

29ª MODIFICACIÓN del P.G.M.O

M E M O R I A

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 26.9.90¹. 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 es la 28, relativa a la ordenación de la edificación en el entorno Pza. España-Av. Libertad.
- 1.2 Ese Plan General prevé que la manzana delimitada por las calles Pintor Velazquez, Sol, Pi y Margall, Maestro Chapí y Plza de la Constitución, se destine a usos dotacionales públicos (concretamente asistenciales y administrativos), integrados en los Sistemas Generales. Sin embargo es el caso que, tras su adquisición, se ha destinado:
- 1) su superficie a espacio libre ajardinado y
 - 2) su subsuelo a aparcamiento de vehículos automóviles de turismo (153 plazas),



¹ Aunque ya se ha sobrepasado, ampliamente el plazo para acometer su revisión es el caso que a la fecha continúa siendo el instrumento de ordenación general vigente, y si bien, 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 y tramitación del Plan.

intervención que está finalizada, pendiente tan solo de recepción formal municipal.

2 OBJETO

Es, atendiendo la indicación de la Concejalía de Urbanismo, preparar la documentación técnica necesaria para la modificación de la calificación urbanística de este espacio, desafectando del dominio público el subsuelo (que ocupa la totalidad de la manzana más unos irregulares y estrechos filetes bajos parte de las calles perimetrales citadas.

3 ANÁLISIS

- 3.1 La vetustez del Plan General² hace que contemple los diferentes (general y local) sistemas dotacionales con independencia de su titularidad pública o privada, sin distinguirlos normalmente, indeterminación que choca con la anterior (1994) y con la vigente legislación urbanística valenciana que exige esta distinción, por lo que introducirla en un caso conlleva su universalización³. Además hay numerosas dotaciones privadas que no figuran como tales dotaciones (inicialmente todas las que se han creado después de la vigencia del Plan, e incluso algunas anteriores que su tipología de edificación entraba en conflicto con la dominante en su emplazamiento) por lo que conviene dejar claro su *status* privativo.
- 3.2 El fuerte dinamismo de todo tipo del mundo del automóvil y su entorno hace que las regulaciones urbanísticas referidas a el queden obsoletas con prontitud. Aunque no está prevista⁴ por el Plan General este Ayuntamiento ha formulado la oportuna Ordenanza que regula los aparcamientos, como sustituta, de hecho, de las parcas determinaciones del Plan. Darle carta de naturaleza es un obviedad, pero también una conveniencia.
- 3.3 No hay regulación alguna para los aparcamientos privados en el subsuelo de los suelos dotacionales, lo que es una laguna normativa que es necesario cumplimentar.

² Está redactado en base a la legislación estatal preconstitucional de 1975/76 s/Régimen de Suelo.

³ También, por el mismo motivo, no se distingue entre Ordenación Estructural y Ordenación Detallada o Pormenorizada, sino entre Calificación Global (para todos los tipos de suelo: urbano, urbanizables y no urbanizables) y Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano, conceptos estos que sí bien no formalmente sí pueden asimilarse entre sí en el suelo urbano.

⁴ Pero tampoco prohibida (ver 7.2 NN.UU).

4 PROPUESTA

4.1 DESCRIPCIÓN

Como contenido se determina:

- 1) Con carácter general: Se distingue, **normativamente**, entre dotaciones públicas (la abrumadora mayoría) y privadas (una minoría de las señaladas en los planos de ordenación del Plan General, hoy: templo Parroquial de San Vicente, Colegio San Raimundo de Peñafort, Cottolengo).

Por economía se adopta el criterio de especificar expresamente el caso de las dotaciones privadas, mientras que las públicas son las restantes.

También normativamente se da carta de naturaleza normativa a la ordenanza de Aparcamientos, limitándose el plan a reconocer su previsión y a introducir la posibilidad de aparcamientos públicos o privados de diferentes clases de régimen de utilización y/o titularidad. Se dan las características básicas de los aparcamientos subterráneos privados en espacios públicos.

- 2) Con carácter particular se identifican **gráficamente** en los **planos de ordenación** como dotaciones privadas las citadas y el subsuelo, y sólo el subsuelo⁵, que ocupa el aparcamiento que provoca esta Propuesta.

4.2 JUSTIFICACIONES

- 1) La propuesta atiende al objetivo explicitado.
- 2) Las nuevas determinaciones:
 - a) No supone introducción de edificabilidad computable.
 - b) No supone introducción de determinaciones que, sobre el estado real de los espacios afectados, alteren la sostenibilidad ambiental o económica municipal.

4.3 ALCANCE

La propuesta:

- 1) No altera el régimen actual de las dotaciones privadas existentes. No afecta a y bienes demaniales e intereses de cualquier otra administración.
- 2) Si bien afecta a Sistemas Generales previstos por el Plan, que se eliminan como tales, pasando su calificación a ser dotacional, espacios libres de uso público para Parques y jardines (EL/PJ), en superficie, y privativa en el subsuelo, para Aparcamientos subterráneos, estas determinaciones tienen el carácter de Ordenación Detallada o Pormenorizada⁶.

⁵ Se considera que las rampas y castilletes de acceso, que se sitúan en superficie, son análoga/os a los meros y habituales "vados", que atraviesan las aceras para permitir el acceso de los vehículos a los garages y aparcamientos privados emplazados en los edificios, y sometidos al mismo tipo de reglamentación (que, dicho sea de paso, habrá que perfeccionarse para tener en cuenta casos como el presente)

⁶ No hay una traslación directa de Sistemas Generales o de Calificación Global, términos de la LS1975/76 y, por tanto, del Plan general de 1990, a elementos de Ordenación Estructural según la vigente legislación urbanística valenciana. Estos enclaves dotacionales cuya calificación global se modifica: de D/AS y SU/AD a EL/PJ difícilmente podrían considerarse integrantes de la Ordenación Estructural ya que no recaen a vía que tenga ese mismo carácter.

4.4 FORMALIZACIÓN

Se formalizan estas propuestas mediante su incorporación a:

- 1) Normas Urbanísticas:
 - modificación del art. 47.B.1 in fine y 2.
 - “ 119.1
 - 124.2
 - introducción de una nueva sección, la 4bis (inc. Art. 118 bis) relativa a Condiciones del uso aparcamiento, en el Capítulo 7 de las NN.UU.
- 2) Planos:
 - plano PO/CGS/ hojas: 4 y 5
 - “ PO/CPSU/ hoja 12 y 15

SVdR, 08.11.2011

Leticia Martín Lobo,
arq. mupal.

JMª Chofre Gil,
arq. municipal jefe Servicio Arquitectura