MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 45
DEL PGMOU DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

UNIDAD DE EJECUCIÓN 25

CONSULTA PREVIA

(a los efectos del art. 51 del TRLOTUP)

1. ANTECEDENTES DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

1.1. DESCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

El ámbito de esta modificación puntual comprende los suelos originalmente incluidos en la UE-25 más el conjunto de las naves industriales recayentes a la calle Azorín, cuya calificación se pretende modificar de industrial a residencial. Abarca una superficie aproximada de 196.646 m^2.

El ámbito está delimitado al sur por el trazado ferroviario y al norte por la carretera de Agost. Está atravesado por la Ronda Oeste que constituye un elemento vertebrador que remata la estructura urbana y que funciona como espacio de transición entre los usos residenciales colindantes con el final de la trama residencial de ensanche y los suelos industriales situados al oeste de su trazado que conforman el polígono industrial Canastell.

Estos suelos presentan una elevada consolidación, especialmente en la zona industrial situada al oeste de la Ronda en la que apenas quedan parcelas sin edificar. Permanecen sin embargo vacantes los suelos situados al este de la Ronda, junto a la trama residencial. Es un ámbito heterogéneo, en el que se combinan los usos industriales con alguna construcción residencial y terciaria, en una trama poco ordenada, fruto de un desarrollo más o menos espontáneo.

Se trata de un ámbito de excelente conectividad, tanto local como supramunicipal, gracias a la accesibilidad que le proporciona la propia ronda y la carretera de Agost, con conexión directa a la autovía A-77.

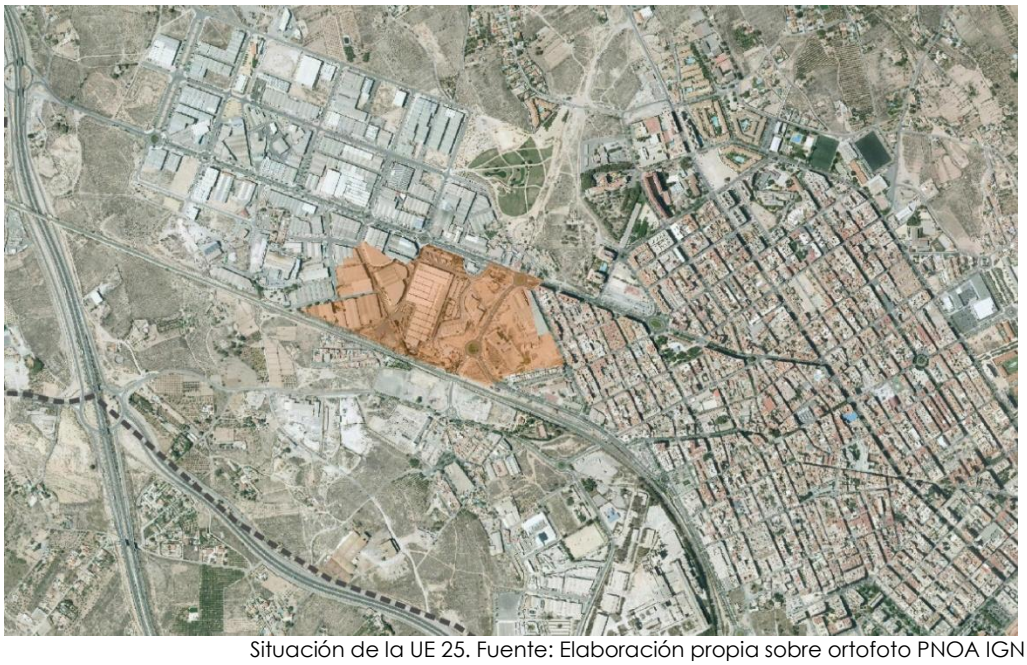
Por otro lado cabe destacar que la zona oeste del casco urbano, dónde se ubica el sector, constituye un área dotacionalmente desequilibrada respecto del resto del centro urbano. Además, según concluye el estudio realizado con motivo de la revisión del plan general denominado "Zonas Verdes de Proximidad en el Casco Tradicional", presenta un déficit de espacios verdes de proximidad, que podría compensarse en los terrenos vacantes del ámbito de actuación, situados en el linde este de la ronda, junto a la zona residencial de ensanche.

1.2. PLANEAMIENTO VIGENTE.

El planeamiento vigente en San Vicente del Raspeig es el Plan General Municipal de Ordenación aprobado en 1990 por acuerdos de la Comisión Territorial de Urbanismo de fechas 5 de abril de 1990 y 26 de septiembre de 1990 (en adelante PGMO 1990).

Con fecha 11 de mayo de 2007 fue aprobada definitivamente por la CTU la Modificación nº 27 del PGMO 1190 cuyo objeto fundamental fue la incorporación al planeamiento de la Ronda Oeste del municipio.

Según se describe en la memoria de esta modificación puntual del PGMO 1990, la función de este nuevo viario era atenuar la función de colector de tráfico rodado en el eje c/Alicante-Av. Ancha de Castelar, derivándolo hacia el borde urbano. Esta modificación supuso la redelimitación de las Unidades de Actuación UA/25 y UA/53 previstas por el plan, para constituir una única Unidad de Ejecución, UE25-53, que finalmente acabó denominándose UE-25.



Situación de la UE 25. Fuente: Elaboración propia sobre ortofoto PNOA IGN

Delimitación vigente de la UE 25. Fuente: Modificación nº 27 del PGMO 1990

La necesidad de poder contar con este viario de borde y liberar así la arteria principal del núcleo urbano consolidado (viario que articula el resto de la trama y en la que se tenía previsto la inclusión del trazado tranviario) supuso la construcción anticipada de esta Ronda Oeste, mediante el acuerdo con los propietarios de los terrenos y la reserva de aprovechamiento urbanístico en la nueva unidad de ejecución delimitada por la modificación nº 27 del PGMO 1990.

La existencia de esta Ronda Oeste ha supuesto un cambio de perspectiva en cuanto a la concepción del municipio: se han generado dos ámbitos completamente diferenciados a un lado y a otro, funcionando ésta como frontera entre la trama urbana residencial y la principal zona industrial de Sant Vicent del Raspeig. La modificación puntual que ahora se plantea y cuya tramitación se inicia con este documento, pretende dar el correspondiente sentido urbanístico a la situación que se ha consolidado tras la apertura de esta Ronda Oeste, que ha dejado obsoletas las determinaciones que en su momento previó la modificación nº 27 del PGMO 1990.

Clasificación y calificación del suelo.

Todos los suelos objeto de esta actuación están clasificados como Suelo Urbano, la mayor parte de ellos sujetos al desarrollo del programa de actuación integrada de la UE 25 y una pequeña superficie (las parcelas con fachada a la calle Azorín), sometidos al régimen de actuaciones aisladas.

Ordenación Promenorizada.

Todos los suelos tienen definida su ordenación pormenorizada, siendo la calificación de la mayoría de las parcelas lucrativas la de uso industrial, a excepción de la parcela que remata la manzana residencial con fachada a la calle Novelda, calificada como residencial de edificación abierta. Esta ordenación pormenorizada no valora la oportunidad de mantener como tal las manzanas colindantes con la trama residencial y por otro lado, la trama viaria propuesta deja en situación de fuera de ordenación al pequeño grupo de viviendas situadas junto al trazado del ferrocarril, todas ellas habitadas.

Las principales magnitudes del ámbito de actuación, recogidas en la memoria del Plan, son las que se transcriben a continuación:

SUELOS INCLUIDOS EN LA UE 25				181.710 m2
		calificación	superficie	edificabilidad
SUELOS LUCRATIVOS			**139.737 m2**	**163.659 m2t**
	RES	EA 1a	5.706 m2	5.706 m2t
	IN	IN 1a	119.611 m2	143.533 m2t
	IN	IL	14.420 m2	14.420 m2t
SUELOS DOTACIONALES			**41.973 m2**	
ZONAS VERDES			2.273 m2	
EQUIPAMIENTOS			000 m2	
VIARIO			39.700 m2	
	RED PRIMARIA		15.812 m2	
	RED SECUNDARIA		23.888 m2	
TOTAL			**181.710 m2**	**163.659 m2t**

SUELOS NO INCLUIDOS EN LA UE 25				3.232 m2
	calificación		superficie	edificabilidad
SUELOS LUCRATIVOS			**3.232 m2**	**3.232 m2t**
	IN	IL	3.232 m2	3.232 m2t
TOTAL			**3.232 m2**	**3.232 m2t**

Si observamos la ficha, los metros incluidos en el ámbito sería de 187.710 m2 No obstante, el traslado de la ordenación propuesta por el plan vigente sobre la cartografía digital disponible actualmente revela que estas magnitudes no se ajustan exactamente a la realidad consolidada, siendo el **ámbito de la UE 25 de 196.431 m^2**

1.3. REVISIÓN DEL PLAN GENERAL VIGENTE

En la actualidad, el Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig, ha iniciado el trámite de revisión de su plan general. Con fecha 28/05/2019 se solicitó el inicio de la evaluación ambiental estratégica y con fecha 28 de enero de 2021 la Comisión de Evaluación Ambiental emitió el correspondiente Documento de Alcance.

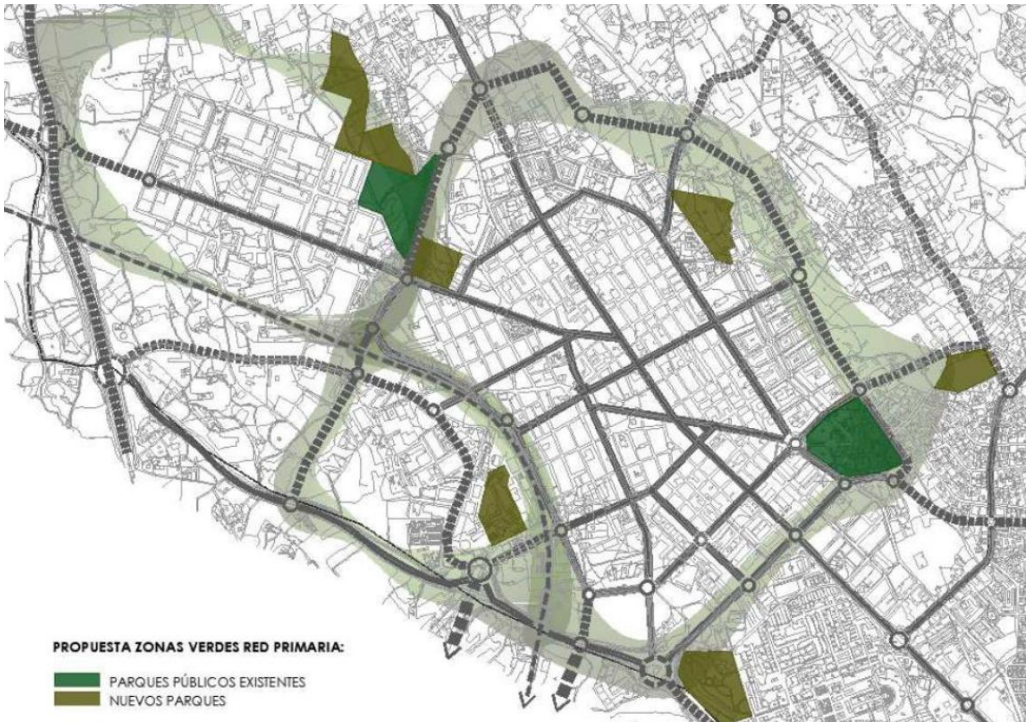
La modificación puntual planteada participa de los siguientes objetivos y estratégicas previstas en el Borrador del PGE:

4. REDEFINICIÓN DE LOS SECTORES RESIDENCIALES CON CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD URBANA.
5. CREACIÓN DE CINTURONES VERDES Y DOTACIONALES.

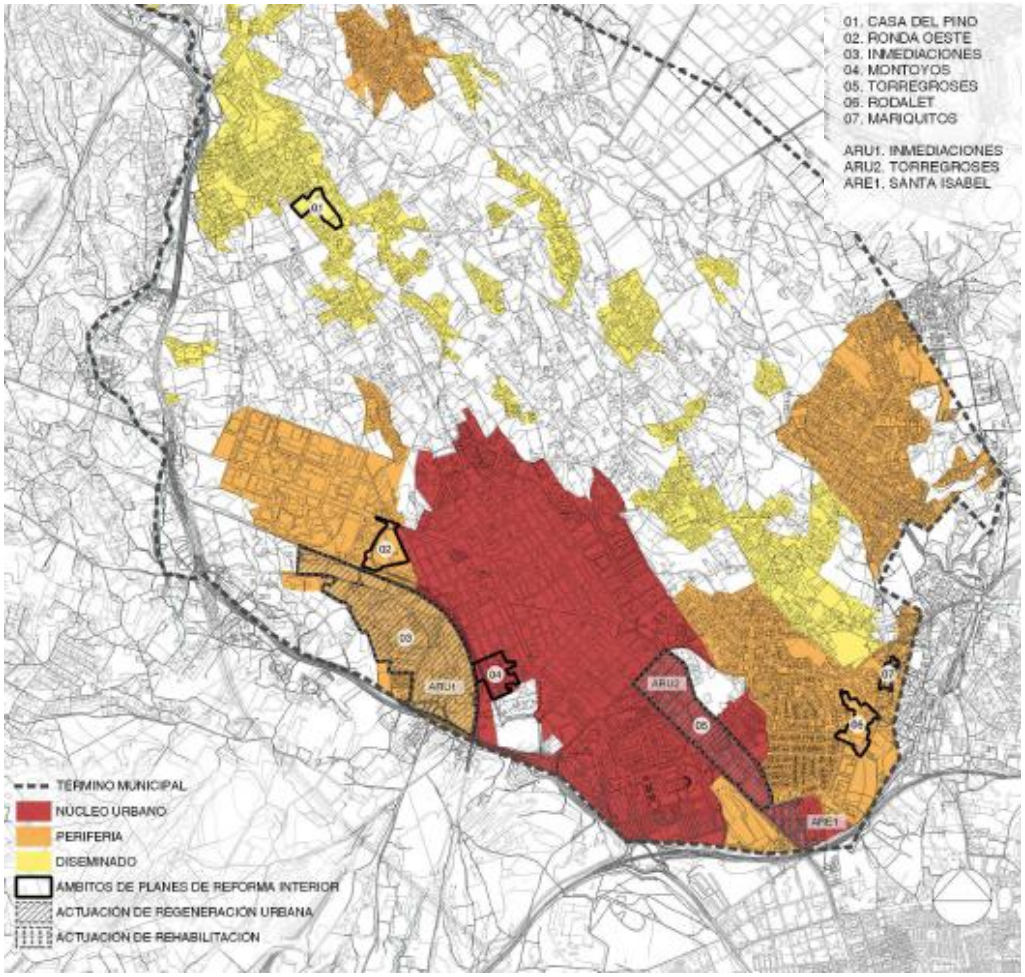
Tal y como se expone en el propio borrador del PGE, el objetivo principal de la nueva propuesta es formular un modelo de crecimiento compacto, que remate la ciudad existente y la vertebre con su entorno inmediato, con un modelo residencial relacionado con la ciudad diversa, funcional, compacta, eficiente y eficaz. El borrador revisa los suelos incluidos en Unidades de Ejecución con el objeto de verificar su clasificación como suelos urbanos y de cuantificar la posibilidad de crecimiento que posee todavía el suelo urbano.

Además, a través del desarrollo de estos sectores, se persigue dar solución a los problemas paisajísticos de borde, definiendo dos cinturones verdes que pretenden incorporar las principales dotaciones del municipio.

El borrador de Plan Estructural delimita en el ámbito de la actuación un sector de renovación urbana o reforma interior a desarrollar mediante PRI denominado Sector de Reforma Interior "Ronda Oeste" que comprende los terrenos prácticamente vacantes ubicados actualmente en el ámbito de la Unidad de Ejecución 25, al este de la Ronda, pues se trata de un sector de remate de la trama residencial y a la ronda le asigna la función de barrera entre los usos industriales y residenciales incluyéndola en los cinturones verdes.



Zonas Verdes de Red Primaria propuestas por el Borrador del PGE. Fuente: DIE y Borrador del PGE de San Vicente del Raspeig



2. ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS INTERNAS Y EXTERNAS. DIAGNÓSTICO.

2.1. DEBILIDADES

- La existencia de vacíos urbanos en situaciones estratégicas, como las parcelas con frente a la ronda, revela la falta de calidad urbana de todo el ámbito que por su ubicación y alta visibilidad requiere de una mayor integración paisajística.
- Pese a que casi la totalidad de las parcelas ubicadas en el ámbito industrial se encuentran ocupadas, la trama viaria no es adecuada para el tipo de tráfico propio del uso industrial.
- La escasez de equipamientos y zonas verdes en el ámbito de la actuación.

2.2. AMENAZAS

- El elevado grado de consolidación del ámbito dificulta en gran medida la gestión de un programa de actuación integrada de estas dimensiones.

2.3. FORTALEZAS

- La ubicación del ámbito en relación con el municipio es relevante y estratégica, la vitalidad que posee el polígono Canastell y sus características de conexión local y supramunicipal constituyen la gran fortaleza del ámbito de la actuación.

2.4. OPORTUNIDADES

- La correcta ordenación del lugar ofrece la oportunidad de rematar adecuadamente la trama residencial del ensanche en su borde oeste, estableciendo una transición adecuada con los suelos industriales.
- La posibilidad de reservar espacios dotacionales en las parcelas vacantes permitiría compensar el déficit que existe en este ámbito.

3. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL

3.1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

- Definir, al este del trazado de la ronda, una ordenación que remate la trama de ensanche residencial existente, eliminando el uso industrial que entra en conflicto con este objetivo.
- Definir, al oeste del trazado de la ronda, una ordenación que satisfaga las necesidades de acceso a las parcelas industriales, teniendo en consideración el elevado grado de consolidación existente en el ámbito.
- Reservar los suelos dotacionales que sean viables, en función del aprovechamiento urbanístico que se defina, para equilibrar parte de las carencias dotacionales que posee la zona oeste del núcleo urbano de San Vicente.
- Definir los instrumentos de gestión adecuados para cumplir los objetivos descritos, considerando el elevado grado de consolidación del ámbito y los derechos de reserva de aprovechamientos existentes, fruto de los acuerdos alcanzados para la apertura de la ronda.

3.2. CARACTERÍSTICAS DE LA NUEVA ORDENACIÓN

Para conseguir los objetivos descritos se propone una nueva ordenación que diferencia claramente dos ámbitos:

ÁMBITO 1: constituido por suelos en gran medida consolidados por la edificación de vocación claramente industrial y con condiciones de urbanización deficitarias, conservará el uso industrial, previsto actualmente por el plan general vigente.

Ámbito 1 de la modificación puntual. Fuente: PNOA. IGN.

Siendo esta la situación, se considera innecesaria la sujeción de todos los terrenos al régimen de Actuaciones Integradas, por lo que la modificación que se plantea los remitirá al Régimen de Actuaciones Aisladas, con la excepción de dos porciones de suelo que estarán sujetas al Régimen de Actuaciones Integradas.

En lo relativo a la ordenación pormenorizada de este ámbito, se plantean las siguientes modificaciones:

- Se modifica el trazado viario previsto de tal modo que se adecue a la ordenación existente, afecte al menor número de parcelas y satisfaga las necesidades funcionales de las actividades implantadas o futuras. Se consigue evitar el fraccionamiento en dos de una de las parcelas consolidadas y la afección a las viviendas existentes en el ámbito. La normativa que acompañe a la modificación puntual que posteriormente se redacte deberá establecer un régimen transitorio tanto para las edificaciones que no se ajustan al uso industrial (viviendas) como para las que no se adecuan completamente a la calificación prevista al ocupar las zonas de retranqueos que determinan las ordenanzas.

ÁMBITO 2: constituido por los suelos que quedan al este de la ronda, en gran medida vacantes, incluyendo el conjunto de las naves industriales recayentes a la calle Azorín, para los que se prevé la modificación del uso industrial previsto actualmente por el plan general vigente, por uso residencial.

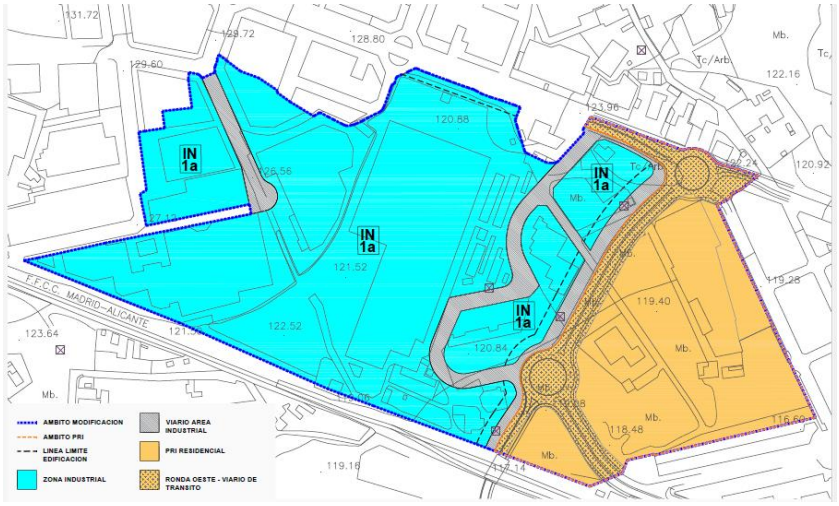
Ámbito 2 de la modificación puntual. Fuente: PNOA. IGN.

Siendo esta la situación y conforme a lo dispuesto en los artículos 72 y 73 de la LOTUP, la modificación que se plantea remite la ordenación pormenorizada de estos suelos a la redacción de un Plan de Reforma Interior con las siguientes características:

- El uso característico será residencial y tendrá por objeto completar el borde urbano de la trama de ensanche mediante manzana cerrada con patio interior, de cinco plantas de alturas con tipología similar a la existente en su borde sur (edificio con fachada a calle Novelda).
- Se establecerá una reserva dotacional suficiente para compensar el aumento poblacional futuro del cambio de uso industrial a residencial, que además alivie la carencia de zonas

verdes y equipamiento existente en este ámbito del casco tradicional.

- Los suelos consolidados, formados por el conjunto de naves industriales con fachada a la calle Azorín (con condición de solar), para los que se propone el cambio de uso de industrial a residencial, estarán sometidos al régimen de actuaciones aisladas con las siguientes condiciones:
  - se incentivará el cambio de uso deseado mediante el incremento del aprovechamiento actual, no obstante, se establecerá en la normativa del PRI un régimen transitorio para el mantenimiento de las actividades existentes mientras estén en activo, no permitiendo cambios de titularidad.
  - la reedificación de cada uno de los solares conllevará la cesión del 5% sobre el incremento del aprovechamiento medio ponderado a la administración, que podrá sustituirse por compensación económica equivalente.
- El resto del ámbito del PRI se desarrollara mediante Programa de Actuación Integrada para el que se delimitará una única unidad de ejecución y un área de reparto independiente que incluirá los terrenos de la ronda ya ejecutada, con la finalidad de reconocer en este ámbito los aprovechamientos de los acuerdos suscritos con los propietarios para la ejecución anticipada de esta red primaria.



Propuesta de ordenación.
Fuente: elaboración propia.

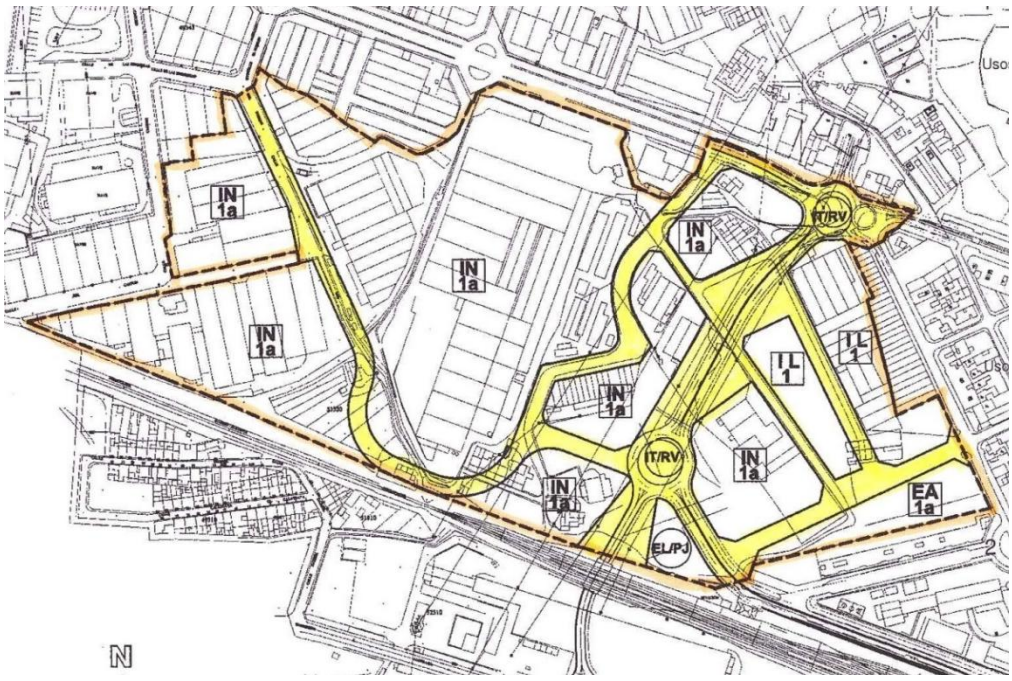
4. ALCANCE Y CONTENIDO DE ALTERNATIVAS

Como se ha descrito, esta modificación puntual abarca un ámbito de suelo urbano en el que la consolidación de las parcelas por la edificación es muy elevada. A su vez, parte de los suelos dotacionales correspondientes al viario se encuentran ejecutados; algunos de ellos precisan únicamente de una mejora de sus condiciones de urbanización, otros son de reciente ejecución como la ronda oeste. En este sentido y teniendo en cuenta los objetivos que persigue esta modificación puntual del plan, el abanico de alternativas posibles para la ordenación de estos suelos es muy limitado, reduciéndose prácticamente a la ejecución del plan tal y como está previsto o a su modificación en el sentido que aquí se propone. Se pueden plantear pequeñas variaciones en el diseño de la ordenación pormenorizada, pero la consolidación existente las limita casi a cuestiones de detalle que hacen que las distintas alternativas varíen realmente muy poco unas de otras.
Se describen a continuación las tres posibilidades barajadas como alternativas de ordenación del ámbito.

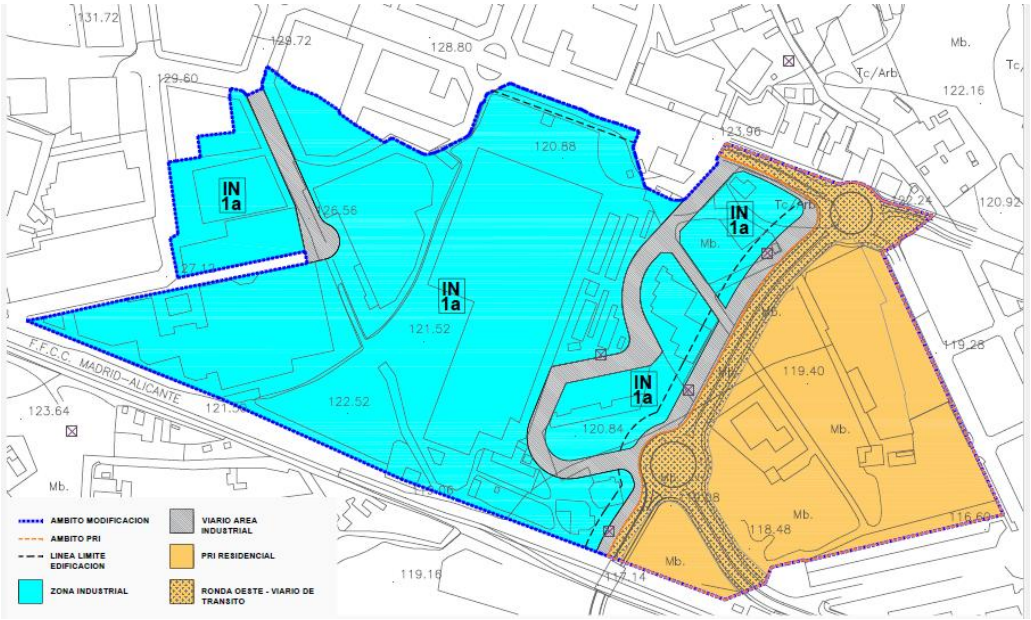
4.1. ALTERNATIVA 0

La alternativa 0 supone no modificar el plan general vigente y asumir el modelo propuesto. Ya se ha descrito cómo la ejecución de la Ronda Oeste ha cambiado la perspectiva que se tiene actualmente del municipio y la conveniencia de rematar la estructura urbana residencial hasta alcanzar su borde, convirtiendo a este elemento en espacio de transición entre el casco tradicional y los suelos industriales.

Optar por esta alternativa 0 implicaría no dar solución a la problemática urbanística que plantea el lugar.



4.2. ALTERNATIVA 1

La alternativa 1, propone una nueva ordenación que satisface los objetivos perseguidos: el cambio del uso industrial a residencial en el ámbito colindante al casco tradicional al este de la Ronda y la remisión al régimen de actuaciones aisladas de las parcelas consolidadas, con la adecuación del sistema viario a la realidad existente. La ordenación del ámbito de parcelas vacantes, con cambio de uso se remite a un PRI.

Se considera que esta alternativa cumple adecuadamente con los objetivos de ordenación establecidos para este ámbito, por lo que se considera la más adecuada para su desarrollo.