



II. ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA

CONSELLERIA DE POLITICA TERRITORIAL, OBRAS PÚBLICAS Y MOVILIDAD ST DE URBANISMO

11079 SAN VICENTE DEL RASPEIG. ACUERDO DE LA CTU DE 27/09/21 APROBANDO DEFINITIVAMENTE
LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 34 - PL-21/0101

ANUNCIO

**EXPTE. 43/21.- SAN VICENT DEL RASPEIG. Modificación Puntual Nº 34. PL-
21/0101**

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 27 de septiembre de 2021, adoptó por unanimidad de los asistentes el siguiente ACUERDO:

Visto el expediente de referencia y sobre la base de los siguientes antecedentes y consideraciones

ANTECEDENTES

I.- EVALUACION AMBIENTAL Y TERRITORIAL

En fecha 9 de febrero de 2017, la Comisión de Evaluación Ambiental acordó emitir informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación Puntual nº 34 del Plan General y Modificación Puntual nº 2 del Plan Parcial del sector PAU-2 El Castellet, del municipio de Sant Vicent del Raspeig, por considerar que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, con el cumplimiento de las siguientes determinaciones:

“1) Antes de la aprobación definitiva del plan se obtendrá informe favorable, en su caso, del servicio competente en materia de movilidad.



2) La aprobación definitiva de la Modificación Puntual Nº 2 PAU-2 "Castellet" corresponde al Ayuntamiento, que deberá valorar entre la elaboración de un Estudio de Integración Paisajística o la adopción de medidas de ordenación e integración paisajísticas (conforme el art. 35.2 de la LOTUP) y emitir informe, previo a la aprobación definitiva de dicha modificación, incorporando en su caso las determinaciones que en el mismo se indiquen".

El Informe Ambiental y Territorial Estratégico fue publicado en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana nº 8073 de 29 de junio de 2017.

II.- TRAMITACIÓN MUNICIPAL

El proyecto de Modificación Puntual nº 34 del Plan General se sometió a información pública durante cuarenta y cinco días, por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 27 de noviembre de 2019, insertando anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana nº 8702 de 20 de diciembre de 2019 y en el diario "Información" de 10 de febrero de 2020. Durante el periodo de información pública se presentaron 5 alegaciones, que constan informadas y resueltas en el expediente municipal.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada en fecha 24 de febrero de 2021, acordó la aprobación provisional por mayoría absoluta de sus miembros.

Introducidas ciertas modificaciones en el documento, como resultado de los informes acaecidos durante la tramitación del mismo, el Pleno del Ayuntamiento acuerda la segunda aprobación provisional, en sesión de 28 de julio de 2021, por mayoría absoluta de sus miembros, instando la aprobación definitiva autonómica.

III.- DOCUMENTACIÓN

La documentación presentada se compone de memorias informativa y justificativa, planos de información y de ordenación, fichas de planeamiento y gestión y estudio de afección acústica.

IV.- CONTENIDO

El Plan General vigente en el municipio es el aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en fecha 26 de septiembre de 1990.



Debe indicarse que el Ayuntamiento tramita simultáneamente dos modificaciones de planeamiento, la nº 34 del Plan General, que afecta a la ordenación estructural, y la nº 2 del Plan Parcial del sector PAU-2 "Castellet", que afecta a la ordenación pormenorizada.

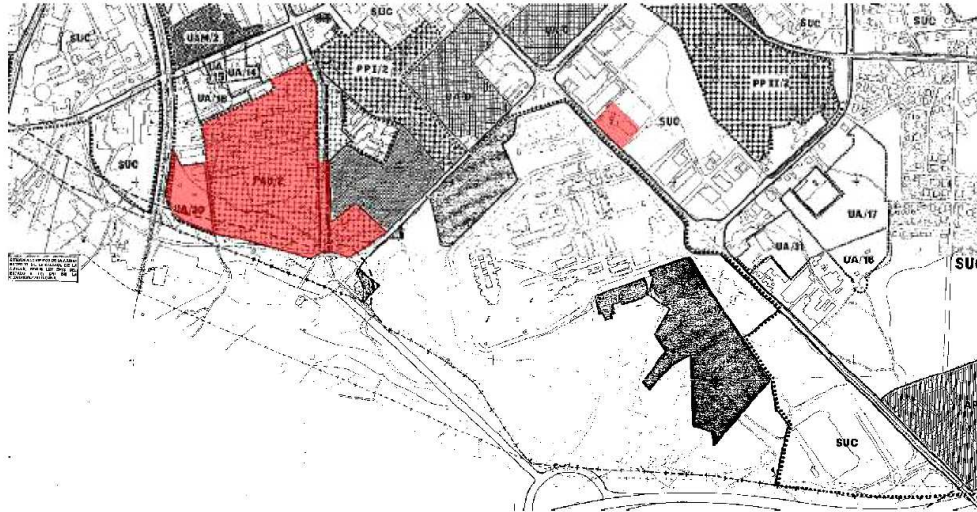
Como antecedente debe destacarse que mediante acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 20 de noviembre de 2006 se aprobó definitivamente la Homologación y Plan Parcial del sector PAU-2 "Castellet", cuyo objeto era el desarrollo de un ámbito de suelo urbanizable previsto en el Plan General.

El ámbito se sitúa al suroeste del casco urbano, y tiene una superficie del sector de 127.200 m², teniendo actualmente adscritas una superficie de 9.500 m² destinados a red primaria viaria (la parte colindante al sector de la vía de acceso a San Vicente desde la autovía A-36) y una superficie de 9.250 m² destinados a equipamiento deportivo de red primaria. La edificabilidad bruta es de 0,67 m²/m²; el número indicativo de viviendas es de 775 y el uso global es residencial.

Asimismo, el Plan General contempla una unidad de actuación en suelo urbano, denominada Unidad de Actuación 30 (UA-30), que es colindante por el oeste con las vías del ferrocarril, por el sur con la vía de carácter metropolitano A-77a y por el este con el límite del Sector PAU-2. Tiene una superficie de 2,55 Ha y un uso global industrial, diferente al uso predominante residencial del contexto urbano inmediato.

Dicha modificación se plantea para dar solución a las siguientes necesidades:

- Crear nuevas zonas dotacionales de uso deportivo al sur del municipio;
- Atender la expropiación solicitada de terrenos calificados como suelo dotacional - servicios urbanos generales para servicios viarios (SU/SV) en el Plan General, situados en la Calle Alicante, procedentes de la hacienda "El Pilar".



Con lo cual, el objeto de la propuesta se centra en las siguientes modificaciones:

1) Eliminar la UA-30 y calificar dicho ámbito como suelo dotacional de red primaria de carácter deportivo-recreativo.

2) Adscribir al sector e incluir en el área de reparto, con cargo al excedente de aprovechamiento existente en el Sector PAU-2, tanto los terrenos que actualmente ocupa la UA-30, así como los terrenos sitos en la Calle Alicante procedentes de la hacienda "El Pilar".

3) Modificación de las Fichas de Planeamiento y Gestión que estableció el Documento de Homologación Sectorial en el ámbito del Sector PAU-2, aprobado por la CTU con fecha 20 de noviembre de 2006, así como su adaptación a los nuevos estándares urbanísticos previstos en el TRLOTUP:

- En cuanto a la Ficha de Planeamiento, se plantea modificar:

- El viario de Red Primaria interior al sector, suprimiendo tanto el vial de conexión con la UA-30 como el vial de conexión con la Ampliación Universidad de Alicante, pasando de 2,63 Ha a 1,66 Ha.

- La ubicación de las zonas verdes de Red Secundaria; la preferencia de localización del uso Terciario; y la preferencia de localización de los suelos dotacionales del sector en su zona sur.



- Incorporar las afecciones derivadas de la legislación sectorial.
- Incluir, como condición de ejecución, la obligatoriedad de establecer con cargo al sector los medios de protección acústica que, en su caso, resultasen necesarios, por la afección en cuanto a ruido de la A-77a.
- En relación con la Ficha de Gestión, se propone:
 - Eliminar la condición de desarrollo del Sector PAU-2 "Castellet" de forma simultánea con el contiguo Sector de Suelo Urbano "Montoyos", limítrofe por el Norte.
 - Modificar el Área de Reparto para incluir en ella los nuevos terrenos adscritos al sector, ambos con un Aprovechamiento Tipo ponderado, que se fijará en el momento de la reparcelación en función de los coeficientes correctores que se apliquen por diferentes usos y tipologías en base a una valoración ajustada a mercado que se lleve a cabo por el método correspondiente según la legislación estatal. El área de reparto pasa de 14,59 Ha a 17,94 Ha.

V.- INFORMES

Constan en el expediente los siguientes informes de aquellas administraciones cuyas competencias o bienes demaniales pudieran resultar afectadas por la propuesta:

- Informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, Subdirección General de Planificación Ferroviaria, de 13 de febrero de 2020, señalando la necesidad de *"hacer mención a la legislación estatal ferroviaria vigente así como a las limitaciones a la propiedad que esta impone, tanto en documentación gráfica como escrita, para la parcela de la Unidad de Actuación 30"*. Y añade que, de no haberse hecho antes, *"debe remitirse el instrumento urbanístico a ADIF, por ser el administrador de infraestructuras ferroviarias el encargado de la gestión de las servidumbres ferroviarias de la línea en cuestión"*.
- Informe de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, Dirección General de Política Territorial y Paisaje, de 6 de abril de 2020, en el



que se indica que *“la modificación objeto de análisis no tiene incidencia significativa en el territorio”*.

- Informe de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, Dirección General de Obras Públicas, Transportes y Movilidad Sostenible, Servicio de Planificación, de 26 de junio de 2020, de carácter favorable en lo referente a infraestructuras públicas de transporte de competencia autonómica y planificación viaria, condicionado *“a informe favorable del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana titular de la autovía A-*

77-a”. Además, recuerda la necesidad de solicitar informe sectorial al Servicio de Movilidad Urbana de la misma Dirección General.

- Informe de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, Dirección General de Política Territorial y Paisaje, de 15 de julio de 2020, en el que se concluye que dicha modificación *“no se encuentra afectada por riesgo de inundación según las determinaciones normativas del Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana”*.

- Informe de Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de 15 de abril de 2021, de carácter favorable, dado que *“no se observa incumplimiento de la legislación sectorial vigente, Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario”*.

- Informe de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad Sostenible, Servicio de Movilidad Urbana, de 22 de abril de 2021, de carácter favorable, al considerar que dicha modificación puntual *“tiene no relevancia, en relación con la Movilidad en el municipio de Sant Vicent del Raspeig y, por lo tanto, no entra en el ámbito de afección de la Ley 6/2001”*.

- Informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana, de 17 de septiembre de 2021, de carácter favorable.



CONSIDERACIONES TÉCNICO-JURÍDICAS

PRIMERA.- La tramitación efectuada por el Ayuntamiento ha sido correcta, conforme a lo establecido en los artículos 52 y 61 por remisión del artículo 67.1 del TRLOTUP.

SEGUNDA.- La documentación se estima completa a los efectos del cumplimiento del artículo 34 del TRLOTUP.

TERCERA.- Las determinaciones contenidas en el expediente se consideran correctas desde el punto de vista del cumplimiento de las determinaciones del TRLOTUP.

CUARTA.- En lo que respecta a la tramitación ambiental, se ha dado respuesta a los condicionantes establecidos en el Acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de fecha 9 de febrero de 2017 de la siguiente manera:

- En cuanto a la condición primera referente a que antes de la aprobación definitiva se obtenga el informe del servicio competente en materia de movilidad, la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, Dirección General de Obras Públicas, Transportes y Movilidad Sostenible, Servicio de Movilidad Urbana, emitió informe favorable el día 22 de abril de 2021.

- Respecto la condición segunda referente a la tramitación de la Modificación Puntual nº 2 PAU-2 El Castellet, será tramitada por el Ayuntamiento en su procedimiento correspondiente, cuya aprobación se difiere hasta que se apruebe definitivamente la presente Modificación Puntual nº 34 del Plan General, decantándose dicha Corporación por la redacción del Estudio de Integración Paisajística correspondiente.

QUINTA.- En lo referente al cumplimiento de los condicionantes establecidos en los informes de aquellas administraciones cuyas competencias o bienes demaniales pudieran resultar afectadas, se comprueba lo siguiente:

- En lo referente al informe de la Subdirección General de Planificación Ferroviaria del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de fecha 13 de febrero de 2020, quedan cumplidas del siguiente modo:

- El Ayuntamiento ha incluido en la documentación gráfica (principalmente en los planos PO/CGS, plano de ordenación de calificación global del suelo; PO/RGS, plano de ordenación de régimen



y gestión del suelo, hoja nº 5; y PO/CPSU, plano de ordenación de calificación pormenorizada del suelo urbano, hoja nº 14) y en la escrita mención relativa a la legislación estatal ferroviaria, así como a las limitaciones a la propiedad que esta impone, en relación con el ámbito de la UA-30.

- Una vez remitida la documentación a ADIF, dicho organismo emitió informe favorable con fecha 15 de abril de 2021, al concluir que *“no se observa incumplimiento de la legislación sectorial vigente, Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario”*.

- En relación con el Informe de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, Dirección General de Obras Públicas, Transportes y Movilidad Sostenible, Servicio de Planificación, de 26 de junio de 2020, se comprueba lo siguiente:

- Se emitió informe favorable por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana, con fecha 17 de septiembre de 2021.

- Se emitió informe favorable por parte de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, Dirección General de Obras Públicas, Transportes y Movilidad Sostenible, Servicio de Movilidad Urbana, con fecha 22 de abril de 2021.

SEXTA. - La Comisión Territorial de Urbanismo es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de Planes Generales y sus modificaciones, siempre que modifiquen la ordenación estructural, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44.2.c de la Ley 5/2004 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en relación con el artículo 7.1 del Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, aprobado por Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell.

Vistos los preceptos legales citados y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Urbanismo



ACUERDA

Primero. - Aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº 34 del Plan General del municipio de Sant Vicent del Raspeig.

Segundo. - Publicar íntegramente el presente acuerdo aprobatorio, junto con las fichas de planeamiento y gestión, en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante a efectos de su inmediata entrada en vigor.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.

Alicante, 28 de octubre de 2021.- EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO.- Fdo. Miguel Nicolás Halabi Antón.- Inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico número registro 03122-1032

1. SUPERFICIE SECTOR: 12,72Ha

2. USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL

3. USOS COMPATIBLES: Los contemplados en las Ordenanzas de Plan General MCM, EA, VL y T (terciario en línea)

4. INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN:

Edificabilidad máxima: **68.456 m2. ut.** *85.569 m2.c (*)*

Edificabilidad máxima residencial **61.907 m2. ut.** *77.384 m2.c (*)*

Índice máximo de edificabilidad (**IEB**) a efectos de estándares **0,67 m2c/m2s**

Índice máximo de edificabilidad residencial (**IER**) a efectos de estándares **0,61 m2c/m2s**



Nº de viviendas (indicativo): **775**

Porcentaje mínimo de Viviendas VPO: 25% “.Ese porcentaje se corresponde con un 20% del aprovechamiento subjetivo (propietarios de suelo) y un mínimo del 5% procedente del 10% de cesión gratuita al Ayuntamiento, según sea la modalidad retributiva de la urbanización elegida por éste en la reparcelación”

(*) *Las cifras de superficie construida (m2.c) son indicativas, siendo vinculantes las de superficie útil (m2. ut.).*

5. DOTACIONES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO:

a) Red Primaria de Dotaciones Públicas (RPDP) interiores y exteriores al sector

DOTACIÓN /equipamiento deportivo PEQ-D exterior al sector	
RED VIARIA PRV exterior al sector	
Subtotal exterior al sector	1,87 Ha
RED VIARIA PRV interior al sector	1,64 Ha
TOTAL	3,51 Ha

b) Red Secundaria de Dotaciones Públicas (RSDP):

Se atenderá a lo estipulado en la *Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.*

c) Dotaciones de Suelo Urbano Adscritas:

- Terrenos sitos en la calle Alicante procedentes de la hacienda “El Pilar”, calificados como SU/SV **0,80 Ha**
- Terrenos sitos al oeste del sector calificados como D/DP **2,55 Ha**

6. ORDENACIÓN

- El trazado viario resolverá la continuidad de las calles Dr. Marañón, nueva vía del Terraplén así como las prolongaciones de las c/, Goya y Bailén a través del sector Los Montoyos
- Tipología de edificación: La correspondiente a las siguientes ordenanzas de PG : MCM (manzana con patio de manzana) ;EA (edificación abierta) y VL (vivienda en



línea) y T (terciario en línea), congruentemente con ordenación del PRI de los Montoyos.

c) Zona de protección de autovía :Espacio libre en franja de 50 m. desde límite exterior de la calzada.

d) Emplazamiento de uso Terciario junto a glorieta de acceso desde Dr. Marañón

e) Emplazamiento de los suelos dotacionales del sector en su zona sur

f) Se tendrán en consideración las afecciones derivadas de la legislación estatal de carreteras, *Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras*, en relación con la carretera multicarril situada al sur del Sector A-77a.

7. URBANIZACIÓN:

a) Según normativa del Plan General

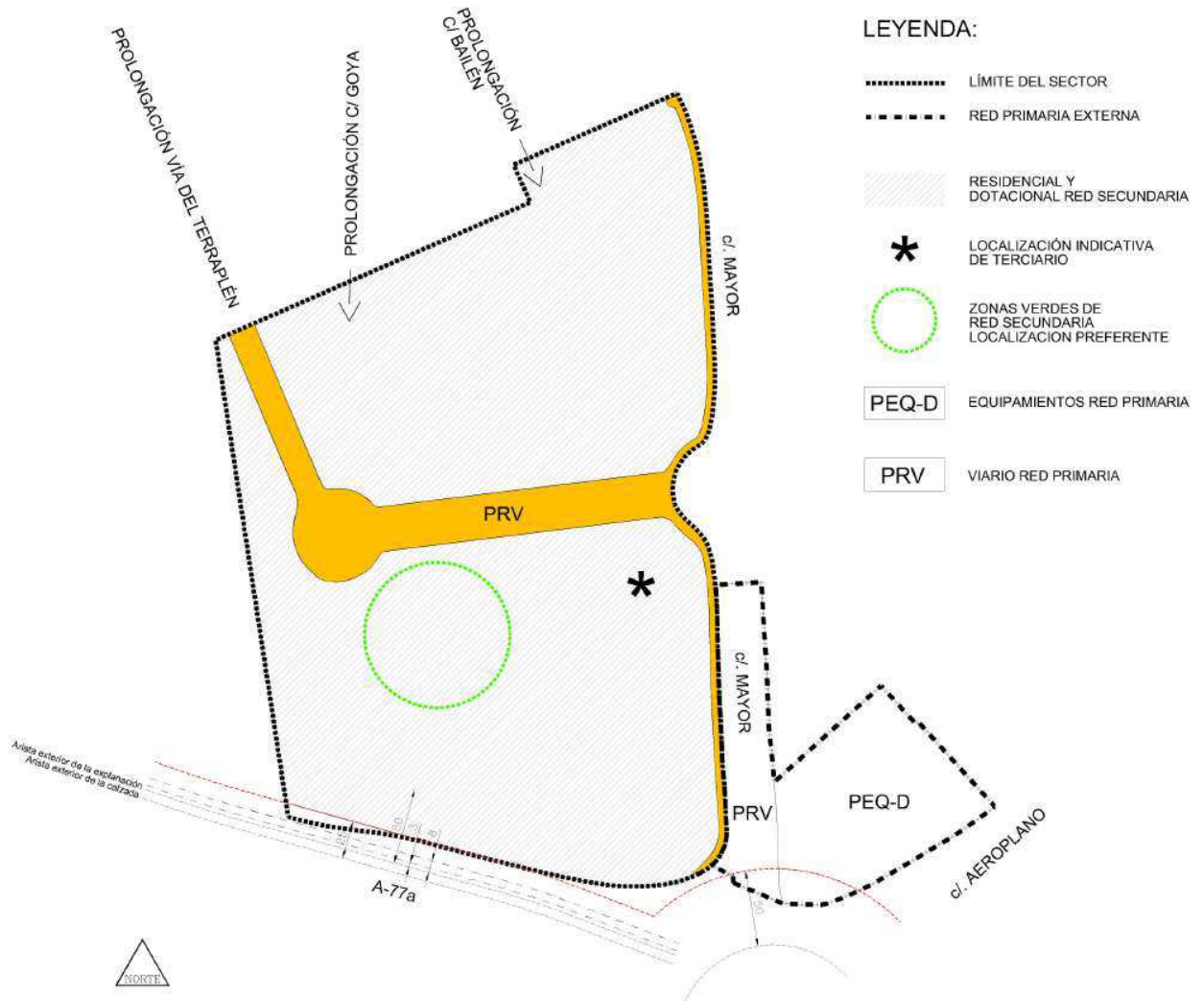
b) En todo caso se soterrarán los tendidos eléctricos de media tensión existentes y previstos.

c) Se incluirán las obras de conexión necesarias con las infraestructuras existentes para dar servicio al sector.

d) Se dispondrán con cargo al sector los medios de protección acústica que, en su caso, resultasen necesarios, por la afección en cuanto a ruido de la A-77a.



PLANO ZONIFICACIÓN





1. CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN:

a) Conexión con el área situada al Norte –Montoyos

b) La implantación efectiva de los usos previstos en el Plan requerirá la previa entrada en funcionamiento de la ampliación de la E.D.A.R. "Monte Orgegia".

2. ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO

El Área de Reparto comprenderá, además de los terrenos incluidos dentro del ámbito del sector, los siguientes:

- los terrenos de Red Primaria exterior adscritos al mismo con el mismo AT que el sector
- los terrenos de Suelo Urbano de carácter dotacional sitos en calle Alicante procedentes de la hacienda "El Pilar", calificados como SU/SV y los terrenos sitos al oeste del sector calificados como D/DP, ambos con un AT ponderado en base a coeficientes correctores fijados en el momento de la reparcelación, con cargo al excedente de aprovechamiento.

SUPERFICIE SECTOR (SS).....	12,72 Ha
ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA ,EXTERIORES AL SECTOR (RPext)..	1,87 Ha
SUELOS URBANOS DOTACIONALES ADSCRITOS.....	3,35 Ha
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO (SS + RPext).....	.17,94 Ha
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR.....	61.610 U.V
ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO TIPO SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (PRIMER CUATRIENIO)	0,347388 U.V/
m2	
APROVECHAMIENTO TIPO (145.967 X 0,347388)	50.707 U.V.
CESIÓN DE EXCESO DE APROVECHAMIENTO	10.903 U.V
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO (10%)	5.071 U.V.

4. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN:

El Plan Parcial que desarrolle el PGMO delimitará una sola unidad de ejecución