determina alturas diferentes en cada frente, pero remitiendo la concreción definitiva a Estudio de Detalle.

La regulación propuesta es, sintéticamente: se considera hipotéticamente dividido el solar en dos (o más, si fueren más las alturas diferentes asignadas) y en cada parte se han de satisfacer las regulaciones de altura como si de un solar independiente se tratara.

La hipotética división ha de satisfacer:

- Cada parte estará asociada mayoritariamente a cada tramo al que se le haya asignado diferente altura, sin que la parte o división del que le corresponda mayor pueda tener parte de frontal al que le corresponda menor.
 - Las superficies de las divisiones han de cumplir la proporción que presentan entre sí las longitudes de los frontales (si hay chaflán se considerará dividido en dos partes iguales, agrupándose cada parte al tramo adyacente).
 - En el caso de esquinas, el límite entre ellos se distanciará del frontal de menor altura una distancia no menor de $3+N-n$ metros, siendo "N" la altura, en número de plantas, autorizada en el frente de mayor altura y "n" íd. en el de menor, incluyéndose en todo caso las entreplantas.
- c) Modificar la regulación del Plan General/RUP/Casco Tradicional, de división de solares con un frente continuo que recaigan a Pza España y a otra vía cualquiera y sobre el que se determinan alturas diferentes postergando la posibilidad de división a la efectiva edificación; o antes, pero en ese caso la división ha de ser congruente con las hipotéticas divisiones de solares con asignaciones de altura diferentes.

4.2 JUSTIFICACIONES

- 1) La propuesta atiende al objetivo explicitado⁵.

⁵ El resultado que producirá es análogo al que, desde la arquitectura, se ha adoptado en las obras del nuevo Ayuntamiento para resolver la transición desde la altura que presenta el nuevo edificio al nuevo espacio urbano generado entre el y el Auditorio (4

- 2) La nueva ordenación y reglamentación propuesta satisface las exigencias legales y reglamentarias:
 - a) Al disminuir la altura en el tramo de la c/Salamanca, se disminuye la edificabilidad en ese ámbito concreto.
 - b) La nueva regulación para los solares de esquina con frente continuo y alturas diferentes en el no aumenta la edificabilidad, sino que la disminuye.

4.3 ALCANCE

La modificación propuesta tiene el carácter de Ordenación Pormenorizada

4.4 FORMALIZACIÓN

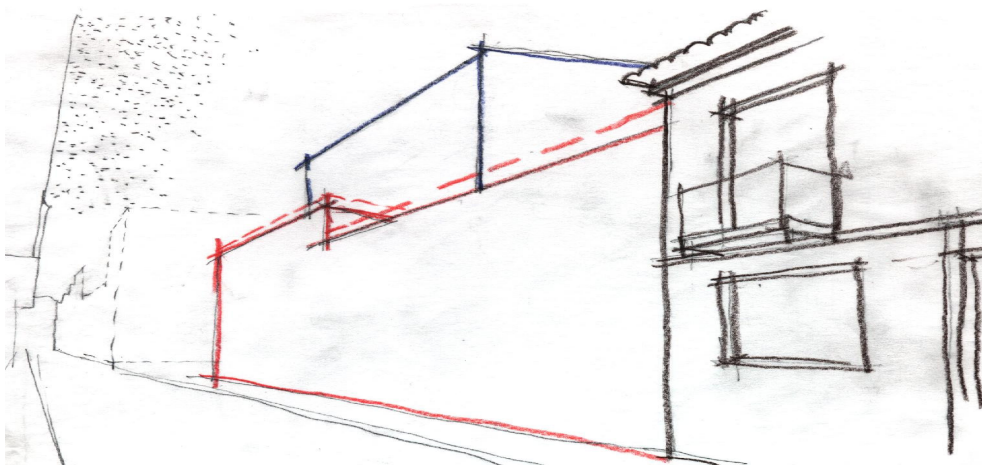
Se formalizan esta propuestas mediante su incorporación a:

- 1) Planos del Plan General⁶: PO ASU Hoja 12
- 2) Nueva redacción de los arts. 3 y 4 de la Ordenanza CASCO TRADICIONAL (RUP).

San Vicente del Raspeig, 190207

J. M. Chofre Gil, arquitecto municipal

plantas) y las que presenta a la c/P. Picasso: 2 plantas, esta última congruente con la altura que da el Plan a las nuevas edificaciones en esta calle:



⁶ Ha de advertirse que estos planos incorporan las Modificaciones Puntuales 23ª (Fibrotubo) y 27ª (Ronda Oeste) del Plan General, en trámite ambas. Por el avanzado estado de tramitación de estas es esperable que cuando se apruebe la presente definitivamente ya lo estén las anteriores, por lo que la grafía será correcta. En caso contrario habrá de replantearse la formalización.