

1989
PLAN GENERAL
MUNICIPAL DE ORDENACION
DE
SAN VICENTE DEL RASPEIG

MEMORIA

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION

DE

SAN VICENTE DEL RASPEIG

1989

MEMORIA

M E M O R I A

I N D I C E

1.- NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE REVISAR EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE SAN VICENTE DEL RASPEIG.

- 1.1.- Los antecedentes del Planeamiento General de San Vicente.
- 1.2.- Necesidad de revisar el Plan General de 1979.
- 1.3.- Obligatoriedad de la revisión.
- 1.4.- La elección del instrumento de la revisión.

2.- EL PROCESO DE FORMACION DEL NUEVO PLAN GENERAL.

- 2.1.- La base técnica.
- 2.2.- El Avance de nuevo Plan General (Anexo 2).
- 2.3.- La exposición pública del Avance.
- 2.4.- Resumen.

3.- LA REALIDAD ACTUAL SANVICENTINA.

- 3.1.- La Información Urbanística (Anexo 1).
- 3.2.- San Vicente del Raspeig: Una visión sintética.
 - 1.- La composición demográfica.
 - 2.- La Demografía como arma.
 - 3.- El medio ambiente urbano.
 - 4.- La ciudad recuperada.
 - 5.- El medio ambiente rural.
 - 6.- Mantener el control del medio rural.
 - 7.- El tipo de actividad dominante y su distribución en el espacio.
 - 8.- La peculiaridad como identificador sentimental.
 - 9.- Los asentamiento e implantaciones directamente derivados de su proximidad/relación con la capital de la comarca y provincia.
 - 10.- Una política urbano-económica autónoma.

4.- OBJETIVOS Y POLITICAS.

- 4.1.- Introducción.
- 4.2.- Objetivos.

5.- ALTERNATIVAS DE LA ORDENACION GLOBAL Y MODELOS DE DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANO.

- 5.1.- Modelo territorial.
- 5.2.- La ordenación básica del núcleo urbano.
- 5.3.- La implantación de los usos industriales.
- 5.4.- El modelo de desarrollo elegido.

6.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA.

- 6.1.- Introducción y guía.
- 6.2.- La piezas residenciales.
- 6.3.- Los nuevos desarrollos residenciales previstos.
- 6.4.- La ordenación propuesta de los sectores económicos.
 - 1.- Generalidades.
 - 2.- Sector primario.
 - 3.- Sector secundario.
 - 4.- Sector terciario.
- 6.5.- Los equipamientos.
 - 1.- Generalidades.
 - 2.- Sistema General de Espacios Libres.
 - 3.- Parques deportivos.
 - 4.- Dotaciones docentes.
 - 5.- Otras dotaciones y servicios generales.
 - 6.- Las dotaciones locales.
- 6.6.- La red viaria.
- 6.7.- Saneamientos.
- 6.8.- Espacios protegidos.
- 6.9.- Superficies.

7.- EL REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO Y SU GESTION.

- 7.1.- La clasificación del suelo.
- 7.2.- La gestión del suelo.
- 7.3.- Aprovechamiento medio.
 - 1.- Significado.
 - 2.- Cálculo.
 - 3.- Resultados.

8.- CIRCUNSTANCIAS DE REVISION DEL PLAN GENERAL.

1.- NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE REVISAR EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

1.1.- LOS ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE SAN VICENTE DEL RASPEIG.

Como la mayoría de las poblaciones que han sufrido procesos recientes de crecimiento rápido, pasando en poco tiempo de ser pequeños núcleos urbanos a verdaderas ciudades, San Vicente del Raspeig, que alcanza el rango de municipio hace poco más de siglo y medio, no cuenta con una tradición consistente de planeamiento urbano: tan sólo dos planes generales.

El primer plan del que se tiene constancia cierta y que por sus previsiones es un auténtico Plan General en el sentido de intentar controlar la totalidad del proceso de desarrollo y transformación urbanas es el plan de los años 60, redactado por los técnicos de la D.P. del Ministerio de la Vivienda de Alicante, y cuya principal virtualidad ha sido la de fijar el trazado viario interior del núcleo urbano de San Vicente. Otras determinaciones de dicho plan como la zonificación de usos y la asignación a diferentes áreas del núcleo urbano de variadas intensidades y tipologías de edificación no tuvieron el necesario arraigo social y político y no han tenido una aplicación efectiva.

El segundo de los planes, aprobado definitivamente en 1979, -hace pues 10 años- lo formula el Ayuntamiento confiando la redacción de técnicos independientes y ha dejado sentir de forma notable sus previsiones, especialmente en lo referente a usos globales del suelo. En este sentido es perfectamente constatable que el modelo que de hecho se asienta en el término municipal de San Vicente es en rasgos generales el que está recogido por este Plan.

1.2.- LA NECESIDAD DE REVISAR EL PLAN GENERAL DE 1.979

Pero la anterior correspondencia no se torna, al contrario de lo que suele ser usual, sino en una razón más de la necesidad de revisión del planeamiento, ya que lo que ha devenido insostenible es el actual modo de producción de la ciudad, y por tanto resulta necesario un nuevo plan que lo corrija. Por otra parte en éste momento se están llevando a cabo obras de ejecución de infraestructuras relevantes, y proyectándose otras, con incidencia en el término municipal, que no encajan exactamente en el anterior plan general, razón que se suma a la anterior.

Veamos todo ello con detalle:

1.- Doblar las alturas y triplicar la densidad es un suceso que no podría ser asumido sin enormes costos de reurbanización en el casco urbano consolidado de San Vicente del Raspeig. Sin embargo esto resulta propiciado por el vigente plan general, ya que sobre un caserío consolidado con 1,93 plantas de altura media, con la calle tipo de 10 m. de ancho, se propone una normativa de edificación que a dicho ancho asigna cinco plantas de máxima y cuatro de mínima. Es cierto que las edificaciones de San Vicente no poseen valores que en el contexto social y cultural actual conduzcan a su preservación: están abocadas a su sustitución; lo que dicho en términos globales podría bien expresarse como que el núcleo urbano es una pieza periférica con respecto a Alicante en proceso de renovación de edificación. Pero ésta constatación no conduce sino a la necesidad de controlar dicho proceso de forma que sus efectos sean normativa del vigente plan. Esta reconsideración entra de lleno en las causas de revisión del plan ya que sus efectos no son puntuales sino globales sobre el núcleo sanvicentino.

2.- El continuo urbano de San Vicente no está dotado de la sencillez que una visión del actual planeamiento deja traslucir, sino que, al contrario, se caracteriza por su gran complejidad. Así al núcleo urbano propiamente dicho, dotado de los dos ensanches que configura el plan, hay que sumar las agrupaciones rurales (Barrio de los Montoyos, etc.) y los marginales (Barrio del Tubo, Manchegos, Laborinque, etc.) que no resultan asumidas por él y que por tanto desconoce, pero que quiérase o no existen y poseen un peso relativo importante en la realidad urbanística municipal. Su integración en el planeamiento supone elaborar un modelo urbanístico que trastoca el que subyace en el vigente plan no tanto por reelaboración total sino por acumulación de los matices puntuales, de diverso signo, que cada una de estas agrupaciones aporta.

3.- Por otro lado, extendiendo la mirada desde el núcleo urbano a la totalidad del territorio municipal, nos encontramos con una realidad territorial mucho más compleja que la derivada de las determinaciones del vigente plan: El campo sanvicentino no es un medio rural que responda a la imagen que tal palabra pueda evocar normalmente sino que es un medio altamente urbanizado y además con pautas de ocupación de suelo muy complejas que requieren finura de análisis, planeamiento y gestión. La consideración del medio rural como un simple suelo “urbanizable no programado” y “no urbanizable” que realiza el vigente plan es hoy insostenible, ya que está literalmente plagado por piezas urbanas consolidadas de vivienda unifamiliar. Continuar con un planeamiento que ha consolidado la formación de este rosario de núcleos urbanos bajo la forma de edificación excepcional no constitutiva de “núcleo” sería cerrar los ojos a una realidad constatable y de primera importancia.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

4.- Finalmente la gestión urbanística. Esta ha sido poca pero la que se ha realizado ha sido sino contra el plan sí con independencia de sus determinaciones de gestión, las cuales, en todo caso, son tan escasas que no pueden en modo alguno guiar el desarrollo urbanístico sanvicentino. El vigente plan, tan sólo en lo referente al núcleo urbano, es irrealizable si se compara con la capacidad presupuestaria municipal. El desfase entre plan y realidad es en este sentido tan amplio que no cabe corrección del primero posible; es necesario un nuevo plan.

De todo lo expuesto puede concluirse la absoluta necesidad de revisar el plan general de 1.979, hoy vigente, si se desea que el planeamiento sea la expresión de una política urbanística coherente con las necesidades reales y con los recursos disponibles aspectos estos ausentes en los planteamiento de aquel.

1.3.- OBLIGATORIEDAD DE LA REVISION

El art. 3 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General es del siguiente tenor literal:

“ART 3.- Vigencia y revisión del Plan.

El Plan tendrá vigencia indefinida (art. 45 L.S.), debiendo revisarse, en cualquier caso, al término de 12 años de su puesta en vigor, salvo su revisión anticipada con carácter excepcional (art.- 47.2 L.S.) ó bien reglado (art. 12.1.3. L.S.), en cuyo caso se estimarán los supuestos siguientes:

- a) Desviación del tamaño poblacional previsto en el planeamiento en 15%.
- b) Desbordamiento del perímetro urbano inicial por la edificación del suelo Urbanizable Programado hasta un 50% de la extensión global de este último.
- c) Descubrimiento ó implantación de usos no previstos que alteren sustancialmente el uso del suelo (art. 58 apdo. 1, limitación 3, L.S.)
- d) Incompatibilidad con la ejecución de un Plan Viario aprobado para la red Arterial de la población (art. 51.1.c, Ley de Carreteras).”

Por otro lado el punto 4.02 de la Memoria de dicho plan señala para 1988 una población de 35.000 habitantes.

Finalmente el art. 47 de la vigente Ley del Suelo y determinaciones concordantes del Reglamento de Planeamiento urbanístico indican la necesidad de proceder a la revisión del planeamiento general, esto es a la formación de un nuevo plan que sustituya al anterior, cuando se den las circunstancias previstas en los propios planes.

Basta, pues, comparar, la cifra de población prevista con la realmente censada al 1.1.89 (27.129 hab.) para concluir en la procedencia de revisión del plan y su calificación como revisión obligada y no excepcional y voluntaria, aspecto este importante desde el punto de vista del derecho urbanístico.

1.4.- LA ELECCION DEL INSTRUMENTO DE LA REVISION.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

El art. 3 del vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico enumera, en su número 1, los posibles tipos de planes o instrumentos de planeamiento mediante los cuales se puede llevar a cabo la ordenación urbanística municipal. Estos son: Plan General, Normas Subsidiarias y, finalmente, Proyecto de Delimitación de Suelo urbano. En el número 2 se determina, literalmente:

“2. La elección del instrumento de planeamiento adecuado a cada Municipio se realizará teniendo en cuenta las previsiones que, en su caso, contuviere el Plan Director Territorial de Coordinación y, si éste no existiera o no estableciera nada al efecto la complejidad de los problemas que plantee el desarrollo urbanístico, la capacidad de gestión y programación del propio Municipio, apreciadas por la Corporación Local afectada y por la Comisión Provincial de Urbanismo o por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo”.

Sería impensable la sustitución del Plan por una simple Delimitación de Suelo Urbano. La complejidad de la ordenación urbanística de hecho existente lo impide.

Pero no resulta baladí reflexionar acerca de si el tipo de instrumento adecuado es Plan General o, al contrario, Normas Subsidiarias.

Desde el punto de vista meramente técnico resulta obvio que el potencial de actuación urbanístico que ofrece un Plan General es considerablemente superior al de una Norma subsidiaria. Por otro lado la inversión que se realiza en gestión urbanística resulta dotada de un efecto multiplicador nada despreciable, y al contrario, su ausencia es promesa de multiplicación de gasto futuro en cuanto exista desarrollo no encauzado, suceso éste no desconocido en San Vicente.

Obviamente la programación debe sustentarse en fundamentadas previsiones y de la existencia de aquella se derivan ventajas importantes como es la orientación a los agentes privados (que quíerese o no son los que construyen la ciudad) y la facultad de adquisición gratuita de suelo destinado a sistemas generales (dotaciones e infraestructuras de interés general para el municipio) por compensaciones de aprovechamiento urbanístico. Pero estas ventajas no son cartas en blanco sino que de ellas se deriva la necesidad de realizar una adecuada gestión urbanística que lleve a cabo las actuaciones programadas en los plazos previstos.

El debate se centra, pues, en la capacidad de gestión urbanística municipal, ya que de los estudios realizados para la información urbanística de esta revisión se desprende la solidez de las previsiones de crecimiento, solidez aún más patente si se considera por otro lado, de un área metropolitana en proceso de consolidación y desarrollo. Y en éste sentido no debe perderse de vista que el municipio líder –con diferencia- del área, el de Alicante, acaba de revisar su planeamiento general, plan que contiene previsiones de desarrollo tanto demográfico como urbanístico, previsiones que parece habrán de revisarse al alza a consecuencia del empujón derivado de las nuevas condiciones económicas que ha supuesto el proceso de integración española en la Comunidad Económica Europea.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

Así pues, la cuestión es si la organización administrativa municipal puede o no gestionar un plan general.

La respuesta a éste interrogante no es técnica sino política. En el estado actual de organización municipal, ésta sería negativa, pero no obstante, que duda cabe que, definidos unos objetivos fundamentales de planeamiento, él mismo impulsaría forzando a la organización municipal a poner los medios para alcanzar dichos objetivos, como responsabilidad política más clara de toda acción de desarrollo urbanístico.

Por otro lado si algunas conclusiones telegráficas son extraíbles del cúmulo de estudio realizados como información urbanística de la presente revisión estas son dos: Los problemas urbanísticos presentes actualmente en San Vicente son muy importantes y numerosos, al mismo tiempo que los presupuestos municipales casi ridículos mientras que todos los indicadores analizados señalan un potencial social y económico importante aún por explotar.

En definitiva, la resolución de los problemas urbanísticos presentes en San Vicente requiere aprovechar al máximo las posibilidades de actuación urbanística, se requiere un instrumento, una herramienta, potente. La posibilidad de manejar tal instrumento pasa por dotar a la organización administrativa municipal de los recursos económicos y de estructuración adecuados, recursos mucho menos cuantiosos que las ventajas derivadas de su actuación. Ello conduce a la elección de un Plan General Municipal de Ordenación como instrumento de la revisión y a la programación de la potenciación de los servicios municipales correspondientes por un lado. Por otro, al diseño de un plan de previsiones muy ajustadas y flexibles, especialmente en su primer periodo de aplicación, y con un horizontes temporal mínimo, ocho años, a fin de poder revisar sin cortapisas legales el planeamiento, especialmente en sus aspectos de gestión.

2.- EL PROCESO DE FORMACION DEL NUEVO PLAN GENERAL.

2.1.- LA BASE TECNICA.

El primer indicador de la voluntad municipal de dirigir y protagonizar el desarrollo urbanístico sanvicentino es el protagonizado por esta misma revisión.

Apreciadas ya en su momento, 1.985, las carencias del vigente plan general, se solicitó y obtuvo la concesión de subvención de la Conselleria de O.P.U. y T. para financiar tales trabajos optándose por encargar su redacción a técnicos elegidos por concurso.

El inicio de un proceso reflexivo interno propiciado por la redacción por los propios servicios técnicos municipales de una serie de modificaciones puntuales y urgentes del plan general, provocó el cambio de actitud municipal en el sentido de abandonar la idea del encargo de la revisión a un equipo ajeno a la propia organización municipal y la consiguiente creación de una oficina municipal para la redacción del nuevo planeamiento, dirigida por un funcionario municipal, a fin de evitar el clásico plan “llovido del cielo” y propiciar el nacimiento de un plan “desde dentro”, sentido y asumido como propio y estructurador por tanto de una acción municipal concreta y coherente.

2.2.- EL AVANCE DEL NUEVO PLAN GENERAL (Anexo 2)

En julio de 1988 la Oficina Municipal del Plan, completó la elaboración del Avance de la Revisión del Plan General, simultáneamente con la finalización de los trabajos de recopilación y redacción de la Información Urbanística.

Este Avance, compuesto por una memoria justificativa y descriptiva, y una serie de planos temático, contiene los objetivos, criterios y soluciones generales que formula la Oficinas Municipal del Plan como base para el nuevo planeamiento urbanístico municipal. Un ejemplar del mismo se incorpora a la presente Memoria como Anexo 2, al objeto de dejar constancia documental del camino recorrido.

Al financiarse en gran parte los trabajos de redacción técnica del Plan con fondos de la C.O.P.U.T., el Avance (al igual que la información urbanística) fue objeto de informe por parte de dicho organismo, informe que fue favorable y cuyo contenido se incluye en el citado Anejo 2 a la Memoria.

2.3.- LA EXPOSICION PUBLICA DEL AVANCE.

El Avance del Plan, por acuerdo del Pleno Municipal de 23 de Septiembre de 1988 fue expuesto al público por un periodo de 30 días; a los efectos, previstos en el art. 125 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de que los particulares, asociaciones o corporaciones pudieran formular sugerencias o alternativas para su incorporación al nuevo planeamiento.

Durante dicho plazo se recibieron un total de cincuenta y tres escritos de sugerencias, las cuales fueron informadas técnica y jurídicamente y dieron pié,

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

conjuntamente con todo lo anterior, a la formulación de una Proposición de la Alcaldía al Pleno Municipal relativa a los criterios y soluciones generales con que se deberían de culminar los trabajos de la Revisión.

2.4.- LA APROBACION DEL AVANCE

Esta Proposición fue aprobada por el Pleno Municipal de 27 de febrero de 1989, y su contenido a estos efectos es el siguiente:

ACUERDO:

“PRIMERO: Confirmar los criterios y soluciones generales de planeamiento contenidos en el Avance conocido por el Pleno Municipal y expuesto al público, según anuncio inserto en B.O.P de 3 de Octubre de 1988 y en los diarios EL PAIS, INFORMACION y LA VERDAD, con las siguientes rectificaciones y/o matizaciones.

PRIMER GRUPO: RELATIVAS AL PLANO NUM. 1 ó PROPUESTA DE ORDENACION DE LAS PIEZAS URBANAS.

1.1.- Retraer ligeramente hacia el Oeste el límite del suelo ordenado que al Sur de la calle Alicante se sitúa siguiendo la traza de la prolongación de la calle Pizarro, de forma que dicho límite se sitúe paralelamente a la calle García Lorca, entre esta y la anterior, en su mitad. Ello motivado por no poseer la condición de suelo ordenado los terrenos ahora excluidos que pasarían a incluirse en el Sector núm. 2 de Nuevos desarrollos residenciales a corto/medio plazo, vivienda urbana, grafiado en el plano núm. 3.

1.2.- Excluir del ámbito de remodelación integral núm. 2 (Barrio Requena), el triángulo delimitado por, el límite de éste con el suelo ordenado, la calle Azorín y la Ctra. de Agost y calle Jacinto Benavente por reunir los requisitos de ámbito ordenado correspondiente al núcleo, al que se incorporaría.

1.3.- Excluir del ámbito de remodelación sectorial núm. 4 (Conjunto Ferrándiz-Cementerio) parte de una parcela recayente a la calle sin nombre, sita entre Muebles Rodes y el camino de Ferrándiz, en un fondo recayente a dicha calle igual al de la parcela antedicha de Muebles Rodes, por los mismos motivos que en el caso anterior, incorporándolo al conjunto de área industrial ordenada núm. 1, Valenciana-Fibrotubo.

1.4.- Incluir en ámbito de urbanización espontánea los terrenos ocupados por el Mesón San Vicente, por concurrir en ellos las características básicas que motivan tal calificación.

1.5.- Excluir del ámbito ordenado de áreas industriales en Ctra. de Agost, las áreas sitas a ambos lados de dicho vial más alejados del núcleo y no ocupadas por instalaciones industriales, incorporándolas a las nuevas áreas industriales a desarrollar a corto/medio plazo, categoría a la que también lo haría la bolsa de terreno de forma semicircular que configura este suelo y el ferrocarril.

1.6.- Incorporar al ámbito de remodelación integral núm. 1, arco Suroeste, el sector de suelo delimitado por el límite de éste según el plano núm. 1, el ferrocarril, la

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

Ctra. de Cementos y el camino que aproximadamente paralelo a aquel separa este ámbito del suelo urbanizable no programado, manteniendo su determinación de usos como área de tolerancia industrial.

1.7.- Modificar y completar el régimen de alturas de nueva edificación correspondientes al núcleo urbano (que corresponde a la zona de ordenanzas “Casco Actual” según el PGMU. 1979) con arreglo a los siguientes criterios:

a) ALTURAS MAXIMAS.

1.- El núcleo urbano sanvicentino tiene en la actualidad una altura muy baja: no alcanza las dos plantas edificadas (B+1) de media. Concretamente 1,93. (ver Información Urbanística).

2.- La parcelación suele ser asimismo pequeña: muchos solares tienen 7/8 m. de fachada.

3.- La edificación tradicional no tiene calidad suficiente que aconseje su mantenimiento, por lo que está abocada a su sustitución. El objetivo básico de la futura ordenanza es, pues, regular los procesos de sustitución.

4.- La conjunción de baja altura, calidad y pequeña parcela no hace aconsejable limitar los fondos edificables a un estándar apropiado como serían los 12 metros; ya que sería necesario agrupar tres parcelas tipo para conseguir una edificación con dos viviendas por planta que pudiera rentabilizar los elementos comunes (escalera y, en su caso, ascensor).

5.- Esto conduce a la necesidad de una cierta contención en las alturas máximas, ya que el esponjamiento que produciría la limitación de fondos no aparece como posible, y ello no tanto por el precio del suelo que acaba ajustándose sino por la dificultad que entraña a la promoción la compra de tres solares contiguos cuando menos.

6.- El núcleo urbano presenta unos anchos de calle claros: por un lado las calles relativamente anchas, doce y más metros que constituyen, por general, los ejes viarios más relevantes. Por otra un tejido apretado constituido por calles estrechas, entre las que el grupo más numeroso es el de 10 m. de ancho.

7.- Se considera básico el mantenerse en una relación altura de cornisa/anchura de calle del orden de 1 ó menor si la calle es muy ancha.

Relaciones mayores, del orden de 1,5 son las que presentaba el Plan General de Alicante de 1972 y la experiencia ha demostrado que es excesiva; (prácticamente todo el Ensanche de Alicante se ha edificado con esta ordenanza y está actualmente colapsado presentado además las calles un aspecto “agobiado” por los edificios). Esta regla de altura edificio=anchura de calle ha sido la básica utilizada en la reciente (1985) Revisión del Plan de Alicante, Madrid, etc., y no es invento nuevo sino regla tradicional ya utilizada por los

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

tratadistas del Renacimiento. Permite un correcto asoleo de calles y edificios y proporciona un aspecto agradable a la calle.

8.- Hay otros dos aspectos muy relevantes a tener en cuenta. En primer lugar la asociación que de hecho se da entre ancho de calle y parcelación. Aunque débilmente sí se detecta que calle estrecha y parcelación pequeña se corresponden, y a la inversa.

En segundo lugar la altura a partir de la cual es preciso equipar a la edificación con ascensor. Según la normativa estatal de 1945, hoy en revisión obligada por lo antigua y obsoleta, esta altura es de 15 m. de desnivel máximo entre acera y pavimento del último piso.

Si fuera vivienda de protección oficial es de 11,50 metros. La revisión de la norma dejará previsiblemente 11,50 m. Las ordenaciones municipales pueden rebajar los 15 m. (no ampliarlos), y lógicamente conduce a 11,50 m.

Dado que un ascensor es un elemento caro tanto de instalar como de mantener es lógico plantear las alturas de forma que quede rentabilizado. Es decir colocar alturas máximas de forma que o bien no sea necesario el ascensor o bien quede suficientemente amortizado. Ello conduce a dos grupos básicos de edificios: los bajos: (B+2 plantas o menos) y los altos: (B+4 o más).

9.- Complementariamente hay otros dos aspectos: Por un lado la altura mínima de voladizos o elementos salientes en las fachadas. Por otro la clase o tipo de estos vuelos.

La altura mínima (sobre la acera) se obliga a fin de que estos elementos no molesten al tránsito de personas (2,20 m. bastarían) ni el de los vehículos. El Plan vigente señala 3,60 m. si la calle es inferior a 9m. y 4,20 si es superior. El criterio debe ser el inverso en principio, ya que las calles estrechas presentan menores anchos de acera y resulta más fácil que un vehículo los alcance.

El otro aspecto es el del tipo vuelo. Es obvio que los vuelos son una concesión o gracia municipal por la que los privados “amplían” sus edificaciones disponiendo parte de estos sobre un suelo que no les pertenece sino que pertenece a la comunidad sanvicentina; es suelo público. De ahí que tradicionalmente se han dispuesto en vuelo sobre la calle tan sólo aquellos elementos funcionales que a tal fin público servían; los balcones, ya que son pequeños espacios que sirven para relacionar el ámbito privado (la casa) con el público (las calles).

En climas fríos se protegió el balcón y a este balcón se le denominó “mirador”. Este elemento no es abundante en estas latitudes.

El uso y abuso por los privados de las reglamentaciones municipales de estos vuelos han conducido a un estado de cosas inaceptable. Hoy no se disponen en los vuelos los elementos de relación público/privados, sino prácticamente tan sólo los privados. Los dormitorios, cocinas, etc. etc. Se

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

amplían a costa de volar sobre la calle, de forma que la planta de pisos de las edificaciones es de hecho más grande que la planta baja siendo el único beneficiario el dueño del suelo que ve ampliado su solar a costa del espacio público, con merma de las condiciones higiénico sanitarias de calles y edificios.

Esta larga digresión tiene que ver con el ancho de la calle “real” y con la decisión que se adopte con los vuelos, decisión que debe, a mi entender, reconducir los voladizos a los tradicionales, siendo de esta forma el ancho de la calle equivalente tanto en planta baja como en planta de pisos, al menos en las calles estrechas, siendo tolerable en calles en que ésta merma de anchura no es relevante, lo cual ocurre con más de 15 metros.

10.- Finalmente resaltar otra característica de San Vicente: No son numerosas las calles de 12 m., su número y longitud no son relevantes.

11.- La armonización de los principios expuestos conduce al siguiente posible cuadro de alturas máximas.

<u>ANCHO DE CALLE</u>	<u>ALTURA MAXIMA</u>
hasta 9 m.	B + 1
mayor de 9 m. “ 11 m. inclusive	B + 2
“ de 11 m. “ 13 m. “	B + 3
“ de 13 m. “ 16 m. “	B + 4
“ de 16 m. “ 22 m. “	B + 5
“ de 22 m.	B + 6

12.- A fin de armonizar alturas en casos puntuales se toleraría en los caos en que por aplicación de este cuadro, resulte una altura máxima de B + 2 y la nueva edificación linde lateralmente con edificaciones de mayor altura que la máxima sea B + 3.

13.- También se consigue racionalizar el ascenso ya que como se ha visto los anchos típicos son 10 m. (sin ascensor: B+2) y 16 ó más (con ascensor B+5 y B+6).

b) ALTURAS MINIMAS.

14.- Se proponen las siguientes:

<u>ANCHO DE CALLE</u>	<u>ALTURA MAXIMA</u>
igual o menor de 9 m.	B.
mayor de 9 m. hasta 11 m. inclusive	B + 1
“ de 11 m. “ 13 m. “	B + 2
“ de 13 m. “ 16 m. “	B + 3
“ de 16 m. “ 22 m. “	B + 4
“ de 22 m.	B + 5

Con tolerancia de una planta si alguno de los colindantes tuviera menor altura.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

c) OTROS ASPECTOS.

15.- Las alturas propuestas armonizan con las del Avance expuesto al público en lo relativo a las calles de altura excepcional por tratarse de propuestas de ejes de actividad terciaria, con la excepción única de la inclusión de entreplanta OBLIGATORIA (no opcional) con lo que desaparecería la necesidad de transferencias de aprovechamiento a que se hace mención en la propuesta de gestión el Avance.

SEGUNDO GRUPO: RELATIVAS AL PLANO NUM. 2 ó PROPUESTA DE ORDENACION DE LAS ACTIVIDADES ECONOMICAS Y PROTECCION MEDIO-AMBIENTAL.

2.1.- Establecer, a los efectos de formación de núcleo de población en relación con el artículo 85 y 86 de la Ley del Suelo, los siguientes parámetros:

a) Distinguir en todos los caos que siguen las parcelas existentes de las nuevas parcelas que resulten de segregación de aquellas. A estos efectos se consideran como existentes las escrituradas, las que aún sin estarlo estén valladas contando con licencia de valla así como aquellas que no reuniendo estos requisitos tengan proyecto d edificación individualizado presentado en el Colegio Oficial. Todo ello referido a la fecha de adopción por el Pleno Municipal del acuerdo de confirmación y/o rectificación del Avance.

b) Suelo o áreas de protección ecológica:

- Parcela mínima: Nuevas parcelas: 25.000 m2.
Parcela existentes: 5.000 m2.

c) Protección agrícola: *idem.*

d) Areas de actividad primaria:

d.1.- Si la parcela de frente a las vías señaladas en el plano con la denominación de vías rurales con permisibilidad de vivienda aislada en las áreas de actividad agrícola:

- parcelas existentes: No se señala parcela mínima.
- nuevas parcelas: 2.000 m2 de superficie y un frontal no inferior de 20 m al camino anterior.

d.2.- Si no da frente a camino:

- parcelas existentes: 2.000 m2.
- nuevas parcelas: 5.000 m2.

2.2.- *Prever una amplia área de suelo industrial no programado a lo largo de la Ctra. de la Alcoraya, en continuidad con las instalaciones industriales de Fibrotubo, Valenciana, etc.*

2.3.- *Determinar como edificabilidad de las zonas industriales de pequeña y mediana parcela la correspondiente a un (1) m² construido por m² de solar, con liberalización de la ocupación de suelo que quedaría indirectamente regulada por las determinaciones acerca de retranqueos a fachada y, en su caso, linderos y por exigencia de determinadas cuantía de espacio libre interior motivadas por dotaciones de aparcamiento interior y análogas.*

TERCER GRUPO: RELATIVAS AL PLANO NUM. 3 ó PROPUESTA DE NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES.

3.1.- *Mantener la vigencia del Plan Parcial y Programa de Actuación urbanística "Valle del Sabinar" a fin de no incurrir en causa de indemnización, si bien sería deseable y congruente con el resto de criterios y soluciones generales de Avance el minorar al máximo su impacto medio-ambiental para lo que podría estudiarse una nueva ordenación que atendiera a este objetivo siempre dentro del aprovechamiento residencial que se deduce de los parámetros y superficie del Avance.*

CUATRO GRUPO: RELATIVAS AL PLANO NUM. 4 ó PROPUESTA DE EQUIPAMIENTO.

4.1.- *Excluir de los parques urbanos propuestos las edificaciones recientes que pudieran quedar englobadas por ellos.*

4.2.- *Determinar como uso posible en el suelo previsto para nuevos desarrollos industriales no programados sito entre la traza de la autovía de circunvalación de Alicante, Pryca y el nuevo límite propuesto del campus universitario, el de extensión de éste campus, con carácter también de no programado.*

4.3.- *Determinar como uso rotacional en su clase de equipamiento social el enclave, hoy vacante, previsto como equipamiento religioso en la urbanización Los Girasoles.*

QUINTO GRUPO: RELATIVAS AL PLANO NUM. 5 ó PROPUESTA DE RED VIARIA.

5.1.- *Determinar como criterio a seguir en el trazado de las nuevas vías y, en especial, en la variante propuesta de la Ctra. de Villafranqueza el de mínima y en lo posible nula, afección a edificaciones."*

Este acuerdo fue trasladado a la C.O.P.U.T. y este organismo lo informó favorablemente si bien con reservas respecto a la superficie mínima de parcelas en el medio rural. Una copia de este informe se contiene en el Anexo 2 a la Memoria.

2.5.- RESUMEN

Una primera conclusión acerca del resultado global de la participación pública es la de la aceptación en general a los objetivos y soluciones generales expresadas o

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

contenidas en el Avance. No se quiere expresar con ello que no se hayan formulado críticas a aspectos concretos y parciales, motivadas –al menos aparentemente- por afecciones a predios o intereses particulares, problemas estos no desechables pero que permiten afirmar que, desde una perspectiva global, el Avance ha sido aceptado.

3.- LA REALIDAD ACTUAL SANVICENTINA.

San Vicente, en cuanto receptor básico de las propuestas y determinaciones del nuevo planeamiento urbanístico ha de ser, ineludiblemente, objeto de estudio y análisis. Sólo conociendo profundamente su realidad es posible llegar a definir sus carencias y por tanto pasar a formular los objetivos y políticas para resolverlas y, conjuntamente, diseñar las correspondientes propuestas de ordenación, gestión e inversión, capaces de llevarlos a la práctica.

3.1.- LA INFORMACION URBANISTICA (Anexo 1).

Los estudios y análisis efectuados son voluminosos, extensos y profundos, y comprenden estudios del medio físico, demográficos, urbanos y de las diferentes afecciones legales en que pueden condicionar el futuro Plan.

Su elaboración, como ya se ha indicado, se llevó a cabo simultáneamente con la redacción del Avance y su extensión y complejidad aconsejan que no se incluya directamente en esta Memoria sino como Anexo 1 a la misma. Por otro lado, a fin de seguir un hilo argumental continuo desde las justificaciones del porqué del nuevo planeamiento hasta la descripción de este último pasando por la explicitación de sus objetivos y políticas sectoriales, propicia la necesidad de sintetizar aquí sus conclusiones, cosa que se realiza a continuación, síntesis que no se detiene en el mero extracto sino que complementa con esbozos a modo de “tormenta de ideas” que resultan directamente sugeridos por la mera exposición de los problemas explicitados, ideas que constituyen el material básico a partir del cual se puede montar la estructura ordenada de la definición de objetivos, políticas y propuestas.

3.2.- SAN VICENTE DEL RASPEIG. UNA VISION SINTETICA.

Uno de los elementos fundamentales de la presente Revisión consiste en determinar el rol que San Vicente del Raspeig juega frente a la comarca de l´Alacantí, y frente a Alicante en particular, y las posibilidades de alterar ese rol tradicional asignando otros papeles, otras variantes de actuación que permitan que asuma posiciones de mayor nivel de prestigio y rentabilidad pero que sean claramente factibles.

La determinación del rol que San Vicente del Raspeig juega en la actualidad se puede realizar en función de varios componentes que actúan concatenadamente: la composición demográfica, el medio ambiente urbano, el medio ambiente rural y su utilización como soporte residencial, el tipo de actividad dominante y su distribución en el espacio y, para terminar, el tipo de asentamientos e implantaciones directamente derivadas de su proximidad/relación con la capital de la comarca y de la provincial.

Consecuentemente, el rol que haya de jugar en el futuro, desde un plano en el que se intenta su optimización, deriva en la mejora de las características que en la actualidad tiene cada uno de los componentes, incluidos cambios de orientación si ello fuera indispensable para la mejora de la situación global.

1.- La composición demográfica.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

Una caracterización, si se quiere apresurada pero en todo caso suficientemente próxima a la realidad, sobre el modelo poblacional actualmente vigente en San Vicente del Raspeig tendría los siguientes elementos básicos:

- Se trata de una población en permanente crecimiento que en los últimos años tiene una alta tasa de inmigración. Durante el año 1988 el incremento poblacional total ha sido del orden del 3%. Su tamaño actual asciende a 27.129, siendo esperable que se sitúa en torno a los 30.000 habitantes, en un horizonte de 8 años.
- Es, por tanto, una población joven, con grandes demandas de equipamiento escolar y con un alto dinamismo social futuro.
- Es una población con un fuerte nivel de actividad que se incorpora a edad muy temprana al mundo laboral. En el caso de las mujeres no se observa, sin embargo, que haya persistencia suficiente en la actividad a partir del primer hijo.
- Tiene, por lo general, un bajo nivel de instrucción, lo que deriva en un bajo grado de cualificación profesional.
- No obstante, tiene un alto dinamismo social y una interesante capacidad de innovación y de riesgo económico. La sociedad no sólo tolera sino que empuja a la aventura empresarial.
- Aunque el porcentaje de titulados superiores de la población activa que ejerce sus tareas en el término municipal de San Vicente del Raspeig es muy alto, muy probablemente el mayor de la provincia, (hay que sumar al personal titulado de la Universidad y del Cardiovascular, a los profesionales y enseñantes locales, a los profesionales de la Administración y del Psicopedagógico, etc...), la repercusión que este contingente tiene sobre la vida local es inapreciable.
- No obstante lo anterior se detecta un creciente número de titulados superiores y, muy especialmente, de grado medio, que se están asentando en el término de San Vicente. Una buena parte de los mismos se establece en los bungalows, unifamiliares y adosadas que se están construyendo en las zonas periféricas o rurales del municipio, que está actuando como colector de demandas de imposible satisfacción en otras áreas comarcales de mayor precio de suelo.
- No es descabellado suponer que la inmensa mayoría de esta población recientemente asentada se componga de matrimonios jóvenes sin hijos o con hijos de corta edad.
- También es lícito pensar que los asentamientos que se producen van a tener una cierta estabilidad, es decir, que los compradores de tales viviendas no piensen trasladarse de inmediato a otras áreas teniendo en cuenta la creciente

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

estabilización del “status” social y las dificultades de adquisición de viviendas.

- La procedencia y la condición socioprofesional de la mayor parte de su población ha contribuido poderosamente a inclinar a San Vicente a situaciones de suburbialidad (y, en algunos aspectos, de marginalidad) de Alicante, convirtiéndolo en el sur del sur. Lo que condiciona poderosamente los asentamientos actuales.

2.- La demografía como arma.

Algunos componentes del análisis demográfico muestran que la población sanvicentina presenta obvios síntomas de degradación respecto del modelo habitual. A ellos se ha aludido, quizá con reiteración, a lo largo del conjunto de la Información Urbanística y del estudio de la población en particular. Por ello, nos limitaremos a señalar algunos de los efectos que previsiblemente se mantendrán en los próximos años: baja demanda de equipamientos y servicios; escaso nivel de conciencia urbana (despreocupación por la forma, ínfimo sentido de lo colectivo, acriticismo); insuficiente capacidad de respuesta profesional y laboral a implantaciones cualificadas; orientación hacia las políticas a corto plazo.

Estas condiciones sólo pueden modificarse, a largo plazo, mediante la presencia cada vez mayor en la vida pública de los segmentos de edad actualmente más jóvenes y que suelen presentar un mejor balance de instrucción que los mayores. En efecto, la permanencia en San Vicente de capas de población actualmente existentes en su término garantizaría una mayor aproximación sentimental hacia la ciudad; un mayor grado de exigencia; una capacidad notablemente mayor para la mejora de las condiciones laborales y de vida; una posición más activa frente a la ciudad. Este panorama es, en nuestra opinión, indudable pero se producirá muy paulatinamente y tendrá efectos visibles cuando el Plan no tenga vigencia alguna o casi.

Un dato revelador sobre el que se ha insistido en muchas ocasiones es el creciente flujo de profesionales, en su mayoría de grado medio, que acuden a San Vicente porque en este municipio se da cabida a la aspiración de tener un cierto tipo de viviendas (bungalows y unifamiliares preferentemente) que no pueden conseguir en otros lugares donde la oferta es más prestigiante pero resulta inabordable. Este factor es, para nosotros, un elemento que puede resultar latamente dinamizador para la estructura global de San Vicente aunque plantee costos sin duda onerosos: la continuidad en la política de oferta de viviendas de este tipo es la única garantía de que se pueda producir a corto plazo una renovación demográfica que permita modificar la atonía social de la ciudad.

Oferta que, por lo demás debiera formularse desde criterios que garantizarán con suficiencia la continuidad de una demanda básicamente dirigida a capas medias de la joven sociedad alicantina y sanvicentina (también retener a los profesionales en San Vicente ha de ser un objetivo vital), sin caer en una tentación exclusivamente cuantitativistas.

Y junto a la especificidad de la oferta residencial habría de señalarse que resulta necesario hacer un esfuerzo municipal tendente a garantizar una adecuada cobertura a las necesidades de equipamiento que dicha población, por su media de edad, va a plantear. Cobertura, además, que no sólo ha de tender a lo cuantitativo, como viene siendo tan frecuente, sino a lo cualitativo.

Un planteamiento de este tipo tiene también otros componentes de acción: la mejora del medio ambiente urbano; el control de la oferta en el medio rural; la imposición de una disciplina suficiente en las implantaciones industriales. De todo ello se habla, aunque con brevedad, más adelante.

3.- El medio ambiente urbano.

San Vicente es un caso paradigmático, aunque tampoco son admisibles excesivos énfasis, de un aserto urbanístico incuestionable: son menos las rentas que la cultura lo que contribuye a definir un medio ambiente urbano aceptable.

Dos elementos adicionales contribuyen también a la definición de lo urbano y de su calidad: el origen de sus habitantes y el medio productivo. Ninguno de ellos está en buena situación para contribuir a hacer de San Vicente una ciudad hermosa.

El ramillete de afirmaciones anteriores encuentra pleno sentido cuando se establece un sistema conexo de causalidades, es decir, cuando, como ocurre en San Vicente, las causas de degradación actúan concatenada y no aisladamente. Salvo en circunstancias muy especiales no resulta frecuente encontrar espacios cuya degradación se deba a la acción aislada de una sola causa.

Pero al margen de una exégesis global que intente esclarecer el comportamiento del sistema parece más importante definir los términos de las problemáticas parciales.

Cinco son los elementos que, según hemos definido previamente, pueden actuar básicamente en la degradación del medio ambiente urbano: el nivel de rentas de los habitantes, su cultura urbana, la capacidad de intervención municipal, la procedencia de los habitantes y el medio productivo local. Analicemos uno a uno.

Ninguno de los indicadores económicos permite asegurar que San Vicente sea una población con rentas medias inferiores a la media española o a la provincial. Ello es lógico, pues si así fuera no se produciría flujos de inmigración, ya que, en estricta lógica, las masas de población no abandonan sus lugares de nacimiento para ir en pos de áreas menos ricas. Ni el nivel de equipamiento doméstico es bajo (de 25 ciudades españolas de tamaño equivalente, dos de las cuales son turísticas, San Vicente aparece como la quinta en tasa de teléfonos por mil habitantes) ni el volumen de transacciones comerciales e inmobiliarias y los precios de suelo justifican la continuidad en una cultura de pobreza urbana tan contumaz.

Otra cosa es la cultura urbana de estos habitantes, entendiéndose por tal la capacidad de asimilar el papel que la ciudad juega y la sensibilidad hacia lo anónimamente colectivo. Con toda evidencia los inmigrantes sanvicentinos proceden en su mayoría de pequeñas poblaciones de La Mancha y de Andalucía. Lugares donde la

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

colectividad se apoya no en el anonimato sino en un sistema de relaciones basado en una combinación (mágica a veces, terrible otras) entre la presión y la solidaridad social. Bajo este sustrato social mal cabe la ciudad. Esta se transforma en el resultante de una acumulación inorgánica y un tanto acéfala de pueblos inconexos, sin ningún principio de identidad común. No de otra manera se explica la sorpresa que produce ver cómo en un espacio tan sometido a presiones especulativas sean tan infrecuentes edificaciones de más de cuatro alturas; cuánta dispersión existe en el aparato comercial; de qué manera insuficiente sobrevive la centralidad; cómo, para terminar, prevalece lo rural sobre lo urbano.

De lo que no deja de ser responsable histórico el Ayuntamiento. No éste precisamente sino mucho de los anteriores. A la vista de San Vicente no es que quepa preguntarse sobre el papel que ha jugado el Ayuntamiento en el proceso de generación de la ciudad (o del pueblo), sino que tal demanda es rotundamente necesaria. Y no porque la respuesta sea dudosa sino porque con tal pregunta enfatizamos la condición de peligrosa abulia, de increíble indiferencia, de grave inactividad que, desde hace tantos años, ha tenido frente al proceso de generación de la ciudad. Hay diversas razones que explican pero no legitiman la cuestión: la ausencia de estratos burgueses en cantidad suficiente a las fases de crecimiento urbanístico, la incapacidad de gestión de las élites locales en cuestiones de cierta complejidad, la permisividad hacia los procesos de acumulación de capital urbanístico, la imprevisión. Lo cierto es que el Ayuntamiento ha sido relegado a una posición en función de la cual no puede aspirar sino a bendecir la actividad privada, a reproducir el viejo e intransitable principio liberal que se formuló con la máxima “laissez faire, laissez passer”. Es un Ayuntamiento que no ha intervenido, que no ha repartido rentas, que ha dejado a su albedrío a todas las fuerzas sociales estimulando conductas insolidarias. Un Ayuntamiento comparsa, pasivo. Sin capacidad de gestión, sin capacidad de ilusión. Con un Ayuntamiento condenado a espacio de acumulación de viviendas y de industrias y servicios, es decir, como una acumulación de rentas.

Ciertamente, la historia poblacional de San Vicente y el peso que ha tenido en la misma una inmigración acentuadamente caracterizada hacia la baja cualificación laboral, hacia el escaso nivel de instrucción, hacia una cultura de la ruralidad, ha supuesto un refuerzo objetivamente perverso a la suburbialidad o, por decir mejor, a un pueblo progresivamente autodespojado de todo vestigio de urbanidad. Ello no está determinado por la procedencia de la población, desde luego, pero indudablemente la extracción rural de la misma no ha contribuido precisamente a impulsar un modelo diferente al actual. Lo que hace de San Vicente un modelo urbanísticamente ejemplar, desde una perspectiva obviamente negativa, es la potencia con que un modelo “rurosurbial” ha terminado imponiéndose a, incluso, la presión especulativa de los promotores inmobiliarios. Así se configura un espacio en el que la infrecuencia de elementos de centralidad, incluso en la áreas que juegan o deben jugar ese papel, viene refrendada por la baja recurrencia de edificios de más de cuatro plantas. No deja de ser sintomático que la presencia de los mismos a lo largo de la Avenida de la Libertad haya impulsado su condición de eje de actividad fundamental para la vida de San Vicente y, con algún tramo de Ancha de Castelar, el único elemento rescatable para una posteridad urbana.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

El último elemento que juega un papel determinante en la mayor o menor calidad del medio ambiente urbano de San Vicente deriva de su medio productivo. Y dentro del tema hay que analizar tanto la composición del medio como el sistema de implantación que se ha seguido. En ambos sentidos no puede decirse que la situación no es sólo mejorable sino francamente negativa. El sistema productivo de San Vicente viene condicionado por ser el ámbito receptor de industrias molestas, insalubres o peligrosas que la ciudad de Alicante no toleraba o cuya implantación allí no era aconsejable por los precios de suelo de las zonas industriales de la capital. Pues Alicante, sin ser precisamente un modelo en ese sentido, ha tenido, por variadas circunstancias, un mayor nivel de exigencia en los asentamientos industriales. San Vicente, sin embargo, ha sido un colector al que ha ido a parar la industria de mayor impacto ambiental. Al tiempo, la increíble permisividad con que se ha actuado en el Ayuntamiento ha conducido a implantaciones desorganizadas, en mancha de aceite, internamente mal resueltas y, en casi todas las ocasiones, fuertemente incidentes en la degradación de un medio urbano que soporta más impactos de los que debiera y puede. Porque si la ciudad es, para buena parte de la teoría, el espacio de la diversidad de usos (residenciales, productivo, de gestión, de organización, de poder, lúdicos, prestigiantes, etc.) es evidente que no es admisible pensar en que tal confusión se produzca desde la incompatibilidad. Cuando ésta hace acto de presencia, y en algunos casos, como en el barrio del Tubo, en un nivel paroxístico, está claro que ya no se trata de un espacio de la diversidad sino de un modelo de confusión propendente a la marginalidad y a la descomposición de la ciudad.

4.- La ciudad recuperada.

Si de algo evidente ha de servir el Plan General en el caso de San Vicente es en su faceta de instrumento dinamizador de la vida pública y de la economía local, especialmente en su vertiente más pública (y con ello no sólo se ha de comprometer a las entidades públicas sino a los particulares, a los que hay que involucrar en la tarea de intervenir en la mejora de la ciudad).

En el análisis que sobre la situación actual del medio ambiente urbano se abordaba anteriormente, se hacía especial énfasis en una serie, concatenada, de causas confluyentes en la misma: el nivel de rentas (aparente), la (escasísima) cultura urbana, la (muy insuficiente) intervención municipal, el origen (geográfico) de la población y el (degradante) medio productivo inmediato.

De los cinco elementos reseñados sólo el referido al Ayuntamiento puede ser modificado a corto plazo. Parece insuficiente pero, no obstante, en otros lugares y ocasiones ha sido, aplicado con energía bastante, un instrumento suficientemente capaz de resolver parcialmente los problemas existentes y de estimular la solución privada de otros mediante operaciones urbanísticas audaces e imaginativas.

Algunas de las tareas más obvias de las que aparecen ligadas a la recuperación de lo urbano, y entre ellas destaca con claridad la mejora del doble eje Avenida de la Libertad-Ancha de Castelar, no deberían depender sólo de la intervención municipal. La construcción en la misma de edificios en altura con aparcamiento suficiente es una de los elementos que podría garantizar la urbanidad del espacio. Urbanidad, no se olvide, no sólo ligada a una formalización arquitectónica cualitativamente destacada,

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

sino asentada sobre la complejidad funcional y servicial y sobre la riqueza económica que distinguen a la centralidad de la periferia.

Y si la construcción de la centralidad es un objetivo urbano no sólo importante sino irrenunciable tampoco esa tarea debe hacer caer en el olvido la formulación de un plan específico de acción sobre la periferia (entendida no como las áreas de borde sino como todos aquellos sectores desprovistos de elementos y/o posibilidades de centralidad) que promueva un paisaje urbano con el que se reconcilie la vida. Algunos precedentes ya existentes avalan un cierto grado de respuesta inmediato y positivo (mejora de los edificios y comercios recayentes, buen nivel de conservación).

5.- El medio ambiente rural.

Si el medio ambiente urbano presenta algunas degradaciones significativas el medio rural tiene a su vez una problemática que no por acotada deja de presentar problemas.

Y si se dice que es una problemática acotada es porque no resulta difícil determinar cuáles son las raíces más significativas del problema: por una parte, la persistente ocupación del suelo rústico por edificaciones aisladas, bien en acciones individuales o en acciones colectivas que provocan indeseables agrupaciones que han llegado, en no pocas ocasiones, a constituirse en núcleos de población de considerable tamaño; por otra parte, la continua presión de la demanda inmobiliaria hacia la construcción de bungalows o viviendas unifamiliares con contenido residencial variable y con un grado diverso de exigencia y calidad de la edificación y de las infraestructuras; por último, la proliferación de actividades industriales en zonas utilizadas a tal fin de forma semiclandestina o, al menos, muy poco organizada, que son, en ocasiones, incompatibles con el medio donde se asientan o, al menos, ilegales en su mayoría.

Por lo que respecta a los asentamientos residenciales espontáneos es evidente su importancia pues, como se advierte en el apartado correspondiente de la Información Urbanística vienen a ocupar una superficie mayor de suelo que las construidas con arreglo a lo determinado en el Plan General vigente. Semejante situación es, de por sí, una clara revelación del nivel de disciplina y racionalidad que se ha impuesto en ocasiones desde la Administración pero, sobre todo, y con la mirada puesta en el futuro, acentúa la ya de por sí aguda problemática de San Vicente introduciendo un nuevo elemento a corregir en la abundante lista de intervenciones que el Ayuntamiento ha de realizar, siquiera en unible de gestor: su traducción como suelo urbano plantea la necesidad de promover un proceso de construcción o mejora de infraestructuras y de equipamiento que equipare las cargas y beneficios de sus habitantes con las que han debido soportar los residentes de las urbanizaciones legalizadas. Y ello por hacer cumplir el principio de justa distribución de cargas y beneficios a que el planeamiento ha de aspirar. En todo caso, y por lo que hace referencia a la actitud futura del Plan General respecto de tales edificaciones resulta ocioso decir que han de ser evitadas a toda costa si no se quiere proseguir en la hipótesis de un San Vicente progresivamente degradado.

Cosa distinta, pero no distante, son las urbanizaciones de bungalows y viviendas unifamiliares que han proliferado en los últimos años. La permisividad que el Plan que

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

se revisa tenía respecto a las condiciones de urbanización y edificación y, sobre todo, la amplitud de las superficies susceptibles de acoger tales edificaciones pugnan, a nuestro entender, con una idea de uso que debería ser más ponderada y exigente. Muy especialmente porque no existe evidencia alguna, sino más bien al contrario, de que esas urbanizaciones estén acogiendo a residentes permanentes. Según los datos que suministra el análisis de las pirámides de población de las secciones censales correspondientes a las zonas ocupadas por tales urbanizaciones son unas 6.000 personas las que están residiendo en las mismas, cifra ya notable pero, en nuestra opinión, proporcionalmente insuficiente. Especialmente porque, siendo San Vicente del Raspeig un municipio con escaso término municipal (con 39,4 km² ocupa el cuadragésimo sexto lugar en la provincia), la utilización del territorio debería ser mucho más ponderada. En todo caso, es también cierto que la proliferación de ofertas residenciales de esta clase producen, quizá de forma mediata, flujos de residentes permanentes con una composición poblacional relativamente más alta que la de los que se dirigen al caso y que pueden determinar una paulatina mejora de la estructura demográfica que conduzca, a más largo plazo, a la del propio San Vicente del Raspeig.

Por lo que se refiere a las instalaciones no residenciales en suelo rural es preciso distinguir entre las no industriales (y de entre ellas fundamentalmente las canteras y, sobre todo, la explotación agrícola perteneciente a la empresa Bony-S.A.), cuya nocividad, en el actual estadio de desarrollo, no es preocupante en absoluto, y las industriales. Este es otro asunto. El plano de implantaciones industriales resultante de la explotación estadística de la Encuesta de Usos Industriales muestra que los asentamientos han sido poco sistemáticos, muy frecuentemente ilegales, claramente problemáticos, difícilmente funcionales y en ocasiones incompatibles con el medio inmediato, bien sea porque se hallan junto a zonas habitadas o porque puedan implicar la degradación del medio ambiente circundante. Con toda evidencia, tal sistema de implantación corresponde a etapas históricas ya superadas en otros lugares (no está demás advertir que una de las tareas prioritarias a realizar de manera inmediata por el Ayuntamiento va a consistir en la realización de infraestructuras de suministro de agua a una zona industrial inmediata al casco urbano) pero que siguen teniendo vigencia, aunque, también hay que decirlo, cada vez menos, en San Vicente. Pero asimismo responde a un modelo industrial en el que el clandestinaje y la ilegalidad son premisas para la subsistencia. De ello derivan unas reflexiones respecto a las cuales deberían existir respuestas suficientes. ¿Resulta interesante estimular la creación de industria cuya subsistencia dependa en último término de la eliminación de gastos derivados de una situación de legalidad?. ¿Se considera positivo mantener o permitir la instalación de industria con valor añadido tan escaso?. ¿No se contribuye con ello a generar pésimas – y endebles- estructuras industriales de escasa virtualidad?. ¿No se favorece con ello la degradación urbana y ambiental y la degeneración del modelo productivo y demográfico?. ¿Es imposible otro modelo que no sea ese?. ¿No podría ser el casco urbano, o zonas próximas al mismo, cobijo suficiente para recoger iniciativas industriales de escaso tamaño que requieran escasa inversión y nulo mantenimiento y, consiguientemente, se aprovecharan las infraestructuras existentes?. Y, en ese caso, ¿Qué limitaciones de todo tipo (tamaño, actividad, salubridad, degradaciones derivadas)habría que imponer para que el caso suma sin problemas este cometido?.

6.- Mantener el control del medio rural.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

Las tres principales cuestiones que afectan en estos momentos al medio rural de San Vicente del Raspeig pueden acotarse con facilidad: la proliferación de edificaciones espontáneas e ilegales que llegan a constituir incluso núcleos; el crecimiento de la demanda y, en alguna menor medida, de la oferta de bungalows y viviendas unifamiliares; y, para terminar, una confusión de usos propiciada por un salpicado de instalaciones industriales, algunas de las cuales clandestinas a todos los efectos.

Un plan de protección dirigido a controlar el proceso de devastación urbanizada del medio rural tiene en San Vicente no sólo el valor que ha de atribuírsele intrínsecamente sino, como factor añadido, el que deriva de la situación según la cual el término municipal ha de ser considerado como bien escaso, como recurso no renovable.

Y, desde luego, preservarlo para que actúe como soporte de implantaciones residenciales ilegales o, al menos, inconexamente distribuidas no parece su mejor destino.

Otra perspectiva es la que abren los asentamientos regularizados. Desde muchos puntos de vista tales actuaciones no parecen las más plausibles: degradan el medio, suponen indisciplinas, provocan deseconomías, despilfarran suelo y medios financieros públicos. Pero están de moda.

Este factor no es en absoluto desdeñable. Ni siquiera desde una perspectiva pertinentemente crítica. Se plantea aquí más como un hecho social que como sujeto de polémica. Y como todos los hechos tiene sus repercusiones, pero también sus reglas.

Las repercusiones, y aquí sólo se referirán las que afectan a San Vicente del Raspeig, son evidentes: en buena parte han supuesto el acceso de las clases medias emergentes al espacio municipal. Lo que poco supone ahora pero puede y debe significar mucho en el futuro. Ya nos hemos referido a ello en el epígrafe correspondiente a la demografía. No se alterará significativamente ésta si no existe una oferta residencial que la persiga, que la estimule, que le proporcione su elemento significante.

Lo que tiene sus costos. Despojados de rentas excedentes en cuantía suficiente, los nuevos pobladores reafirman la voluntad de lo privado sobre las existencias de lo público, quizá porque no hay ejemplaridad suficiente en los espacios generados por las clases a las que imitan.

Todo ello determina unas reglas de juego internas que no es conveniente subsumir acríticamente: la urbanización remedialista, la penuria formal, la devastación botánica, la consolidación del espacio resultante como el resultado de una mala síntesis entre naturaleza y cultura a partir de la confusión de los elementos componentes de cada uno de los, presuntamente, antagónicos factores.

Sin embargo, desde la perspectiva municipal hay otras reglas: la calidad de las infraestructuras, la adecuación entre medio ambiente (paisaje) y artificio, la necesidad de unas soluciones formales exigentes, la capacidad de autofinanciación, presente y futura, del proceso de mantenimiento y conservación.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

¿Qué exégesis político-urbanística deriva de todo ello?. La de no encerrarse en actitudes invariantes. La de armonizar una línea de austeridad en el empleo del suelo municipal con los intereses generales que podrían derivarse, a veces remotamente, de una inteligente utilización del medio rural. Fundamentalmente, la consolidación de los flujos de residentes permanentes de clase media. Destino al que, de alguna manera, parece oponerse también el caótico sistema de emplazamiento de las instalaciones industriales en las zonas rurales, especialmente en el paraje de Roalet, donde la convivencia de usos ha transgredido los límites de la más ligera y tolerante racionalidad urbanística.

Como ya se ha dicho anteriormente, lo que verdaderamente habría que plantearse respecto de las instalaciones industriales es si interesa mantener un sistema de implantaciones cuya única razón económica reside en la evitación de algunos gastos de estructura por la imposibilidad de obtener rendimientos suficientes para financiar adecuadamente aquellos.

En paralelo a la asunción de la demanda de suelo rural como componente del Plan hay otros elementos de cautela que han de resultar imprescindibles: la limitación a lo razonable de la voracidad espacial de los agentes aplicados al bungalow, la imposición de un “tiempo” adecuado a las necesidades pero en ningún caso superior a éstas, la exigencia de una máxima concentración que evite la fuerte dispersión que actualmente se sufre, el máximo control en la construcción y gestión de infraestructuras y equipamientos.

7.- El tipo de actividad dominante y su distribución en el espacio.

El análisis de la distribución de la población activa por sectores de actividad no deja lugar a dudas sobre el sector dominante en lo que se refiere a los residentes en San Vicente del Raspeig. Más de 50% de su población censada declaraba, con ocasión del Censo de Población de 1.981, estar empleada en la industria, en tanto que el 43 % decía estarlo en los servicios. Siete años después la situación puede haberse equilibrado algo más, pues la tendencia al alza del terciario era de 0,3 % anual (lo que nos llevaría, aproximadamente, a 48 y 45 %, respectivamente, para el industrial y los servicios.

Esta es una situación que sería caracterizable como “industrial con desarrollo terciario incipiente” pues es bien sabido que en las zonas industriales históricamente más consolidadas el sector terciario ha conocido una rápida evolución hasta colocarse por encima del secundario.

Sin embargo, desde nuestro punto de vista, tal caracterización sería del todo inexacta si no falaciosa. Algunos factores no tenidos en cuenta en las estadísticas censales intervienen de manera singularmente activa para justificar tales recelos: la fuerza del “feed-back” laboral con Alicante es un primer factor distorsionante en el empleo industrial; la presencia de equipamientos e implantaciones serviciales singulares incrementa la población asignable a servicios; que puede disminuir por los flujos de la población residente en San Vicente del Raspeig realizarían hacia Alicante para ocupar empleos terciarios de menor nivel y titulación. En todo caso, parece aventurado pensar que la población terciaria residente en San Vicente que acude a trabajar a Alicante sea mayor en número a la que está en la situación inversa.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

Determinar en un estudio de estas características cual es realmente la situación resulta excesivo a las pretensiones. Sin embargo, sí puede estimarse que si se computara entre los trabajadores del terciario sanvicentino a todos los que trabajando en el sector habitan en Alicante o lugares próximos (personal docente y no docente de la Universidad, de los Institutos y centros escolares; personal empleado en el Sanatorio Cardiovascular y en el Centro Psicopedagógico “San Juan de dios”) probablemente la situación cambiaría. Pues, evidentemente, la Universidad es, hoy en día, el principal centro de trabajo de la ciudad.

¿A qué nos conduce esto? A que San Vicente, que es quizá una ciudad con un peso del terciario que está ya por encima del secundario, es, sin embargo, inequívocamente conocida como “ciudad industrial”. Aun más, como “la zona industrial de Alicante”. Tal título es, hoy por hoy, indiscutible. Y no representa precisamente un halago, pues, a esa característica de industrial se le suponen connotaciones de suburbialidad, baja calidad estética, escaso nivel de rentas, mala estructura demográfica. La imagen de lo industrial, por consiguiente, no aparece vinculada a su origen económico (dinamismo social, imaginación, capacidad de trabajo, organización, intrepidez, etc.) sin a su resultado urbano.

San Vicente proyecta pues una imagen en la que los elementos de dependencia y degradación con/ por alicante están muy presente, hasta el punto de constituir casi el presupuesto de su propio funcionamiento: San Vicente existiría sólo en cuanto colector de alicante, a quien le hace el trabajo sucio.

De poco sirve que sea la Universidad la instalación que más personal y superficie ocupe y que aparezca con mayor frecuencia en los medios de comunicación: San Vicente no es la sede universitaria sin la de la Fábrica de Cementos.

Todo lo cual remite a la imperiosa necesidad de profundizar en un modelo urbano en el que la singularidad y el equilibrio de implantaciones sean objetivos fundamentales e irrenunciables. Dejar de ser desde y para los otros y pasar a ser uno mismo. Lo cual está erizado de dificultades.

8.- La peculiaridad como identificador sentimental.

Si hay un elemento esencial al actual San Vicente es su absoluta falta de peculiaridad. Convertido, formal, funcional y espacialmente, en un suburbio adosado a Alicante, San Vicente tiene otras desventuras adicionales, repetidamente comentadas en la Información Urbanística y en este mismo apartado, que contribuyen a la desoladora imagen que ofrece: una población que, en su gran mayoría, no es originaria de la ciudad y que procede de ámbitos rurales, importando hábitos de conducta (espacial, arquitectónica y vecinal) próximos a los que tenía en su lugar de procedencia; una carretera que sirve como soporte a un gigantesco “feed-back” de mano de obra que se trasvasa entre San Vicente y Alicante, lo que refuerza un estado de dependencia económica y espacial respecto de la cabecera de la comarca; la ausencia de elementos formales suficientemente significantes para activar mecanismo de identidad.

En este, como puede verse, un listado tentativo que no agota las causas, numerosas, que concurren en la dificultad de identificación entre la población y el medio urbano. No obstante, las reconocemos como, al menos, importantes en la determinación y alcance del mencionado proceso. A ellas, por tanto, vamos a aplicar un análisis particularizado aunque obligadamente breve.

Respecto de la primera, la que hace referencia a la composición demográfica, se ha hablado ya bastante. Nos referiremos por consiguiente al modo y plazo en que puede atisbarse alguna solución plausible. La consolidación de un sistema de relaciones afectivas entre una población de origen diverso y a veces distante del de la ciudad de destino de su migración depende de varios factores: la similitud de tamaños poblacionales y hábitos vecinales y urbano residenciales entre las ciudades de origen y la de destino; la ausencia de trabas lingüísticas, culturales y/o económico-sociales que conduzcan a una cierta xenofobia por parte de la población originaria y que marchiten las corrientes de integración; la existencia de elementos arquitectónicos, espacial-urbanísticos, culturales, sociales, etc... que faciliten los contactos intervecinales y promuevan la participación; la persistencia de los descendientes, en su mayor parte nacidos en la ciudad de destino o residentes en la misma desde su infancia.

Quizá sólo sea este último elemento el que presente un panorama halagüeño. Y dada la dificultad de solventar las agudas problemáticas que derivan de los dos primeros, parece irremediable pensar que son actuaciones dirigidas a potenciar los segundos los que mejor resultado pueden dar a corto plazo. Y ello con el inconveniente que representa el hecho de que la mitad de los nuevos censados en el ejercicio de 1.987 residan en urbanizaciones exteriores al casco, lo que, indudablemente, es otro factor negativo a añadir a la lista, pues es lógico pensar que, en su inmensa mayoría, y dado que necesitan utilizar vehículos privados para desplazarse al exterior de las mismas, sea más Alicante que San Vicente el destino final de tales desplazamientos.

Similares inconvenientes plantea el segundo de los elementos de distorsión. Un cálculo muy a la baja sobre el número de trabajadores que se intercambian Alicante y San Vicente alcanzaría con toda probabilidad los 2.500 o 3.000, es decir, a una cuarta o quinta parte de la población activa. Para Alicante, la cifra carece de importancia. Pero no así para San Vicente, convertido al tiempo en espacio productivo (no de deshecho siempre- Universidad, Cardiovascular, enseñantes, funcionarios- pero sí en su mayor parte) con baja incidencia en el consumo interno (servicios, hostelería, etc...), y en barrio-dormitorio con apenas algo más de estructura socio-urbanística que le distinga de los barrios-dormitorio más paradigmáticos.

Ahora bien, en el actual estado de cosas resulta impensable que a corto plazo (entendiendo como tal el que se maneja como periodo teórico-legal de vigencia de los Planes: 8 años) pueda estimularse un aparato productivo susceptible de asimilar no sólo los excedentes de mano de obra que se desplazan a Alicante sino, siquiera, las tasas vegetativas que van a resultar de relacionar la mortalidad laboral (jubilaciones) con la natalidad (incorporación al mercado de trabajo de jóvenes) en dichos años. Cuantificar el número de empleos por crear resulta, cuando menos, un ejercicio de gabinete con valor exclusivamente anecdótico aunque, como en este caso, la anécdota pueda ser tan reveladora que se convierta en categoría: no menos de 3.000 serán los puestos de trabajo

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

a crear para recuperar la población que trabaja en Alicante, a los que hay que añadir al menos otros 1.000 que resultan del saldo positivo de la tasa vegetativo-laboral.

Tarea ardua, por no decir imposible. Y ello aunque se admita que un desarrollo profundo del terciario, quizá incipiente en San Vicente, aunque las cifras se empeñen, tenazmente, en llevarnos la contraria, pueda generar numerosos empleos en los próximos años.

Sobre el tercero de los factores sujetos a consideración el diagnóstico no puede ser más elocuente: la ausencia de temas urbanos que connoten algún elemento de singularidad es tan abrumadora como decisiva. No se trata de que San Vicente remita a la idea de austeridad de un espacio de producción pues ello significaría que ha existido y/o existe una voluntad positiva hacia lo urbano, concebido no como un espacio de simple acumulación residencial sino como cristalización funcionalmente compleja de una historia social resumible en la voluntad colectiva de persistencia en un espacio determinado. Persistencia que ha de estar apoyada en elementos espaciales simbólicos reconocibles como espacios de síntesis que provoquen la identificación emocional de los habitantes y permitan una inmediata singularización por parte de visitantes.

Sólo una enérgica acción municipal, que esté, además, desprovista de excesivas cautelas, permitirá avanzar en el proceso de peculiarización de San Vicente. Peculiarización que está, por lo demás, en la base de su continuidad como municipio identificable como tal y no sujeto a una trágica reversión histórica que culminaría en su absorción por Alicante, en su conversión en barrio periférico y suburbial de la macrociudad.

9.- Los asentamientos e implantaciones directamente derivadas de su proximidad/relación con la comarca y provincial.

Y sin embargo desde Alicante se puede argüir que la interpretación que avanzamos en el epígrafe anterior es falaz pues la proximidad de la capital ha convertido a San Vicente en el emplazamiento de equipamientos prestigiantes de gran tamaño. Y así es. En efecto, la Universidad, el Sanatorio Cardiovascular y el Centro Comercial PRYCA se ubican en San Vicente sólo por la proximidad que tiene éste con la ciudad de Alicante.

Con lo que se matan dos pájaros de un solo tiro. Por un lado, se proporciona servicio a la ciudad; por otro, se consigue que la repercusión de precios de suelo sobre el costo de las instalaciones sea menor posible.

Dos precisiones más sobre el asunto. Por un lado, decir que, efectivamente, no sólo han sido estos equipamientos, públicos y privados, los que han aparecido para confirmar la vinculación funcional entre el espacio capitalino y su suburbio. El análisis de la oferta industrial y comercial revela que hay sectores sobrerrepresentados para los que no existe otra explicación que su dependencia del público alicantino: los talleres de automóviles y las fábricas/tiendas de muebles estarían entre ellos. Una precisión que nos remite de nuevo al papel histórico que San Vicente ha jugado: unos y otros establecimientos requieren grandes superficies comerciales por lo que su ubicación en

San Vicente quizá responda a las mismas razones que las que justificaron los asentamientos a que antes hemos aludido.

Por otro lado, destacar el decisivo papel que en todo este proceso ha jugado la carretera de Alicante, verdadera cremallera funcional que en constante sube y baja permite/provoca la fusión económico-espacial de ambas ciudades. Eje algo maldito que ha jugado históricamente contra la singularidad, contra la especialización, contra la independencia de San Vicente.

Pero volvamos a los grandes equipamientos. Una escasa tradición en la reflexión urbanística ha ido relegando el análisis sobre lo que han representado para el municipio. Una reciente publicación aparecida sobre San Vicente (el tantas veces mencionado libro de Canals Beviá), que resulta ser una tesis de licenciatura presentada ante la Universidad de Alicante en la que se aborda el análisis de la historia económica de la ciudad, practica una casi total ignorancia sobre la Universidad como agente económico local. Olvido que se amplía a los otros equipamientos citados en primer término (Cardiovascular y PRYCA) y que debe tener dos lecturas: por una parte, confirmaría el hermetismo de la institución y la escasa incidencia que tiene sobre la economía y la vida de San Vicente.

Pero por otra, lo que parece más importante, insistiría en la mencionada tesis de que no hay reflexión suficiente sobre el papel que ha jugado, teniendo en cuenta la superficie que tiene y el privilegiado lugar que ocupa. Ante ello nos parece imperioso plantear una hipótesis de ausencias: ¿hubiera sido más beneficioso para San Vicente que la Universidad no hubiera estado situada donde está y que esa zona hubiera tenido un desarrollo autónomo por tardío que fuera?.

No se trata, como puede imaginarse, de plantear una inoperante ucronía. Es evidente que un Plan General no es, ni mucho menos, instrumento suficientemente poderoso como para poder obligar (y ni siquiera estimular) al traslado de un Campus universitario. Sí que es, sin embargo, lícito y provechoso, preguntarse sobre qué hacer con terrenos y zonas colindantes sobre los que se ciernen algunas presiones para convertirlos en soporte de equipamientos semejantes. Y a tales efectos se convoca la necesaria reflexión.

10.- Una política urbano-económica autónoma.

El alto grado de dependencia que San Vicente ha tenido históricamente respecto de Alicante ha condicionado el uso del espacio sanvicentino como colector de residencias de menor nivel de renta; de aparato industrial molesto, nocivo o peligroso; y de equipamiento de gran superficie. Precisamente este último tiende a potenciar una idea de prestigio que se corresponde muy poco con la realidad. Tanto el Sanatorio Cardiovascular como la Universidad, y especialmente ésta, son equipamientos que, en caso de apertura hacia el municipio, hubieran aportado un alto grado de dinamismo urbano: la necesidad de coberturas no estrictamente cuantitativas sino obligadamente cualificadas a necesidades generadas por/desde la Universidad, debería haber impulsado procesos de rehabilitación urbana y haber desarrollado en gran medida el incipiente aparato de servicios (cuya mayor o menor presencia tiende a implicar un superior o inferior grado de modernidad).

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

Obviamente, nada de esto ha ocurrido. Por el contrario, y muy especialmente en el caso de la Universidad, el hermetismo de la Institución respecto del municipio que la alberga ha sido tan dramático como evidente, incluso en factores tan fundamentales pero nimios como una accesibilidad adecuada. Lo cual, por cierto, no es enteramente reprochable a la Universidad: la imagen que ha proyectado y proyecta San Vicente no es, desde luego, la más apetecible para que sea asumida sin problemas por profesionales de cierto nivel salarial y de alto grado de exigencia estético-funcional.

Lo peor de todo ello no es que se haya ocupado una superficie de tamaño considerable sino la localización estratégica de esta superficie. Tanto la Universidad como Pryca están actuando como factores de continuidad espacial que impiden la singularización sin aportar rentas (ni, por tanto, posibilidades de rehabilitación interna) al municipio. Y todo ello en el espacio que mejor tendría que haber servido para cualificar y diferenciar San Vicente: ese ámbito de síntesis metropolitana que es el eje constituido por la carretera Alicante-San Vicente.

Lo anterior, más la evidencia de que San Vicente ha servido como colector de implantaciones industriales de cierto tamaño y generalmente molestas y/o nocivas y peligrosas, nos conduce a pensar que ha sido un municipio que siempre ha estado a remolque de decisiones económicas exteriores.

Tal falta de autonomía es comprensible si se atiende a la evolución poblacional del municipio pero, en todo caso, exige, a nuestro medo de ver, una actitud nueva en la que San Vicente tome la iniciativa y defina con claridad los objetivos urbanos y económicos que le resulten más convenientes.

Como se ha dichos antes, la modernidad, en términos económicos se mide, entre otras cosas, por el descenso de representatividad de la población empleada en el secundario y el primario y por la creciente incorporación de mano de obra e inversiones hacia el terciario y el cuaternario o terciario avanzado.

A pesar de que las cifras del terciario que arroja San Vicente no pertenezcan a un tipo de municipio ruralizado o de base agraria, es bien cierto que tampoco puede decirse que nos permitan caracterizar la ciudad como un lugar donde la independencia y la complejidad del aparato servicial sean suficientes. San Vicente plantea la idea de ser una ciudad en estado de terciarización incipiente e insuficiente.

Todo lo anterior nos motiva a la consideración de que una política de promoción urbano-económica de la ciudad obligaría a ir en pos de una terciarización que sirviera, al tiempo, para generar más y más diverso empleo y, para dinamizar procesos internos de mejora y rehabilitación urbana.

Lo que sólo es posible si se reservan para usos terciarios (oficinas, centros comerciales y serviciales, centros recreativos) compatibles entre sí y con el medio urbano inmediato y se aprovecha la capacidad de dinamización que la apertura de la Universidad hacia el casco urbano podría impulsar (residencias de estudiantes, aparto servicial subsecuente).

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

Círculo vicioso (no se invierte en terciario porque no hay demanda que, a su vez, no se produce porque no hay oferta) ante el cual ni el Ayuntamiento ni la sociedad sanvicentina pueden permanecer impasibles más tiempo. La pasividad, casi fatalista, con que San Vicente ha asumido las sucesivas decisiones exteriores que han llevado a intervenciones públicas y privadas (Universidad, Cardiovascular, Pryca) fuertemente consumidoras del suelo y escasamente activas en el proceso interno, debe ser reemplazada por una actitud positivamente intervencionista en la que el Plan juega un papel de extraordinaria importancia: no sólo como elementos de corrección de una realidad poco apetecible sino como fundamento impulsor de la utopía.

4.- OBJETIVOS Y POLITICAS

4.1.- INTRODUCCION.

Se expresan en este capítulo las metas que el Ayuntamiento quiere alcanzar con la Revisión del Plan General (objetivos) y los medios que piensa aplicar para conseguirlos (políticas sectoriales). Estos planteamientos son de tipo político, declaraciones de voluntad del Ayuntamiento como Corporación, y se diferencian por su jerarquía, enunciado y naturaleza de las propuestas puramente técnicas.

Para que estos criterios no se queden en manifestaciones vacías y quiméricas, conviene prestar atención al hilo conductor que relaciona el diagnóstico, los objetivos y políticas y las propuestas. Esta relación funcionará de modo congruente si los objetivos responden a carencias detectadas en el diagnóstico; si las políticas sectoriales (cuya suma constituye la política urbanística municipal) enlazan con los objetivos, concretándolos; y si las propuestas técnicas sirven como instrumento adecuado a las indicadas políticas.

4.2.- OBJETIVOS.

1.- El criterio genérico del que se parte es el de: Controlar, mediante la intervención pública, el desarrollo urbanístico a fin de alcanzar los siguientes objetivos básicos:

- Mejorar la calidad de vida,
- Potenciar la base económica, y
- Completar la estructura urbana.

Pormenorizadamente; se concretan estos objetivos en:

a) - Intervención pública municipal:

- | | |
|-----------|--|
| Directa | - en la planificación y ordenación |
| | - en la gestión y ejecución de acciones de urbanización y equipado que por su alto interés estratégico o por su nulo o escaso aprovechamiento escapa al interés de los agentes privados. |
| Indirecta | - En el control, guía y ayuda a estos a fin de que su actuación se ajuste a lo planificado. |

b) - Mejorar la calidad de vida; preservando y mejorando el medio ambiente:

- | | |
|---------|---|
| Natural | - Impidiendo la degradación de las áreas de interés ecológico. |
| Urbano | - Evitando el abandono especulativo de edificaciones. |
| | - Propiciando que las sustituciones de estos se realicen con los parámetros, especialmente de altura, acordes a la morfología urbana existente. |
| | - Impidiendo y reduciendo las áreas de marginalidad urbana. |
| | - Urbanizando las áreas urbanas. |
| | - Equipando al conjunto urbano. |

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

General - Ejecutando obras e impidiendo usos a fin de aumentar la seguridad personal.

c) – Potenciar la actividad económica, en:

Sector primario: - Evitando la utilización indiscriminada del medio rural como soporte físico de actividades urbanas.

Sector secundario: - Previendo suelo con variadas localizaciones para estos usos.
- Urbanizando los consolidados.
- Mejorando su accesibilidad.

Sector Terciario: -Potenciando estas actividades con localización controlada.

d) - Completar la estructura urbana, mediante:

Usos y actividades - Ordenando estos a fin de dotar al núcleo urbano de espacios centrales y prestigiantes.

Equipamientos: - disponiendo los nuevos previstos no en situación marginal sino como focos estructuradores y revitalizadores del tejido urbano.

2.- El segundo criterio básico de partida es el necesario realismo a que debe atenerse el nuevo plan, criterio que conduce a los siguientes objetivos:

- Adecuar la oferta de suelo calificado al desarrollo previsible.
- Armonizar la inversión pública prevista a las necesidades detectadas y a las reales disponibilidades financieras.
- Involucrar profundamente a la iniciativa privada en el desarrollo y gestión de las actuaciones urbanísticas.

5.- ALTERNATIVAS DE LA ORDENACIÓN GLOBAL Y MODELOS DE DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANO.

5.1.- MODELO TERRITORIAL.

1.- Del examen de los criterios y objetivos enunciados en el apartado anterior cabe deducir el escaso abanico de posibles alternativas de ordenación, ya que cualquiera de ellos ha de pasar necesariamente por la atención prioritaria al conjunto global de las piezas urbanas consolidadas, lo cual implica que el modelo territorial, es decir el patrón básico de usos del suelo sanvicentino se acepta como hecho indiscutible.

Otros dos datos básicos acaban de configurar la anterior afirmación. Por un lado el tamaño del crecimiento previsto en el periodo de vigencia del nuevo Plan. Por otro la variante, ya proyectada (es decir redactado ya el proyecto para su efectiva ejecución) de circunvalación Sur del núcleo urbano.

Respecto a lo primero cabe decir que su importancia es pequeña respecto a lo consolidado. Su ejecución, sea en el lugar que sea, no supondrá pues alteración del modelo territorial aunque sí pueda tener influencia en las direcciones del crecimiento futuro del núcleo urbano principal sanvicentino. Esto es así porque al menos para este plan cualquier localización de los nuevos desarrollos urbanos previstos en posición alejada del núcleo urbano (inicio de un modelo polinuclear), sería impensable pues comportaría una exigencia de generación de infraestructuras básicas, especialmente de viario y alcantarillado, que supondrían un encarecimiento excesivo del desarrollo y por tanto chocaría frontalmente con el criterio de austeridad económica adoptado como punto de partida.

Respecto a las consecuencias sobre el modelo territorial de la variante proyectada la conclusión es similar. Si su trazado hubiera discurrido al norte del núcleo urbano sería pensable en localizar los nuevos crecimientos en dicha dirección, lo cual habría provocado, a largo plazo cuando menos, un nuevo modelo. Su trazado al sur del núcleo, y sobre todo de la barrera que supone el ferrocarril, deja las cosas prácticamente tal como están, ya que los únicos tramos aprovechables se sitúan al oeste del Término, entre la Ctra. de Agost y la de Castalla, en situación tan alejada que se vuelve a repetir entonces el problema señalado anteriormente, y otro más complementario: los nuevos desarrollos alejados del núcleo urbano provocarían una dispersión de las actuaciones de equipamiento con lo que los efectos de la acumulación de actuaciones no se producirían, perdiéndose de esta forma eficacia en su implantación.

2.- En resumen: las alternativas posibles que se diseñan para la elaboración o corrección del modelo urbano existente no resisten una evaluación por lo que se opta por el mantenimiento, compleción y mejora global de éste, ello referido a los usos intensos del suelo, tanto residuales como productivos o industriales.

3.- El segundo aspecto importante en cuanto al modelo territorial sería el relativo al medio rural-urbano, queriendo expresar con este término la especial caracterización del medio rural sanvicentino que no es tal, en sentido estricto, sino un espacio complejo por su gran ocupación por usos urbanos extensivos: viviendas unifamiliares, ora

constituyendo auténticas piezas urbanas (planificadas unas, espontáneas otras) ora una simple acumulación de dichos usos sin alteración de la estructura rústica preexistente.

Aquí la generación de alternativas no tendría prácticamente cortapisa alguna más que las derivadas de la preservación de espacios con valor ecológico y medioambiental y también de los espacios adecuados para el desarrollo de actividades económicas de tipo agropecuario.

Las alternativas manejadas han sido:

1ª.- Posibilitar – como hasta ahora- la localización indiscriminada de estas actividades en el medio rural, de forma que, a largo plazo, la totalidad del suelo rústico sanvicentino – excepto los poseedores de valores señalados antes- acabe siendo ocupado básicamente por ellas.

2ª.- Localizar discriminadamente en el espacio las áreas en que estos tipos de desarrollos residenciales extensivos pueden localizarse.

La opción elegida por razones de protección medioambiental genérica y de economía en el desarrollo llevan lógicamente a la segunda, lo cual a su vez conduce a una nueva doble alternativa:

1º.- Localizar una o dos áreas relativamente extensas en donde localizar el desarrollo previsible, áreas que se resolverían con una ordenación unitaria tipo Plan Parcial.

2º.- Aprovechar los múltiples vacíos y discontinuidades que han generado los desarrollos espontáneos para localizar en ellos estos desarrollos que serían de pequeño tamaño.

En lo que respecta al patrón global, estas dos alternativas son equivalentes, ya que no pueden suponer –si la extensión de suelo que se califique se atempera realmente a las previsiones de desarrollo inmobiliario- un cambio importante de la cantidad de suelo destinado a estos usos. Sin embargo en lo que respecta a la ordenación de detalle la diferencia entre ambas sí es importante, ya que la primera supone dejar las cosas como están sí es importante, ya que la primera supone dejar las cosas como están y sin embargo la segunda pretende aprovechar el potencial de los nuevos asentamientos para mejorar las condiciones de las piezas urbanas consolidadas en que se integran. La elección, pues, de la segunda es obvia.

4.- En resumen: el análisis de las posibles alternativas globales del desarrollo territorial conducen al mantenimiento del patrón básico de usos de suelo actual. Los cambios que puedan introducirse por el nuevo plan no afectarían a éste, sino a niveles de escala inferiores, esto es, a nivel de ordenación urbana propiamente dicha, aspecto ése que se desarrolla más adelante.

5.2.- LA ORDENACION BASICA DE NUCLEO URBANO.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

1.- Existe un punto de partida ineludible: el núcleo urbano de San Vicente está muy consolidado por la edificación, con escasos vacíos internos y en todo caso de pequeña superficie, y además las edificaciones son bajas (la altura media de la edificación es de 1,93 plantas. Ver información urbanística) y de escaso valor. A ello corresponde un trazado viario no irregular- globalmente hablando- con vías estrechas excepción hecha de las travesías correspondientes a las carreteras que lo atraviesan y del eje que representa la Avda. de la Libertad.

2.- Esta caracterización conduce de inmediato, dentro de unas previsiones de continuación del desarrollo demográfico e inmobiliario, a la generación de una doble alternativa para el modelo de desarrollo del núcleo urbano.

1º.- Localizar interiormente el desarrollo previsible.

2º.- Localizar perimetralmente.

3.- Ambos son básicamente incompatibles de plantearse simultáneamente, so pena de caer inexorablemente en el despilfarro económico, ya que supondría abrir dos frentes muy extensos de crecimiento cuando con uno sólo de ellos bastaría. El desarrollo del vigente Plan General confirma, en cualquier caso, la anterior afirmación.

4.- La primera consistiría básicamente en determinar unas condiciones de ordenación de la edificación del suelo urbano que hicieran apetente y rentable económicamente (considerando cada actuación de forma aislada) la sustitución de las edificaciones bajas existentes por otras de mayor altura. En definitiva supondría mantener –básicamente- el vigente Plan General para el núcleo urbano o Casco Actual según dicho Plan.

5.- La segunda, contrariamente, supondría congelar el núcleo urbano –en cuanto a recinto capaz de absorber de forma significativa el crecimiento- previendo nuevos desarrollos urbanos adosados a él, a modo de “ensanche”, con nueva ordenación y urbanización, en donde se localizaría el crecimiento. La alternativa corolario sería lógicamente la elección del tamaño, densidad (tipo de edificación) y localización de estos ensanches.

6.- Un examen ponderado de ambas alternativas las revela, aisladamente consideradas, como insatisfactorias.

- a) La primera de ellas porque supondría de hecho la reurbanización de la totalidad del núcleo urbano, el cual tiene muy completas sus infraestructuras de servicios básicos pero dimensionados no en base al actual planeamiento sino a la realidad urbana y poco más. Triplicar cuando menos la densidad del núcleo conllevaría la necesidad de renovación total de estos servicios lo cual es muy costoso y difícilmente justificable. A estos costes habría que sumar una gran cantidad de acciones puntuales de equipamiento básico: espacios libres y centros docentes que harían muy dificultosa económica y socialmente esta alternativa. Si a ello sumamos el valor de activos inmobiliarios que se destruirían por la presión de las rentas producidas por la nueva edificación, resulta un valor tal acumulado que hace que la alternativa sea totalmente desechable.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

- b) La segunda produciría un abandono del actual núcleo que sufriría la frustración de haberse aproximado por su tamaño y ordenación a llegar a ser un auténtico centro urbano y no alcanzarlo porque la centralidad se habría localizado en su perímetro, en lugares de nueva y adecuada ordenación y por tanto con mejores condiciones para albergar los usos prestigiantes detentadores de dicha centralidad. En definitiva se entraría en conflicto con uno de los objetivos básicos explicitados: completar la estructura urbana.
- c) Es preciso, pues, diseñar una nueva alternativa y para ello no existe mas vía que hacer compatible lo que se ha visto que, en su pureza, no lo es.

7.- Se propone una alternativa de ordenación formada por la combinación de las dos anteriores eliminando de cada una de ellas sus aspectos negativos. Esta alternativa estaría formada por los siguientes elementos básicos:

1º.- Posibilitar condicionalmente el crecimiento interior:

- a) Potenciando de forma clara la renovación de los usos y edificaciones en los ejes urbanos interiores principales de forma que adquieran la calificación de lugar central, especialmente por la existencia de usos terciarios, consolidando un patrón espacial que dote de estructura urbana física y funcional al actualmente informe núcleo sanvicentino.
- b) Limitando las posibilidades de crecimiento interior por sustitución de edificación en el resto del núcleo urbano, es decir, condicionando las nuevas edificaciones a unos parámetros relativamente restrictivos de forma que este tipo de actuación sólo sea rentable en los casos de manifiesta insuficiencia y precariedad de las existentes.
- c) Limitar a densidades razonables las posibilidades de edificación en los escasos vacíos urbanos existentes, a fin de no atraer hacia ellos de forma excesiva y por tanto en condiciones de gran ventaja respecto a los ensanches urbanos que se prevean, el grueso del desarrollo inmobiliario previsto.

2º.- Desarrollo limitado y cualificado de ensanches residenciales periféricos.

- a) Diferenciados en cuanto a la oferta tipológica, evitando la uniformidad.
- b) Localizados de forma tal que por un lado completen la estructura urbana prevista, por otro no entren en franca competencia con la especialización funcional de los ejes estructurantes del núcleo; y finalmente aprovechar al máximo las infraestructuras, especialmente las de drenaje, existentes o previstas que además sirvan a piezas existentes.

8.- Esta alternativa supone, efectivamente, aprovechar los elementos positivos de las anteriores y eliminar, o al menos reducir al mínimo, los negativos.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

Su concreción exige, por un lado determinar qué ejes han de ser los elegidos para su caracterización como estructurantes. Por otro dónde, cómo y en qué cuantía se prevén los ensanches.

9.- La primera elección parece de forma casi espontánea. Es necesario elegirlos a partir de cuatro condiciones básicas:

- a) Que sean interiores al núcleo y no periféricos.
- b) Que se apoyen bien en vías con el suficiente ancho para soportar altas intensidades de uso, bien en vías en que dicha especialización técnica se dé ya de hecho al menos de forma incipiente.
- c) Que en su globalidad conformen un conjunto continuo y reticulado.
- d) Que su número y extensión sean limitados a fin de no producir un sobredimensionado que impediría de hecho su consolidación y por tanto el alcanzar el objetivo propuesto.

Una visión del núcleo y un conocimiento de la realidad, conduce de inmediato a la elección del conjunto: Ancha de Castelar/Alicante, Pintor Sorolla/Ctra. de Agost, 1º de Mayo, Mayor, Pintor Picasso y Avda. de la Libertad, como adecuado por cumplir las condiciones exigidas y carecer de alternativas consistentes.

10.- La segunda elección y condicionado no es tan evidente. Se plantean dos alternativas básicas. Por un lado existen las grandes áreas vacantes con óptimas condiciones por sus condiciones de localización, topografía y posibilidades de drenaje de aguas residuales. Son, respectivamente, la situada al N.E. del núcleo, en la prolongación del eje Avda. de la Libertad entre el núcleo urbano de Laborinque y el denominado Huerto Torrent, y la delimitada por la Universidad y prolongación de la carretera nueva de cementos o calle del Aeroplano, el ferrocarril, y los desarrollos urbanos existentes: barrio Montoyos, c/ Méndez Núñez y básicamente Avda. de Vicente Savall, que se sitúa al S.E. del núcleo.

En el caso de haberse adoptado la alternativa de localizar el crecimiento de forma periférica habrían sido, con toda probabilidad, las receptoras por antonomasia de éste. Ahora bien, las inmejorables condiciones de la primera pondrían en peligro la estrategia de consolidación del núcleo existente, y la puesta en uso de la segunda no es razonable que se produzca en tanto no se resuelva el obstáculo al desarrollo urbano ordenado que constituye el barrio de los Montoyos operación esta que no será fácil resolver, por lo que se opta por programar el crecimiento del núcleo en dos áreas al menos competitivas en principio situadas al Oeste del núcleo, a ambos lados de la Ctra. de Castilla con tipologías de edificación de media densidad, y otra pequeña área para vivienda urbana de alta densidad al Sur de la Avda. Vicente Savall, entre Méndez Núñez y el nuevo acceso previsto al Campus Universitario (ver fichas de condiciones del Planeamiento de Desarrollo del Plan General Plan Espacial del Campus), con el objetivo complementario de conseguir un continuo urbano –hoy inexistente- entre la ciudad y la Universidad, en coherencia con el de completación de la estructura urbana antes reseñado.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

5.3.- LA IMPLANTACION DE LOS USOS INDUSTRIALES.

1.- El otro uso básico que acaba definiendo el modelo de desarrollo territorial y el urbano es el industrial, uso cuyo peso en el caso de San Vicente es más que relevante. Su patrón actual está constituido por cuatro localizaciones diferentes, presentado cada una de ellas características diferenciadas. Son: el sector industrial situado en la Ctra. de Agost, casi en continuidad del núcleo urbano; el de la Ctra. de Alicante, frente a la Universidad, que tiende a especializarse en usos terciarios y de servicios más que industriales propiamente dichos o si se trata de estos últimos son industrias normalmente limpias; el del Roalet, de menor importancia toda vez que su principal instalación, “Cedolesa”, está hoy cerrada, obsoleta y abandonada; y finalmente, el heterogéneo conjunto de Valenciana de Cementos-Fibrotubo.

2.- Todas estas localizaciones fueron objeto de análisis en la información urbanística en la que también se apreció con claridad su dinámica de desarrollo, dinámica en la actualidad aún más acentuada, que conduce a la previsión de suelo calificado para estos usos.

3.- En este caso la elección de nuevas localizaciones es más que evidente pues si alguna característica es necesaria para estas áreas es su interconexión por un lado y su accesibilidad desde las redes viarias, condiciones estas que conducen a la calificación como tales zonas industriales de las áreas vacantes vecinas, calificación que se traducirá en programación o no en función, en primer lugar, de las necesidades de suelo previstas y de la programación temporal de las infraestructuras viarias que sean necesarias previa o simultáneamente para su efectiva puesta en uso.

5.4.- MODELO DE DESARROLLO ELEGIDO.

1.- Así pues, el modelo de desarrollo elegido supone la confirmación del patrón básico de usos actualmente implantado en el territorio.

2.- A nivel de ordenación del núcleo urbano y su entorno próximo sí se introducen elementos transformadores y de cambio de esta realidad, ya que:

1º.- Se opta por la alternativa de especializar para usos industriales el eje constituido por la Ctra. de Agost y la zona al Sur del Ferrocarril.

2º.- Se consolida el crecimiento residencial longitudinal representado por el eje Ctra. de Alicante-Ctra. de Castilla, crecimiento que ahora se programa.

3º.- Se preserva para usos futuros urbanos residenciales el sector N.E. del núcleo, así como el vacío restante entre el núcleo urbano, al S.E. del mismo, y la circunvalación.

3.- Esta modelo presenta las ventajas de:

a) Ser coherente con el que más o menos espontáneamente se ha implantado.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

- b) No producir conflictos entre usos incompatibles, especialmente entre los residenciales y los industriales, ya que sus correspondientes sectores de desarrollos futuros se orientan diferentemente con lo que, además, se evita que los distintos usos compitan entre sí para adueñarse del espacio.
- c) No requiere la generación de nuevas grandes infraestructuras, especialmente viarias, que no sean las ya actualmente de necesaria ejecución para resolver los problemas del consolidado actual.
- d) Responde a los objetivos señalados para el plan.

6.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA.

6.1.- INTRODUCCION Y GUIA.

1.- Una descripción literaria integrada de los diferentes elementos que constituyen la ordenación urbanística prevista por el Plan General, además de ser larga y farragosa, estará ineludiblemente dotada de tal complejidad que ha de resultar por fuerza confusa.

2.- La ordenación global queda perfectamente reflejada en el plano de CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO, el cual por su escala (1/5000) y definición (usos y tipologías por un lado, y sistemas generales debidamente pormenorizados, por otro) constituye un plano refundido del de “ESTRUCTURA ORGANICA DEL TERRITORIO, CON SEÑALAMIENTO DE LOS SISTEMAS GENERALES” y del plano de “USOS GLOBALES PREVISTOS PARA LOS DISTINTOS TIPOS Y CATEGORIAS DEL SUELO”.

3.- Este plano es tal plano de calificación, es decir, expresa, en concordancia con el resto de las determinaciones del plan, el uso global o característico a que se han de destinar los diferentes ámbitos del territorio municipal y en que nivel de intensidad u otras características similares, con independencia de la posibilidad de destinarlos o no inmediatamente a dicho uso y en caso contrario en que plazo, determinación esta que se contiene en el plano de REGIMEN Y GESTION DEL SUELO.

4.- Para una mejor comprensión de los diferentes elementos que constituyen la ordenación propuesta se describe pormenorizadamente a continuación, por aspectos temáticos.

6.2.- LA PIEZAS RESIDENCIALES ACTUALES.

1.- La profundización del análisis iniciado en la Información Urbanística y continuado en el Avance del Plan, conjuntamente con la necesidad y conveniencia de simplificación de los aspectos normativos del Plan conduce a la agrupación de las diferentes piezas residenciales que el Plan mantiene en dos grandes grupos:

- a) Ambitos ORDENADOS, que son aquellos que están dotados de una ordenación que se valora como correcta o cuando menos aceptable y para los que el Plan propone la conservación de sus características globales, especialmente de su trazado viario y usos e intensidades, sin perjuicio de que existan en ellas propuestas puntuales de compleción o reajuste de su trazado viario, y de equipamiento, y más excepcionalmente, actuaciones de nueva ordenación, urbanización y edificación en pequeños espacios vacantes o con usos obsoletos y/o abandonados. El tipo de actuación en ellos es, pues, básicamente **NORMATIVO**, acompañado excepcionalmente de **GESTION Y EJECUCION DE NUEVA ORDENACION**.
- b) Ambitos de **REMODELACION**, constituidos por aquellos también ocupados por usos urbanos, pero cuya ordenación global se valora negativamente por necesitar bien de su remodelación absoluta bien parcial, por lo que el tipo de actuación dominante en ellos es de nueva urbanización

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

y edificación o al menos compleción significativa de esta; urbanización y edificación que por su dificultad, complejidad y otras circunstancias, no ha sido abordada por el Plan General y éste delega (y programa) a Planes Especiales de Reforma Interior para los cuales se determinan ahora sus características básicas.

2.- Ha de señalarse que en el primer grupo se integran ahora muchos de los ámbitos que en el Avance fueron incluidos en el segundo pero que –como ya se avanzó entonces- los trabajos de redacción del Plan han permitido determinar su nueva ordenación.

3.- El conjunto de los ámbitos reseñados constituye el suelo urbano de uso característico residencial. Su superficie total es de 897,89 Has., de las que 880,63 Has. (98%) corresponden a ámbitos ordenados y el resto, 17,26 Has. (2%) al segundo. (Sistemas generales interiores incluidos).

4.- Los ámbitos que integran el primer grupo son muy diversos, siendo cada uno de ellos objeto de una Ordenanza específica que se incluye en la Reglamentación Urbanística Particular del Plan, en la que se sintetizan sus características así como los objetivos del aparato normativo que para cada uno de ellos se determina, por lo que, en aras de la economía, se omite su repetición aquí y a dicho documento remitimos.

5.- En todo caso, a fin de presentar una imagen global de este conjunto se señala que está integrado por los siguientes ámbitos:

- Casco Tradicional.
- Normativa anterior.
- Conservación de la edificación.
- Edificación abierta.
- Vivienda adosada.
- Manzana con Patio de Manzana.
- Vivienda en línea.
- Unifamiliar planificada.
- Unifamiliar espontánea
- Ordenación específica.

6.- Su importancia y localización es también muy desigual:

- a) Por un lado estaría el conjunto de piezas urbanas propiamente dichas integrado por los ámbitos:
- Casco Tradicional
 - Normativa anterior
 - Conservación de la edificación
 - Edificación abierta
 - Vivienda adosada (parte)
 - Manzana con patio de Manzana

en los que sobresale, por su importancia, el Casco Tradicional.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

b) Por otro los ámbitos urbanos marginales (Barrio Tubos, Manchegos, Laborinque, etc...), de pequeño peso en cuanto a superficie de suelo ocupada, caracterizados por tratarse de agrupaciones pequeñas de vivienda unifamiliar entre medianerías y de formación espontánea.

La superficie total de estos dos grupos (sistemas generales interiores incluidos) es de 231,13 Has.

c) Por otro las urbanizaciones, espontáneas unas, planificadas otras, destinadas a vivienda unifamiliar y que constituyen el conjunto con mayor peso en cuanto a consumo de suelo, ya que su superficie es de 400,0 Has. las primeras y 249,5 Has. las segundas (sistemas generales interiores incluidos), con un total de 649,5 Has.

7.- Se trata de un conjunto muy consolidado pues la práctica totalidad de los enclaves vacantes de alguna importancia se han incluido en unidades de actuación a los efectos de la gestión urbanística, siendo su superficie total acumulada (incluida, análogamente, la de los sistemas generales interiores) de 61,21 Has., para los grupos a) y b) anteriores (lo que representa un 26,48 % de su superficie, inferior al 33% = máx. según art. 78 de la Ley del Suelo), y de 70,66 Has. para el c) (lo que representa un 10,88% de su superficie, inferior asimismo al 33% citado).

8.- Como puede apreciarse el peso del suelo residencial actual comparado con la superficie total del Término Municipal es enorme, pues sus superficie es del orden de la cuarta parte del de éste (concretamente el 22,4%) y si bien en lo que constituye el núcleo urbano, y la gran parte de las urbanizaciones planificadas las carencias de obra urbanizadora no son relevantes –y si lo son puntualmente se han incluido en unidades de actuación- excepción hecha de la evacuación de aguas, servicio éste del que tan sólo Haygón dispone, no ocurre lo mismo con las denominadas urbanizaciones o ámbitos de vivienda unifamiliar espontánea en donde es más la carencia que la existencia.

9.- Dos de los ámbitos, por su importancia y peculiaridad, merecen un comentario pormenorizado: el casco tradicional y las áreas de urbanización espontánea destinada a vivienda.

a) Area de Urbanización espontánea.

En la Información Urbanística previa se realizó una identificación, análisis y catalogación de los diferentes conjuntos o agrupaciones espontáneas de vivienda unifamiliar, desarrollos estos de gran peso en el conjunto de suelos ocupados por usos no rústicos ya que la superficie total ocupada superaba ampliamente las 440 Has., es decir más del doble que las correspondientes a las urbanizaciones planificadas. El dato es, pues, escalofriante.

Pero el propio trabajo de campo para su reconocimiento y el posterior de gabinete conduce, en un análisis más fino, a la división de este vasto conjunto en dos con características bien diferentes. División que se intuye tras un examen detallado de la cartografía pero que aparece con fuerza en la realidad y que se refuerza considerablemente cuando se analiza la cartografía histórica y la MUY DIFERENTE morfología y problemática urbanística de cada pieza individual considerada.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

Así por un lado aparecen auténticas urbanizaciones espontáneas, pequeñas, normalmente agrupadas con otras análogas, con un trazado de una economía de medios realmente impresionante basado en la utilización exhaustiva de calle en “cul de sac” (con lo que consiguen repercusiones de viario de poco más de 10%), trazado urbano alejado de la ordenación rural de la que se sirven, parcelación pequeña, 1.000-2.000 m², y uso exclusivo, o casi, residencial con tipología de edificación baja, aislada de los linderos, tanto frontales como medianeras y posteriores, si bien las construcciones auxiliares se suelen adosar a alguno de ellos. Están muy consolidados, sin apenas parcelas vacantes en su interior, y cuentan en todos los casos con servicios urbanísticos excepto desagües y normalmente alumbrado. La pavimentación suele ser aceptable, con riego asfáltico.

No cabe duda que agraden o no son hoy piezas urbanas consolidadas y sus únicos problemas son los de completar la urbanización muy excepcionalmente completar la trama viaria a fin de dotar de continuidad a algunos fondos de saco prácticamente contiguos y puntualmente equipamiento de ocio o esparcimiento de media o gran superficie (que no puede ofertarse en el interior de las parcelas) ya que los usuarios de estas piezas las utilizan como segunda residencia en la inmensa mayoría de los casos por lo que no se alcanzan demandas que justifiquen el otro tipo de equipado básico, que es el docente.

El plano resumen de usos de suelo realizado en la información urbanística en el que se grafía el viario permite apreciar claramente estas áreas, y en el Plan se ha recogido aquellas que se consideran urbanas según los criterios anteriormente vertidos. Ocupan un total de 400 Has.

La propuesta del Plan sobre ellas es normativa, pues consiste en reconocer su trazado y características de uso y edificaciones y en posibilitar por tanto la acción urbanizadora.

Este grupo de piezas se ha distinguido del resto de suelo ocupado por chalets y que completan las 440 Has. señaladas.

A estas otras no se les reconoce el carácter de piezas urbanas, ya que no son sino viviendas aisladas, a lo largo de caminos rurales preexistentes, con mayor parcela, (no suele ser inferior a 2.000 m²) ausencia de fenómenos de parcelación sistemática ya que se aprovecha la antigua división rústica normalmente, y su aparición en el tiempo es dispar, no conjunta o casi como en el caso anterior. Constituye el disperso rural propiamente dicho si bien obedece a un patrón espacial de agrupamiento lógico: suelen colocarse recayendo a los caminos rurales tradicionales. Este modo de asentamiento, favorecido por un tipo concreto de parcelación rústico, debe tener su reflejo en la graduación de la permisibilidad de la vivienda en los suelos no urbanizables pero no su consideración como piezas urbanas, carácter del que carecen.

Otra peculiaridad que conviene resaltar y que ya fue comentada anteriormente al analizar las posibilidades alternativas al modelo de desarrollo territorial, es la incorporación de pequeños enclaves vacantes a esta categoría de suelo. Esta decisión se justificó anteriormente en cuanto en voluntad de implantar un tipo de desarrollo

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

determinado, cabe legalmente como se ha visto anteriormente ya que estos enclaves suponen la práctica totalidad del suelo vacante y se cumple, el porcentaje de consolidación exigido por la legislación para los suelos urbanos (ver cifras más arriba) y además es conveniente desde el punto de vista de la gestión urbanística ya que la opción de clasificarlos –al menos los de mayor entidad. Como suelo urbanizables programados (no programados sería insensato pues ninguno tiene entidad suficiente para poder considerarlos como una unidad integrada) produciría dos efectos muy negativos:

- a) Una baja considerable del aprovechamiento medio que haría prácticamente inviables las actuaciones en el resto de los sectores.
- b) La obligación de que la Administración ayude en la financiación de las obras de urbanización y demás cargas de estos sectores pues su baja intensidad de edificación hará siempre que su aprovechamiento medio sea muy inferior al del cuatrienio.

Sin embargo es a todas luces junto el gravar a estos suelos con cargas de cesiones de suelo para usos públicos, por lo que se incluyen siempre en unidades de actuación, opción que además garantiza una normal ejecución de la obra urbanizadora, lo que, a fin de hacerlas atractivas para la iniciativa privada, ha provocado una distinción normativa la intensidad de la edificación y parcelación.

b) Casco tradicional.

Como ya se ha indicado anteriormente el casco tradicional presenta unas aceptables condiciones de trazado y urbanización. El tipo de actuación normal en él sería el de sustitución de la edificación regulado por normativa. Excepcionalmente se prevén operaciones de compleción de la trama urbana y equipamiento, que se integran en unidades de actuación.

Así pues, el problema básico en él es el de regular adecuadamente los parámetros configuradores de las nuevas edificaciones.

Estos fueron bosquejados en el Avance expuesto al público, y detallados de forma más integrada –teniendo ya en cuenta la diferenciación de ejes comerciales- en el acuerdo aprobatorio de los “criterios y soluciones generales con que deben de culminarse los trabajos de elaboración del Plan” (ver más arriba su texto íntegro).

Los trabajos definitivos de redacción técnica del Plan han supuesto una matización del anterior acuerdo, en los siguientes aspectos:

- Por un lado se han distinguido dos grados o grupos de condiciones para la nueva edificación. Por un lado el grado 1 que es el digamos, “universal” para el casco tradicional. Por otro el grado 2 que sólo se aplicaría en los ejes estructurantes ya comentado. La conveniencia de destacar estos sobre cualquier otro, aunque se apoyara en un vial de igual o mayor anchura, conducen a limitar la altura en grado 1 a cinco plantas.

- Por otro lado se plantea una normativa compleja para acuerdo de edificaciones dispares en altura. Ello se debe a que, si se quiere mantener un régimen de alturas no alto en el núcleo urbano, alternativa esta básica como se ha visto, ocurre que en algunos casos existen edificaciones de mayor altura –fuera de los ejes estructurantes en donde no se produce este problema que quíerases o no dejan medianerías al descubierto que son de estética discutible y en cualquier caso de difícil conservación. La normativa opta por primar –con condiciones que eviten una especie de reacción en cadena por lo que produciría una igualación de alturas o la mayor en cada manzana y por tanto el efecto no deseado- las condiciones de altura de las fincas colindantes a fin de que las nuevas edificaciones oculten dichas medianerías consiguiendo un efecto estético agradable, efecto que no tiene porque pasar necesariamente por la igualdad de alturas de cornisa sino por una adecuada composición de los parámetros de la edificación que recaigan al exterior.

6.3.- LOS NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES PREVISTOS.

1.- La ampliación de la actividad inmobiliaria que se ha producido últimamente hacer subir las iniciales previsiones (ver Avance punto 4.4. Propuesta de vivienda) de evolución de construcción de vivienda urbana a una cifra del orden de 300 viviendas año (la media 1979-1988 se sitúa ya en 275 viv./año y muestra un ritmo ascendente).

2.- Si se desea que el mercado no sea sometido a restricciones que provoquen importantes situaciones monopolistas es preciso que la oferta de suelo para vivienda urbana supere ligeramente al resultado de ponderar esta cifra por un coeficiente entre $4/3$ y $6/3=2$, por retenciones de suelo, problemas de transmisiones, plazos de las obras de urbanización, etc., y además proyectadas el plazo de demanda un periodo del orden de cuatro años superior al de vigencia del Plan, periodo suplementario que es necesario para la preparación de las actuaciones por parte de los promotores.

3.- La propuesta de vivienda, es decir, de nuevos sectores para usos residenciales de vivienda urbana, que se ha explicitado antes a rasgos generales y las motivaciones en cuanto a su localización, es la siguiente:

- Sector EL ALTET	1.040 viv.
- “ AZORIN	532 viv.
- “ TRINQUET	500 viv.
- “ EL PILAR	300 viv.

De ellas 532 viviendas, las correspondientes al sector Azorín son “urbanas puras” es decir edificación cerrada o similar, la mitad de las previstas en “el Altet”, es decir, 520 viviendas serían del tipo de edificación en bloque abierto y las restantes es decir 1.320, del tipo vivienda adosada.

4.- Para poder ponderar adecuadamente esta oferta en relación con las necesidades evaluadas se ha de tener en cuenta la oferta que se da en el suelo urbano, oferta esta última que estaría compuesta, básicamente, por dos componentes diferenciados: Uno derivado de las operaciones de sustitución de edificaciones en el consolidado, otro de los suelos que se incluyen en unidades de actuación y que se

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

destinan básicamente a vivienda urbana. De estas dos el auténticamente significativo es el segundo, y las cifras acumuladas (extraídas de las fichas correspondientes de las unidades de actuación, incluyendo las unidades en ejecución y las propuestas, y deduciendo la edificabilidad sita en planta baja que normalmente no se destina a usos residenciales sino a actividades económicas), son las siguientes, expresadas en número de viviendas, resultado de dividir la edificabilidad por 90 en unos casos y 120 en otras, en función del tamaño de vivienda usual:

Edif. cerrada o semicerrada. (CT, MPM, OE).	1990+809+177=	2.976 viv.
Edif. Abierta:		56 viv.
Vivienda adosada:		<u>259 viv.</u>
		3.291 viv.

5.- Otra componente diferente, que incide en la oferta de suelo residencial, es la derivada de las operaciones de reforma interior en suelo urbano, oferta que, referida igualmente a la vivienda urbana, es la siguiente:

APR/1 – Edif. cerrada	38	
APR/2 – Edif. abierta	<u>440</u>	
	478	viviendas.

6.- Así pues, las cifras totales acumuladas, suma de la oferta para vivienda urbana, en suelos urbanos y urbanizables programados es de:

	532 viv.	
Edif. cerrada o semicerrada	2.976 viv.	
	<u>38 viv.</u>	
	Suma:	3.546 viv.
Edif. abierta	520 viv.	
	<u>56 viv.</u>	
	Suma:	576 viv.
Vivienda unif. Adosada	1.320 viv.	
	<u>259 viv.</u>	
	Suma:	<u>1.579 viv.</u>
Total		5.701 viv.

Cumpléndose la relación antes señalada:

$$5.701 \text{ viv.} > 300 \text{ viv.} / \text{año} \times 12 \text{ viv.} / \text{año} \times 2 = 7.200 \text{ viv.}$$

$$< 300 \text{ viv.} / \text{año} \times 12 \text{ viv.} / \text{año} \times 4/3 = 4.800 \text{ viv.}$$

7.- Un análisis similar procede realizarlo en el otro mercado inmobiliario cuyo funcionamiento es independiente: el de segunda vivienda.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

- a) La media de licencias para este tipo de viviendas entre los años 1979 y 1988 ha sido de 78 viv. / año, utilizándose las tipologías de vivienda aislada y más excepcionalmente la adosada.
- b) La oferta de suelo urbanizable está constituida exclusivamente por la urbanización Valle del Sabinar, oferta que se sitúa en 500 ud. de vivienda.
- c) La oferta en suelo urbano repite las características analizadas en la vivienda urbana, es decir tan sólo es significativa la que se integra en las unidades de actuación en suelo urbano.
Esta oferta es de 82 viviendas en áreas de vivienda planificadas, 438 viviendas en áreas de vivienda espontánea. Independientemente se oferta en la UA/49 edificabilidad para casi 300 viviendas en el tipo de edificación abierta (bloque de baja altura) por ser éste el de la construcción existente.
- d) En las áreas de reforma interior (APR/3 y /4) la oferta es muy reducida, del orden de 150 vivienda.
- e) En total la oferta se sitúa en 1.475 viviendas, cifra que satisface también la relación anterior:

$$1.475 \text{ viv.} < 80 \text{ viv.} / \text{año} \times 12 \text{ años} \times 2 = 1.920 \text{ viv.}$$

$$> 80 \text{ viv.} / \text{año} \times 12 \text{ años} \times 4/3 = 1.280 \text{ viv.}$$

8.- En definitiva se propone una calificación de suelo acorde y ajustada a las previsiones, basadas en la contrastada evolución del mercado inmobiliario.

9.- Para poder hacer frente a demandas que sobrepasen las previsiones efectuadas se califican para uso residencial, pero en régimen de suelo urbanizable no programado, aquellas localizaciones comentadas anteriormente como óptimas, más un enclave que resulta rodeado, a modo de isla, por la urbanización Los Girasoles; es decir al NE y SE del núcleo urbano, áreas que de consolidarse el modelo y la ordenación que este Plan propone, se desarrollarán previsiblemente en un futuro más remoto, por lo que las condiciones de su utilización ahora se restringen considerablemente, para no colocar dificultades innecesarias a su futura ordenación. Su tamaño, localización y capacidad acumulada, 3.000 viviendas urbanas y 950 viviendas de segunda residencia, no suponen alteración del modelo urbanístico previsto, sino su compleción por lo que su programación no supondría causa de revisión del Plan por sí misma.

6.4.- LA ORDENACION PROPUESTA DE LOS SECTORES ECONOMICOS.

1.- Generalidades.- Aunque la planificación urbanística tiene importantes repercusiones económicas, al asignar y localizar inversiones públicas y privadas y regular los usos del suelo y la edificación, no son planes económicos propiamente dichos. Por ello la incidencia del Plan General sobre las actividades económicas es relativa, pero en modo alguno despreciable.

Se explicitan a continuación los aspectos concretos en los que se plasma la incidencia del Plan General sobre los distintos sectores económicos.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

2.- Sector primario.- El Plan potencia el sector primario al actuar por vía restrictiva sobre una de las causas que hoy más negativamente influye en el desarrollo de dicho sector como es la actividad inmobiliaria de parcelación de terrenos y edificación de viviendas para segunda residencia. Al restringirse fuertemente estas actividades – o al menos la posibilidad indiscriminada de las mismas- el campo podrá destinarse a su explotación natural, perdiendo, en gran medida, esa competencia inmobiliaria que añade un factor especulativo y distorsionante al precio del suelo rústico.

Concretamente se califica suelo con una superficie de 372,2 Has. (9,2 % de la superficie total del Término municipal) como área de protección de las actividades agrícolas. La razón de ser de esta calificación es que se trata de suelos en producción agrícola, normalmente especializada, con elevadas inversiones realizadas en la transformación de las fincas y en los cultivos, constituyendo áreas apenas fragmentadas por el fenómeno, antes indicado, de la parcelación y edificación. Se trata, por tanto, de áreas en las que el recurso suelo, recurso muy escaso y no renovable, indispensable para este sector económico, se encuentra aún en óptimas condiciones por lo que conviene preservarlo de su deterioro.

El resto del suelo rústico no afectado por la propuesta de protección medioambiental, es el suelo común que se destina a la actividad primaria. Supone un total de 1.178 Has. (29,4 % de la superficie total del Término). Ahora bien, el criterio de realismo desde el que se aborda la formulación técnica de este Plan, lleva a explicitar la escasa capacidad productiva de éste ya que en gran parte se trata de un suelo fragmentado hasta elevados límites por parte se trata de un suelo fragmentado hasta elevados límites por la edificación y parcelación. Para el la propuesta del Plan es la de calificarlo como suelo rústico, endureciendo las condiciones o requisitos que deben existir para la autorización de edificaciones de vivienda, condiciones que se flexibilizarán en los frentes a los caminos rurales estructurados del territorio, y que se grafican en los planos de ordenación, con el objetivo de afianzar un patrón de asentamientos rurales tradicionales.

3.- Sector secundario.- San Vicente del Raspeig es calificada, normalmente, como ciudad industrial. Los estudios llevados a cabo en la Información Urbanística lo corroboran. La escasa importancia del primario, tanto a nivel de empleo y de producción actual como de posibilidades futuras dada la pequeña superficie del término, lo refuerzan. Es lógico, pues, otorgar a las propuestas espaciales vinculadas con éste sector un peso muy importante en su desarrollo.

3.1.- Las propuestas son de dos grupos:

1ª.- Desde el punto de vista funcional:

1. Flexibilización de la normativa urbanística en los asentamientos industriales para permitir una evolución adecuada a sus necesidades. En este sentido se han diferenciado dos clases básicas de ordenación industrial, que corresponden a las ordenanzas IN (Industrial Normal) e IL (Industrial en línea). La primera es de aplicación casi universal y

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

determina tipos de edificación aislados, análogos a los resultantes de la normativa del Plan anterior, si bien se han corregido al alza los parámetros de edificabilidad y ocupación ya que eran muy bajos y por tanto poco competitivos a nivel comarcal. La segunda se aplica allí donde se da de hecho la implantación de edificios en línea o edificación cerrada destinada íntegramente a usos industriales, habiéndose previsto diferentes grados, que se traducen en diferentes alturas de la edificación, a fin de alcanzar un satisfactorio nivel de compatibilidad estética con las edificaciones vecinas en la misma manzana.

2. Admisión en el núcleo urbano, de actividades que no entren en conflicto con el uso residencial característico de él.

2ª.- Desde el punto de vista espacial:

1. Conservación de las localizaciones industriales actuales, sin reclasificaciones más rentables de los activos inmobiliarios, a fin de evitar tentativas de cambio de uso a base del cese de la actividad, con pérdida de puestos de trabajo.
2. Propuesta de creación de nuevo suelo industrial, dimensionada a la demanda. En tal sentido se proponen:
 - Polígono industrial nuevo (Sector Industrial Canastel Norte), a desarrollar a corto plazo, lindante con e actual de la Ctra. de Agost, al Norte de éste. Este polígono se ha delimitado con forma lineal a fin de minimizar la repercusión de las infraestructuras. Su superficie total es de 24,00 Has.
 - Id. junto a la agrupación industrial del Roalet. Superficie 11,70 Has. (Sector Industrial Roalet).
 - Id. en prolongación Oeste del actual sector de la Ctra. de Agost (Sector Ferrocarril). Superficie: 9,90 Has.

3.2.- La localización de estos sectores ya quedó justificada anteriormente al comentar las alternativas y modelo de desarrollo urbanístico elegido. La cuantía del suelo que se oferta se ha determinado con criterios análogos a los correspondientes a los usos residenciales:

- La media de construcción de edificios industriales en los diez años últimos se sitúa en torno a los 7.500 m² por año. Considerando que la ocupación media de parcela es de 50%, y que normalmente el industrial que construye reserva del orden de otro 50 % para futuras ampliaciones, se tendría una necesidad de suelo neto (solares) calificados entre:

$$0,75 \text{ Has. / año} \times 12 \text{ años} \times 100/50 \times 100/50 \times 2 = 72 \text{ Has.}$$

$$0,75 \text{ Has. / año} \times 12 \text{ años} \times 100/50 \times 100/50 \times 4/3 = 48 \text{ Has.}$$

- La oferta de suelo industrial en el suelo urbano se concentra toda ella en las unidades de actuación. Estas suman 28,00 Has., lo cual demuestra el alto grado de consolidación de las zonas industriales (la superficie bruta de suelo urbanos industriales es de 154 Has., mientras que la superficie bruta de las U.A. industriales –excluidas aquellas que se prevé gestionar por

expropiación que corresponda a suelos hoy ocupados por vivienda- es de 37,45 Has., con lo que el grado de consolidación es superior al 75 %).

- Si se considera que el porcentaje de superficie de solares en los Planes Parciales previstos es del 65 % de la superficie bruta (10% espacio libre, 5% resto equipo, 15/20% viario y aparcamientos), resulta, pues, una oferta total:

En suelo urbano:	28,00 Has.
En urbanizable;	
65% s/ (24,00 + 11,70 +9,90)=	<u>29,64 Has.</u>
Total	57,64 Has.

Cifra que cumple las exigencias de dimensionado antes explicitadas.

3.3.- Dado lo ajustado de la oferta se ha calificado más suelo como industrial, si bien de la clase “no programado”. Concretamente dos grandes áreas. Una al norte del nuevo polígono Canastel Norte, de 32,32 Has., otra entre la Ctra. Alcoraya, el Ferrocarril y el trazado de la nueva variante de circunvalación Sur, de 23,18 Has. (En total 55,5 Has.). También se ha clasificado como no programado, con posibilidad de uso industrial de especiales características como uso alternativo, una pequeña área que queda encerrada por la universidad, Pryca y la Autovía (Superficie: 8,95 Has.).

3.4.- La oferta de suelo para usos industriales se completa con la especial calificación que se le otorga al ámbito delimitado –básicamente- por la Ctra. Alcoraya, desarrollos industriales de Valenciana de Cementos, Cementerio y variante sur de circunvalación de San Vicente. Este constituye una zona prácticamente vacante de usos y cultivos, muy degradada por estar “machacada” por los tendidos eléctricos aéreos de transporte de energía eléctrica en alta tensión, y de distribución en media, que nacen y alcanzan la subestación eléctrica allí existente, estado al que contribuye el estar atravesada por una pequeña rambla que inunda en las no tan excepcionales lluvias torrenciales. La propuesta inicial que se incluyó en el Avance fue la de calificar estos terrenos como industriales, pero la enorme dificultad que supondría su correcta ordenación y urbanización dadas las características explicitadas han aconsejado mantener la calificación de suelo rústico, no urbanizable, si bien con la peculiaridad de admitir en él actividades diversas que tendrían difícil encaje en los suelos calificados (Centrales de hormigón, fábricas extensivas de materiales de construcción y análogos) por requerir grandes cantidades de suelo y tener un impacto ambiental agresivo, completando así la oferta de suelo de este tipo que realiza el PGMO de Alicante.

4.- Sector terciario.-

4.1.- Es objetivo concreto del Plan, deducido de los generales ya enunciados, el desarrollo de la actividad terciaria, y más concretamente, la consolidación de un patrón espacial de localización de las actividades terciarias que complejice el asentamiento urbano y dote, en especial al núcleo, de las características de ciudad media que corresponde a su población y actividades y lo aleje del aspecto actual de “poblachón” extenso y suburbial hoy característicos de San Vicente.

En tal sentido la propuesta parte de la valoración como inconveniente de la posibilidad de localización indiscriminada de este tipo de actividades en el núcleo urbano y, por el contrario, se propone la concentración de este tipo de actividades, tanto comerciales como no comerciales, en ejes urbanos seleccionados a los que se les confía el papel de estructuradores de la ciudad.

Estos ejes son:

- Ancha de Castelar- Alicante
- Avda. de la Libertad
- 1º de Mayo
- Pintor Sorolla-Ctra. Agust.
- c/ Mayor
- c/ Pintor Picasso

ejes que, aparte de los dos últimos, permiten en todos los casos dicha actividad por disponer de amplias aceras y configuran una estructura espacial muy clara dada su disposición concreta en el conjunto urbano. Esta implantación se refuerza con tres medidas complementarias:

- Propuesta de relocalización del mercado ocasional (mercadillo) en el tramo final de 1º de Mayo, aprovechando la amplia presencia de suelo vacante en dicha área.
- Permisibilidad de implantación de actividades terciarias en las áreas industriales recayentes a la Ctra. de Alicante, prolongando así hasta esa ciudad, el eje Ancha-c/ Alicante.
- Propuesta de altura excepcional de edificación en dichos ejes urbanos, por lo que dentro de la ordenanza CT (Caco Tradicional) se le asigna un grado diferente. Esta “prima” de edificabilidad busca la rápida consolidación de estos ejes, aspecto este de fundamental importancia, prima que se compensa con la obligación de construir entreplanta obligada para usos terciarios, y que en este caso no se somete a restricción en su ocupación.

4.2.- La propuesta del terciario se complementa con la calificación específica de centros comerciales, que se aplica al existente (Pryca) y a parcelas vecinas, por un lado, y por otro a enclaves en la urbanización Sol y Luz, junta a la Ctra. de Villafranqueza.

6.5.- LOS EQUIPAMIENTOS.

1.- Generalidades.- La propuesta de equipamiento que plantea el Plan se desarrolla, lógicamente, en dos niveles de servicio: por un lado los equipamientos generales, es decir aquellos que tienen su razón de ser en la existencia del conjunto urbano sanvicentino sin que puedan ser asignados a zona o barrio concretas, aunque inevitablemente queden más cerca de unos que de otros; por otro los locales, que contrariamente están vinculados a sectores espaciales concretos o específicos, aunque, también lógicamente, por su carácter normalmente público, puedan ser utilizados por el común de los vecinos.

La consideración anterior lleva por tanto a la visión conjunta de ambos sistemas ya que de su adecuada coordinación se deducirán inevitables y deseadas ventajas. Esta metodología tiene su plasmación en la ordenación general que determina el Plan General, tanto a nivel global como pormenorizada en el suelo urbano, por un lado, y en las condiciones de los planeamientos de desarrollo del Plan General, por otro.

En cualquier caso los auténticamente determinantes para la ordenación propuesta son los equipamientos y espacios libres incluidas en los Sistemas Generales, por lo que pormenoriza para ellos la propuesta.

2.- Sistema General de Espacios Libres.- En la actualidad San Vicente sólo cuenta con un pequeño parque, o mejor, área ajardinada, que merezca el calificativo de general. Desde luego su propia singularidad lo provoca. En un municipio que carece de litoral (en especial playas, que actúan como parque urbano cuando existen) y de bosques, este tipo de espacios es más que necesario. Por ello esta propuesta es de las más importantes y en la que, los principios de austeridad y coordinación conducen a la creación de un recorrido “verde” de varios kilómetros de longitud, conformando así un “litoral” necesario y atractivo.

La propuesta se materializa en dos ámbitos: uno urbano y otro periurbano. Respecto al primero se mantiene y consolida el Parque Juan XXIII, sito en la Ctra. de Agust, en posición relativamente central respecto al núcleo, con una superficie de 0,9 Has.

Los parques periurbanos son más numerosos y extensos. Se propone un sistema integrado por los siguientes elementos:

- Un pequeño parque junto a la Colonia Sta. Isabel, entre esta y a la Autovía. Superficie: 1,70 Has.
- Un parque de tamaño medio en Huerto Torrent, aprovechando así sus magnificas condiciones. Superficie: 8,1 Has.
- Parque de tamaño medio al Norte del núcleo urbano, junto a Laborinque. Superficie: 6,20 Has.
- Parque de tamaño medio, al Oeste del núcleo urbano, separando los usos residenciales de los industriales, con una superficie de 5,00 Has.
- Enclaves en terrenos de Valenciana de Cementos, junto al acceso desde la Ctra. de Alcoraya. Superficie 2,4 Has.
- Vereda del Boñigo.

La superficie total es de: $0,9 + 1,70 + 8,1 + 6,20 + 5,0 + 2,4 = 24,3$ Has., lo que supone un estándar, para una población total prevista al techo de vigencia del Plan de 30.00 hab., de:

$$\frac{24,3 \text{ Has.} \times 10^4 \text{ m}^2 / \text{Has.}}{30.000 \text{ hab.}} = 8,1 \text{ m}^2 / \text{hab.} > 5 \text{ m}^2 / \text{hab.} \text{ (art.12 Ley Suelo)}$$

Como puede observarse por lo planos la estrategia de localización hace que se cumplan varios objetivos simultáneamente:

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

- Gran Accesibilidad desde el núcleo urbano
- Separación entre industria y residencia
- Encadenamiento entre varios de ellos.

Concretamente, Colonia, Torrent, Laborinque y Vereda del Boñigo, conformando un largo itinerario.

La propuesta se completa con la previsión de un aparcamiento público junto al Parque Torrent, parque que por sus características, localización y previsible proximidad temporal para su puesta en funcionamiento, debe ser el más concurrido y por tanto necesitado de ello.

3.- Parque Deportivos. La propuesta mantiene, lógicamente, la actual ciudad deportiva, 9 Has., de superficie, y ante la alternativa de continuar el crecimiento de ésta hacia el norte o la creación de un nuevo recinto deportivo de carácter general opta por ésta última opción, previéndose entre el colegio Azorín y la Ctra. de Cementos, apoyada en el camino del Matadero, prolongación de la calle Mayor, una instalación general de 4,0 Has., destinada básicamente a las especialidades de atletismo. Esta especialización, necesaria ya que se carece totalmente de espacio acondicionado para éste tipo de práctica deportiva, es la circunstancia que posibilita la independencia de ambas. Y una vez diferenciados se opta por una localización opuesta respecto al núcleo urbano, a fin de no acumular en exceso los equipamientos prestigiantes en el norte del núcleo, área ya sobreequipada, y equilibrar de esta forma el conjunto.

Otra razón que avala dicha localización es el cierre de la ciudad hacia el Campus universitario. Este será prácticamente impermeable más al sur de la Avd. Vicente Savall, lo cual provocará, quiérase o no, que la actividad urbana no puede (ni deba forzarse) alcanzar la Ctra. de Cementos. El sector circular marcado por el colegio Azorín y el camino del Matadero es pues un sector abocado a una vida urbana lánguida. Parece, pues, conveniente la localización en el de este tipo de equipado, que, además, por su flexibilidad de configuración permite absorber el necesario cambio en la dirección de la trama urbana provocado por el correspondiente de la Ctra. de Cementos, o c/ del Aeroplano.

El total de superficie destinada a parque deportivo alcanza 13,2 Has., lo que supone un estándar de

$$\frac{13,0 \text{ Has.} \times 10.000 \text{ m}^2 / \text{Ha.}}{30.000 \text{ hab.}} = 4,3 \text{ m}^2 / \text{hab.}$$

cifra esta muy satisfactoria.

4.- Dotaciones docentes.- Se propone mantener los centros actuales de BUP y FP, y de acuerdo con los análisis efectuados en los estudios de clientelas y equipamiento realizados en la Información Urbanística, crear dos nuevos centros de enseñanza media. Ambos, con superficies del orden de un hectárea a cada uno. Estos centros se prevén situados, uno, junto con la nueva ciudad deportiva en Chillador y colegio Azorín, otro en el actual emplazamiento del barrio Montoyos. Las razones de esta localización son análogas a las anteriormente explicitadas acerca del parque deportivo, equilibrar la

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

posición del equipo en el núcleo urbano, a fin de evitar que su irregular reparto acelere los procesos de segregación social siempre latentes en todo conjunto habitado.

Además, asumiendo la necesidad, tantas veces manifestada y reconocida, de ampliar el actual centro de bachillerato a fin de poder disponer en su recinto de las adecuadas instalaciones deportivas, se propone la incorporación al centro de una banda de terreno, al Este de él, que permite satisfacer dicha necesidad.

Con estas previsiones se satisface la demanda prevista, en lo que al sistema urbano respecta.

Otra cuestión diferente es la que constituye la Universidad, la cual ha manifestado y objetivado su necesidad de ampliar el recinto del actual “Campus” y simultáneamente reordenarlo. Ambas pretensiones quedaron plasmadas en el Avance del Plan Especial que formulado por la Universidad tuvo pública difusión en 1988.

Acerca del segundo aspecto el Plan General, conocidas las líneas maestras de la ordenación del recinto, las acepta y ofrece libertad en la ordenación, libertad que sólo matiza puntualmente para resolver problemas de conexión con áreas vecinas (ver RUP. Condiciones del planeamiento de desarrollo del Plan). Acerca de los primero, el Plan General califica los terrenos exteriores sobre los que según dicho Avance se plantea extender el recinto universitario e incluso, determine como uso alternativo el docente, para el pequeño enclave que queda entre el Campus y Pryca, que se clasifica como Urbanizable No Programado.

La propuesta resuelve, pues, la regularización necesaria de los límites del actual recinto, proporciona el espacio necesario para el desarrollo de la institución e incluso reserva suelo para una pequeña ampliación.

5.- Otras Dotaciones y Servicios Generales. El periodo de tiempo transcurrido desde la formulación del Avance de Este Plan, así como el debate interno y las consultas con otras Administraciones responsables de la prestación de los servicios correspondientes han permitido ahondar en las previsiones de mayor importancia y depurar la inicial propuesta que entonces se formuló. Las propuestas que resultan son varias y se reflejan en los planos, siendo las más importantes desde el punto de vista de la ordenación:

- Dotaciones sanitarias: la suficiencia de espacio en la parcela en que se emplaza el cardiovascular permite la localización en él de un Centro de Salud, dotación esta necesaria dada la precariedad de las actuales instalaciones.
- Dotaciones culturales: la propuesta inicial que se formuló en el Avance de localizar el Centro Cultural Municipal (Casa de Cultura) en la propiedad municipal de la c/ Cervantes ha sido asumida y está en fase de proyecto, por lo que se mantiene.
- Dotaciones sociales: se propone la localización de un centro social (3ª Edad básicamente) en parte de los terrenos que constituyen la manzana delimitada

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

por Pza. Pilar, c/ Sol, c/ Maestro Chapí, c/ P. Velásquez y Pza. de la Constitución. El resto de la manzana se destinaría a usos públicos como se verá. La razón de la elección estriba en su magnífico y central emplazamiento enfatizado por las plazas a la que recae y por el ruinoso estado de la mayor parte de la edificación que allí se enclava, lo cual permite una no muy gravosa adquisición.

- Servicios administrativos. Son básicamente dos: uno la previsión de ampliación del Ayuntamiento en la finca vecina recayente a la Pza. de España, previsión que por obvio no precisa más explicación, otra la de previsión – lógica - de suelo para Juzgados, previsión que se realiza en el resto de la manzana antes citada.
- Servicios urbanos y otros: se han previsto dos parcelas para instalación de servicios relacionados con los Cuerpos de Seguridad. Por un lado la instalación de un Parque de Bomberos a nivel comarcal que se situaría junto al nudo de acceso a la Autovía, situación esta que le dota de la mejor accesibilidad posible para su campo de atención. A fin de completar esta accesibilidad se prevé que tenga acceso directo al Campus y también, a través de los terrenos “no programados” entre este y Pryca, a la Ctra. alicante-San Vicente. Por otro la previsión de terrenos para instalaciones de Policía en la finca “El Pilar”, en la Ctra. de Alicante-San Vicente, localización que, al igual que el anterior caso, presenta muy buenas condiciones desde el punto de vista de la accesibilidad.

Otra propuesta complementaria es la previsión de un aparcamiento junto al cementerio municipal.

6.- Las dotaciones locales. Si bien este aspecto no tiene relevancia desde el punto de vista de la ordenación general, no es menos cierto que desde el punto de vista del usuario es de importancia capital. El Plan realiza un importante esfuerzo en cuanto a la previsión de las dotaciones docentes, esfuerzo que lógicamente se centra en aquellos ámbitos en que es posible localizarlas, es decir en espacios de suelo urbano vacantes y que por tanto se corresponde con los ámbitos de las unidades de actuación previstas. La cifra acumulada de superficie destinada a estos usos da una idea global de su importancia en la ordenación general:

Espacios libres:	4,37 Has.
Docentes (EGB):	<u>1,60 “</u>
Total.....	5,97 Has.

que proporcionan un estándar total del orden de 18 m² / viv. urbana emplazada en ellas. En las unidades de actuación en áreas de segunda residencia el esfuerzo ha sido análogo:

Espacios libres:	13,47 Has.
Docentes (EGB):	<u>2,37 “</u>
Total.....	15,60 Has.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

que arrojan un estándar de $15,60 \times 100/70,66$ Has. = 22,07 % de su superficie total.

Lógicamente el equipamiento local se verá aumentado con las dotaciones de los nuevos sectores de suelo urbanizable según se vayan estos desarrollando.

6.6.- LA RED VIARIA.

Conceptualmente la propuesta de red viaria del Plan General de San Vicente, supone romper un modelo urbano que se apoyaba en el sistema carretera no-local, concretamente en el conjunto de carreteras de gestión externa al municipio que incluso han tenido un papel de primer orden en la conformación del mismo tejido de la ciudad, de su forma urbana.

La estrategia que se plantea en el marco de la accesibilidad es la de prever una serie de nuevas intervenciones viales que estructuren la trama urbana actual y futura. En esta idea aquellas carreteras, no locales, van a continuar teniendo una función muy importante, pero dentro de una jerarquía de movimientos de tal modo que cada vía puede cumplir una función específica y no como hasta ahora que existe una gran confusión, con ejes viarios que igual canalizan un tráfico y, lo que es más importante, para la calidad medioambiental.

En el modelo propuesto en el Plan General de San Vicente a la red no-local se le asigna un papel de red primaria sobre la que se apoye la nueva trama diseñada. El resto de sistema viario propuesto tiene los siguientes objetivos además del de jerarquizar movimientos:

- 1) Aumentar la conectividad del terreno facilitando la accesibilidad entre zonas, y de estas con el sistema viario principal.
- 2) Resolver del modo más eficaz posible para San Vicente las ventajas potenciales de la nueva variante.
- 3) Romper la barrera del ferrocarril introduciendo intervenciones puntuales que mejoren la situación actual no sólo física sino psicológica.

De una manera más específica las propuestas de red viaria del Plan General de San Vicente del Raspeig, se articulan en torno a cuatro grandes piezas urbanas a las que sirven unas componentes viarias con un contenido más territorial. Pasamos a continuación a exponer las líneas barnices de esas piezas:

1.- Sector industrial de la carretera de Agost.- Uno de los objetivos del Plan es resolver la conflictividad que a distintos niveles urbanísticos tiene esa zona industrial que se ha desarrollado espontáneamente a lo largo de la carretera. En cuanto a viario se refiere la solución que se propone es la de diseñar un colector paralelo a la carretera con objeto de mantener el carácter lineal de la pieza.

2.- Sector industrial de la “fábrica de cemento”.- Esta zona de gran impacto en la oferta industrial de empleo con la ciudad ha estado marginada por la potencia de la barrera del ferrocarril. Superar éste mediante un nuevo paso y su conexión al resto del

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

tejido, más la accesibilidad territorial que le aporte la viarante son objetivos claves de nuestra propuesta. Es importante subrayar también el eje de conexión entre esta zona industrial con la del punto anterior.

3.- Sector Universidad-Casco Urbano.- El nuevo viario de esta zona tiene por objeto en primer lugar conectar la circunvalación en el nuevo desarrollo de suelo previsto y con la Universidad, a través de un eje de fuerte contenido urbano que conecte con la carretera Alicante- San Vicente. En segundo lugar estos ejes viarios se prolongarán hasta la carretera de Villafranqueza, con lo que se hace más eficaz la trama.

4.- Sector interno de la Avd. de la Libertad.- La apertura de la Avd. de la Libertad va a generar un desarrollo de suelo importante en ese sector que el Plan además recoge. Pues bien, ese suelo quedará estructurado por dos vías paralelas a la carretera de Villafranqueza.

5.- Red territorial.- Finalmente la propuesta de viaria incluye una red territorial que consiste en un sistema viario que podíamos denominar “blando” que se adapte a los caminos existentes y que pretende estructurar las bolsas de suelo urbano a escala del término.

6.7. – SANEAMIENTOS.

Tras el estudio pormenorizado, que se realizó en el Avance del Plan General, se llega a la conclusión de la necesidad de desarrollar una red extensa de colectores que cubran las necesidades reales.

La distribución actual de las conducciones de saneamiento, sirve especialmente a los habitantes del núcleo urbano y más concretamente a los habitantes del núcleo urbano y más concretamente a los de la zona centro. A medida que nos alejamos de ésta, el servicio va decreciendo, siendo en las zonas del “extrarradio” muy deficiente o carente en su totalidad.

Con la elaboración de este P.G.O.U., el suelo urbano aumenta, se crean zonas de P.P. y P.A.U. con un potencial de crecimiento fuerte. Además el desarrollo de las Unidades de Actuación aportan un crecimiento inmediato o a corto plazo de caudal a evacuar.

Para subsanar todas estas deficiencias y en previsión de los nuevos caudales, se desarrolla la siguiente propuesta de compleción de la red de colectores generales:

COLECTOR 1.- Este colector transcurre por la carretera de Agost y recogerá las aguas provenientes del P.P. I/3, las UA/22, UA/23, UA/21 y parte del P.P. I/1, así como de la zona de S.U.C. que queda comprendido entre todas éstas. Así mismo se ha previsto la captación de las aguas residuales que se puedan generar en el P.A.U/6. el diámetro es 400 debido a que con la pendiente que existe, puede absorber perfectamente el caudal máximo generado.

COLECTOR 2.- Recoge todas las aguas negras que se generan en la zona industrial comprendida entre la carretera de Agost y la vía del ferrocarril, además

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

recoge el P.P. II/3. Tiene un diámetro 400. A la altura de la cota (117.90) el colector realiza un quiebro, para evitar el paso inferior. Así pues conectará con el colector “1” en la cota (114.85), formando el colector “9”.

COLECTOR 3.- Está situado en la zona sur del núcleo, paralelo a la Universidad. Existe en la actualidad un colector de diámetro 300 que con los nuevos desarrollos de las UAE/4 y UAE/3, quedará obsoleto para realizar su función. Se propone la sustitución de esto por uno de diámetro 400. La pendiente existente impide que se pueda conectar parte de esta zona al colector que transcurre paralelo por la zona superior.

COLECTOR 4.- Transcurre por entre las urbanizaciones de Sol y Luz y Haygón. Como se observa se detiene a la llegada a la Colonia Santa Isabel. Aquí, de momento, se bombeo al colector que pasa por la carretera de Alicante-San Vicente.

COLECTOR 5.- Cruza toda la urbanización de GIRASOLES. El tramo final transcurre por la calle que encauza todas las aguas pluviales y por donde se hizo en su día un estudio de encauzamiento. Así mismo podrá, este colector, recoger las aguas del PAU/4.

CONDUCCION A ORGEGIA.- Se hizo una evaluación de la posibilidad de mandar el colector “5” a la depuradora de Orgegia. Por gravedad se puede realizar esta operación aprovechando los caminos que transcurren junto a la limahoyas.

COLECTOR 6.- Desde la entrada a San Vicente por Castilla hasta la Avd. de la Libertad se propone este colector de diámetro 500. Absorbe los PP I/1 y PP II/1, así como todas las Unidades de Actuación que están a ambos lados del mismo. En el cruce con la Avd. de la Libertad se unirá al ovoide existente de aproximadamente 105-170.

COLECTOR 7.- Se propone como una ramificación del ovoide para la evacuación del PAU/1. El trazado, con los dos quiebras se realiza de este modo para aprovechar las futuras construcciones de viales y así evitar la destrucción de los viales existentes.

COLECTOR 8.- Paralelo a la carretera de Alicante a San Vicente, recogerá las aguas del PP I/2, Universidad, Pryca, UA/39, 17, 18 y todo el SUC adyacente. (Previsión de la coexión del PAU/3). Conectará con los colectores que desde San Vicente van al colector Oeste. En principio podía conectar con el colector del Pryca, hasta tener los nuevos datos de Aguas Municipalizadas.

COLECTOR 9.- Como ya hemos indicado anteriormente es el resultado de la unión de los colectores “1” y “2” su recorrido quebrado se debe a que se intenta evitar el paso inferior del ferrocarril. Este colector va a desembocar al ovoide de donde ya va directamente a la depuradora.

6.8.- ESPACIOS PROTEGIDOS.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

El Plan, en su ordenación, determina la protección de dos tipos de suelo. Por una parte el territorio que según el estudio realizado por la Universidad de Alicante, que se integra en la Información Urbanística, se considera de valor ecológico, territorio que se sitúa al Norte del Término y cuya superficie es de 748,6 Has.. Por otra la Rambla del Rambuchar, cuya inestabilidad de laderas exige su protección frente a la edificación, por lo que se califica su cauce y un amplio margen como espacio protegido. Su superficie es de 88,5 Has.

En total los espacios protegidos alcanzan una superficie de 837,10 Has.

La otra rambla importante, Barranquet, no presenta los problemas de inestabilidad de la anterior por lo que su problemática se aborda desde el punto de vista de las actuaciones de drenaje.

6.9.- SUPERFICIES.

La ordenación propuesta ofrece el siguiente resumen de superficies:

a) Espacios Libres Rústicos:

– Comunes	1.178	Has.	
– Protección agrícola	372,2	“	
– Protección ecológica	748,6	“	
– Protección Ramblas	88,5	“	
– Actividades diversas	<u>31,3</u>	“	
Suma			2.418,6 Has.

b) Suelos consolidados (urbanos):

	Residencial Urbano		
– Uso característico	Terciario		
	Dotacional	320,0	Has.
– Uso característico Industrial		154,0	“
– Uso de vivienda unifamiliar:			
	Planificada	249,5	“
	Espontánea	400,0	“
– Uso residencial (no ordenado . APR).....	<u>17,26</u>	“	
Suma			1.140,0 Has.

c) Suelos para futuros desarrollos urbanos:

– Programados	281,38	Has.	
– No programados	<u>166,45</u>	“	
Suma			447,87 Has.
Total			4.007,19 Has.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

7.- EL REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO Y SU GESTION

7.1.- LA CLASIFICACION DEL SUELO.

Una de las gran innovaciones introducidas tímidamente de forma sistemática por la Ley del suelo de 1956 y más tarde mantenida y perfeccionada por la de 1975 y sus reglamentos, es la obligación de que los planes generales dividan la totalidad del suelo en tres grandes clases: urbano, urbanizable y no urbanizable. A cada tipo de suelo la ley le otorga un estatuto, es decir un conjunto de derechos y deberes, conjunto cuyos contenidos se contienen en la ley y al que el Plan añadirá las determinaciones precisas para que quede perfectamente concretado y delimitado.

Esta clasificación la deben de realizar los planes, pero no es del todo voluntaria, ya que la ley obliga a integrar en la clase suelo urbano a aquellos que están urbanizados o consolidados por la edificación en al menos 2/3 de su superficie. Mayor libertad dispone el planeamiento en el urbanizable, ya que integran esta clase suelo aquellos que deben (suelo urbanizable programado) ser urbanizados según el programa temporal del propio Plan, o que pueden (suelo urbanizable no programado) serlo cuando se den ciertas circunstancias, por lo que, si bien ha de estar justificada la necesidad/ posibilidad de ocupación de estos suelos en función de las previsiones (Información Urbanística y estudios complementarios), la localización, etc..., de estos suelos es voluntad del planeamiento en función de los objetivos, políticas, etc... propios. El resto del suelo constituye el suelo no urbanizable.

Así las cosas la clasificación y la asignación a cada clase y categoría del correspondiente régimen, resulta una operación de traslación casi automática de las propuestas antes vertidas, ya que es evidente que integrarán la clase de suelo urbano los que en la propuesta de ordenación de las piezas urbanas se consideraron tanto ámbito ordenados como remodelación. Análogamente procede considerar como suelos urbanizables programados aquellos que en las propuestas de ordenación espacial de los sectores económicos y en la vivienda se proponen como desarrollos urbanos a realizar a corto y medio plazo. Lógicamente constituirá el suelo urbanizable no programado el correspondiente a los desarrollos a largo plazo temporal o inconcreto y el suelo no urbanizable lo será el resto del suelo.

Esta traslación es la que se ha realizado al plano de régimen y gestión de suelo, que contiene la delimitación de cada una de las correspondientes clases de suelo, haciéndose, no obstante, las siguientes observaciones:

1.- En primer lugar la clasificación que se otorga a suelos que se prevén sean ocupados por nuevos elementos del sistema general de equipamiento. En este caso, al independizar, prácticamente, la ley a estos suelos de la clasificación, (art. 26.2 Reglamento de Planeamiento: "... la definición de los sistemas generales determinante de la estructura general del territorio se formulará sin perjuicio de la clasificación del suelo"), vinculándolos, lógicamente, a su ejecución efectiva (art. 25.3 RPU: "..., debiendo quedar garantizada en el Plan General la obtención del suelo del sistema general de espacios libres y equipamiento comunitario.."), la asignación a una u otra clase de estos suelos deviene más un problema de gestión que otra cosa y por lo tanto a la parte de gestión remitimos.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

2.- En segundo lugar la estrategia de oferta inmediata de suelo edificable. Al posibilitar la ley la clasificación como suelo urbano de áreas vacantes (no ya los solares sin edificar que como tales son suelo urbano) si se cumple que el grado de consolidación sea al menos de 2/3, la propuesta de clasificación en lo que respecta a esta clase de suelo, hace uso de esta posibilidad, uso que, en todo caso, se realiza muy selectivamente y de acuerdo con una estrategia coordinada con la gestión urbanística.

Así, las bolsas de suelo libre, rodeadas por urbanización se clasifican directamente como suelo urbano, por cumplirse el porcentaje aludido de consolidación, sin perjuicio, lógicamente, de la inclusión de propuestas de equipado y gestión de estas bolsas, que también se realiza, a fin de que el beneficio que el Plan otorga a sus propietarios revierta adecuadamente al conjunto social que lo concede. En el punto 6 anterior de esta Memoria se han detallado las cifras correspondientes a cada clase de suelo y para el urbano se ha justificado numéricamente su grado de consolidación.

7.2.- LA GESTION DEL SUELO.

La propuesta de gestión del suelo prevista por el Plan se encuadra básicamente en dos grandes grupos:

Por un lado la ejecución de la urbanización y la adquisición de suelo destinado a usos y dominio público, según la ordenación, en suelo urbano, gestión que el Plan la aborda mediante la técnica de su inclusión en unidades de actuación, y muy excepcionalmente mediante actuaciones aisladas.

En el núcleo urbano se han delimitado hasta un total de 22 unidades de actuación de las que 20 de ellas son “normales”, es decir a ejecutar por el sistema de compensación por presentar un adecuado equilibrio la relación carga/beneficio, y dos de ellas por el sistema de expropiación, por causa contraria. Estas dos últimas son la nº 7 y la M/2, y en ambas la destrucción de edificaciones existentes en gran proporción respecto a las posibilidades de nueva edificación según las previsiones de ordenación del Plan General, hacen que no sea probable que sean acometidas por la iniciativa privada, aspecto este último que se ve aún más reforzado en la M/2, en que además se prevé suelo para un sistema general: Centro de Formación Profesional en Montoyos.

Análogamente se delimitan en los suelos industriales 16 unidades, de las 5 (las nº 51, 54 y la M/1, que incluye sistema general viario) se prevén por expropiación por idénticos motivos a los anteriores.

En las áreas de segunda residencia se prevén 18 unidades de actuación, todas ellas en zonas de urbanización espontánea (UE 2) excepto una de ellas en Haygón.

A estas unidades hay que añadir las cuatro que se encuentran en ejecución, y que se respetan por el Plan General y otras dos unidades que integran en gran proporción sistemas Generales (concretamente el Parque Urbano previsto en el Huerto Torrent) y que se denomina “convenidas” por haber aceptado previamente sus propietarios tal tipo de cesión.

Por otra parte se delimitan unidades de gestión cuya finalidad es la regularización de parcelas simplemente sin requerir ejecución de obra urbanizadora.

La totalidad de los terrenos incluidos en unidades de actuación quedan declarados “en estado de reparcelación” con los efectos previstos en el capítulo IV del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Para una mejor comprensión de las características de estas unidades y para completar el conjunto de determinaciones y previsiones que sobre ellos realiza el Plan General se ha elaborado una ficha pormenorizada de cada una de ellas, fichas que se agrupan en el Anexo 3 a esta Memoria, y en la que, básicamente, se determina gráficamente su ámbito sobre la base cartográfica que ya contiene dibujada la ordenación prevista, se calcula el aprovechamiento “normal” (no el máximo; ejemplo: se deducen patios según estándares normales), se calculan costos aproximados de urbanización (en miles de pesetas), y además se determina el SISTEMA DE ACTUACION.

El resto de los sistemas generales y locales, en suelo urbano, que se emplazan en terrenos de titularidad hoy privada, se prevé adquirirlo mediante la aplicación del instituto expropiatorio, al igual que todas las que se emplazan en suelo no urbanizable. El plano de Régimen y Gestión de suelo, conjuntamente con las fichas y cuadros del Programa de Actuación, contiene las determinaciones precisas para la completa especificación de este aspecto. En todo caso cabe reseñar que las actuaciones de expropiación previstas en suelo urbano son mínimas, y cuando las hay (Centro 3ª edad, Juzgados, Cuerpos de Seguridad,...) son para actuaciones de equipamiento, mientras que en suelo no urbanizable lo son básicamente para nuevo viario (circunvalación Sur, accesos, ...).

Por otro lado el Plan prevé la adquisición gratuita de suelo destinado a sistemas generales con cargo a los excesos de aprovechamiento que sobre el medio del cuatrienio respectivo presentan los sectores destinados a nuevos desarrollos urbanos. El total del suelo que se prevé adquirir por este método es el siguiente:

1er. Cuatrienio:

- Parque Calvario	5,00 Has.
- Parque Deportivo Chillador	4,00 Has.
- Parque C. Sta. Isabel	1,70 Has.
- INB. Chillador.....	<u>1,20 Has.</u>
Total	11,90 Has

2º. Cuatrienio:

- Parque Laborinquen	6,00 Has.
- Aparcamiento Torrent	<u>1,00 Has.</u>
Total	7,00 Has.

Total 1º y 2º Cuatrienio 18,90 Has.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

Los cálculos numéricos de esta compensación se desarrollan en el siguiente punto.

7.3.- APROVECHAMIENTO MEDIO.

1.- Significado.- El Aprovechamiento Medio constituye la expresión del beneficio urbanístico que se asigna, de forma igualitaria, a todo el Suelo Urbanizable Programado incluido en cada uno de los dos Cuatrienios que integran el Programa temporal de Plan General. En definitiva quiere esto decir que el aprovechamiento lucrativo de cada m² inicial del suelo urbanizable programado de cada cuatrienio, entendiéndose por aprovechamiento el rendimiento económico potencial, o sea valor en venta de la edificación deducidos los costos para obtenerla, es el mismo con independencia de la edificabilidad e incluso de la posibilidad o no de edificación que le asigne el Plan General a ese metro cuadrado.

Esta equiparación se realiza mediante la técnica de la compensación de los excesos de aprovechamiento que básicamente consiste en, una vez determinado el aprovechamiento medio del SUP de cada cuatrienio y el de cada uno de los sectores que lo integran, establecer dos tipos de compensaciones:

- Los sectores cuyo aprovechamiento medio exceda del medio del cuatrienio ceden dicho exceso- y por tanto el suelo en que éste puede materializarse- para la compensación del SUP de ese mismo cuatrienio que por destinarse a Sistemas Generales tiene aprovechamiento nulo. Si aún hubiere exceso, éste se adjudica al Ayuntamiento para la utilización de su rendimiento con la finalidad siguiente.
- Los sectores con defecto de aprovechamiento respecto al medio cuatrienal no reciben aprovechamiento complementario sino que serán compensados económicamente por la Administración en la financiación de la obra urbanizadora, proporcionalmente a dicho defecto de aprovechamiento, con los rendimientos derivados del exceso de aprovechamiento de los sectores anteriores que no se adjudiquen a propietarios de suelo destinados a sistemas generales.

En cualquier caso lo que se acaba de expresar es con independencia de la cesión del 10% del aprovechamiento medio de cada sector (deducido, en todo caso, el exceso de aprovechamiento que sobre el medio cuatrienal esté presente) que siempre procede destinar al Patrimonio Municipal del Suelo.

2.- Cálculo.- El aprovechamiento medio de cada cuatrienio y el de cada uno de los sectores se contiene en el cuadro que a tal fin se incluye a continuación. Resulta un Aprovechamiento Medio de:

- 0,347388 u.v./m².s. para el 1^{er} cuatrienio.
- 0,157327 u.v./m².s. para el 2^o cuatrienio.

Los coeficientes de ponderación adoptados a fin de homogenizar las edificabilidades han sido:

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

1º Coeficientes de uso: Expresivo del valor que se otorga a casa uso con respecto a los restantes, bien entendido que al ser la calificación que el Plan determina, para el SUP, global, tal coeficiente se refiere al uso característico.

Los valores que se han adoptado para este coeficiente son:

- Uso residencial:
 - En edif., abierta..... 1,00
 - En edi., cerrada u ordenación específica 1,00
 - En viv. Adosada.....0,80
- Uso industrial0,60

Estos valores –sensiblemente iguales a los adoptados por el Plan General de Alicante de reciente aprobación –se han determinado por aproximación y redondeo de los rendimientos que para cada uso extraen los promotores inmobiliarios en situaciones tipo normales, rendimientos que se han calculado en base a los precios de venta en el mercado inmobiliario sanvicentino actual y los costos estimados para la elaboración del producto que se oferta. En este caso concreto sus valores equivalen a señalar que el rendimiento económico, por peseta invertida incluida tanto la obra de edificación como la de urbanización, tasas, honorarios, etc..., es un 25% superior para la vivienda urbana que para la adosada, y un 66 % superior para la primera que para las edificaciones industriales.

2º.- Coeficiente de sector. Este coeficiente se obtiene como media aritmética de otros dos: un coeficiente de situación y otro de dificultad.

El primero pretende expresar la ventaja que en el rendimiento final obtendría una edificación situada en un lugar con respecto a la misma en otro. Se han distinguido tres valores 1,00 , 0,90 y 0,80. El valor 1 se le ha asignado a los sectores Azorín, Trinquet y el Pilar. Son sectores muy bien localizados respecto a los sistemas generales y con muy buenas condiciones medioambientales. El valor 0,90 se le asigna al sector el Altet por el motivo de existir tendidos en alta tensión que lo desvalorizan relativamente. El coeficiente 0,80 se asigna a los industriales (Canastel Norte, Roalet y Ferrocarril) por no presentar tan optimas condiciones de localización.

El segundo expresa el encarecimiento que las características topográficas y geológicas del suelo harán recaer sobre la edificación. Se han considerado tres coeficientes: 1,00 ; 0,90 y 0,70. El coeficiente 0,90 se aplica al sector El Altet, por su topografía y por presentar en bastantes casos afloramientos rocosos, y equivale a suponer un encarecimiento del orden del 10% por estos motivos con respecto al resto de los sectores residenciales. El coeficiente 0,70 se aplica al sector Ferrocarril el cual si bien presenta una buena localización presenta una topografía en su mitad más meridional bastante movida, situación que se complica por la existencia de un vertedero cuya erradicación será muy probablemente necesaria para la puesta en uso efectiva de estos terrenos, coeficiente que supone que los

costos en sector serán superiores en un 40% aproximadamente con respecto al resto de los sectores industriales.

3º.- El coeficiente final de homogenización, con el que se ponderan las edificabilidades (expresadas en m² útiles) y se convierten en unidades de valor (u.v. en el cuadro) y que, por tanto, permite medir en las mismas unidades el aprovechamiento de cada uno de los sectores, se obtiene multiplicando el coeficiente de uso por el de sector.

3.- Resultados.- El cuadro muestra que todos los sectores tienen un aprovechamiento medio superior a igual (el PP II/3 -Ferrocarri lo tiene algo inferior pero es tan pequeña la diferencia que es despreciable) al medio.

Se ha completado el cuadro con la determinación para cada sector de la superficie de suelo destinado a sistemas generales que debe ser compensado con adjudicación de aprovechamiento en dicho sector, especificación esta que ahora se realiza cuantitativamente tan sólo (el sector Altet debe “absorber” 3,4495 Has., etc...) correspondiendo a la gestión práctica de delimitación concreta de dichos terrenos en el momento en que según la legislación y las Normas Urbanísticas corresponda, delimitación y asignación que debe realizarse de acuerdo con el criterio de proximidad (en este caso la coincidencia es, simplemente, imposible) que inspira las adjudicaciones en los procesos de reparcelación (es decir, será lógico y normal que los propietarios de suelo del parque “Calvario” resulten –en la parte que sea efectivamente posible ya que en su totalidad no puede serlo al tener el Parque una superficie total de 5,00 Has. y corresponder absorber al sector 3,45 Has. de suelo de Sistemas Generales- compensados con la adjudicación de su aprovechamiento en el sector “Altet” por ser el más próximo).

En total, como pone el cuadro de manifiesto la cuantía porcentual de suelo que se destina a Sistemas Generales es del orden del 15% del total del suelo, porcentaje que es igual en cada cuatrienio.

Otro resultado importante es la cuantía del 10% del aprovechamiento de cada sector que procede adjudicar al Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig. Este resulta ser:

PP. I/1.-	$10/100 \times 84.240/0,90 =$	9.360 m ² ut. Resid.	
PP. I/2.-	$10/100 \times 43.092/0,90 =$	4.788 “ “ “	
PP. I/3.-	$10/100 \times 90.720/0,54 =$		16.800 m ² ut. Ind.
PP. I/4.-	$10/100 \times 44.226/0,54 =$		8.190 “ “ “
Suma 1 ^{er} cuatrienio		14.148 m ² ut. Resid.	+ 24.990 m ² ut. Ind.
PP. II/1.-	$10/100 \times 36.000/0,80 =$	4.500 m ² ut. Resid.	
PP. II/2.-	$10/100 \times 21.000/0,80 =$	2.700 “ “ “	
PP. II/3.-	$10/100 \times 15.592/0,45 =$		3.465 m ² ut. Ind.
Suma 2º cuatrienio		7.200 m ² ut. Resid.	+ 3.465 m ² ut. Ind.
Total SUP		21.348 m ² ut. Resid.	+ 28.455 m ² ut. Ind.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

cifras que, suponiendo un valor en venta de 60.000 pts/m² ut. para usos residenciales y de 25.000 pts/m² ut. para industriales con repercusiones de suelo urbanizado del 15% arrojan:

$B=15/100 \times (21.348 \times 60.000 \times 28.455 \times 25.000) = 300$ millones de ptas. aproxim.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

8.- CIRCUNSTANCIAS DE REVISION DEL PLAN GENERAL

Se indican en este apartado las circunstancias que de darse deben de apreciarse como indicadores de la necesidad de revisar el Plan General porque su producción señala que se ha desbordado las previsiones en base a las cuales se formula y que por tanto su aplicación produciría efectos indeseables:

Estas son:

- a) El transcurso de ocho años, entendiéndose por año un ejercicio presupuestario completo, a partir de su entrada en vigor.
- b) El agotamiento de su capacidad residencial, entendiéndose por tal la consolidación por la edificación de las dos terceras partes del suelo urbanizable programado residencial.
- c) Idem. con respecto al suelo industrial programado.
- d) La adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación.
- e) Otras circunstancias expresamente establecidas o que pudieran establecerse en normas de carácter superior y de obligado cumplimiento.

CUADRO DE CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

1er. CUATRIENIO

AMBITOS Y SECTORES	SUPERFICIE S en Has.	(1) EDIFICABILIDAD E' en m ² útiles	COEFICIENTES					APROVECHAMIENTO DE LOS SECTORES Unidades de valor A= E x H	APROVECHAMIENTO MEDIO uv/m2 AM= A/S	EXCESO DE APROVECHAMIENTO (5)		SUPERFICIE DE SS.GG. A ADSCRIBIR A CADA SECTOR en Has.
			(2) USO (K)	SITUACION (3) L	DIFICULTAD (4) M	SECCION S=(L+M)/2	HOMOGENIZACION H= K x S			Absoluto	porcentaje	
PP. I/1 ALTET	20,80	93.600	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	84.240	0,405000	11.983	28,987155	3,4495
PP. I/2 AZORIN	7,10	47.880	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	43.092	0,606930	18.427	44,575340	5,3045
PP. I/3 CANSTEL NORTE	24,00	168.000	0,60	0,80	1,00	0,90	0,54	90.720	0,378000	7.347	17,772563	2,1150
PP. I/4 ROALET	11,70	81.900	0,60	0,80	1,00	0,90	0,54	44.226	0,378000	3.582	8,664942	1,0310
SUMA	63,60	391.380	SUMA					262.278		41.339	100,000000	11,90
SISTEMAS GENERALES	11,90 (6)	-0-										
TOTAL	75,50	391.380						262.278	0,347388 = APROVECHAMIENTO MEDIO DEL 1^{er} CUATRIENIO			

(1) Según Reglamentación Urbanística Particular.

(2) Expresa la diferencia de valor que se atribuye a cada uso característico en relación a los demás usos.

Se ha asignado 1,00 al residencial en vivienda colectiva, 0,80 al Residencial en vivienda adosada y 0,60 al Industrial. En el PP. I/2 la residencia se reparte colect. y adosada (ver RUP).

(3) Expresa la diferente valoración que se atribuye a cada sector en relación a los demás por su situación en la estructura urbana.

(4) Expresa la dificultad en la ejecución de la urbanización y edificaciones de cada sector en relación con las otras.

(5) Diferencia entre el Aprovechamiento de cada Sector y el que resulta del producto del aprovechamiento medio del cuatrienio por la superficie de cada uno.

(6) Incluye: EL/PJ/4 – PARQUE CALVARIO

EL/PD/1 – PARQUE DEPORTIVO CHILLADOR

EL/PJ/1 – SANTA ISABEL

D/DO/2 – I.N.B. CHILLADOR

5,00 Has

4,00 Has

1,70 Has

1,20 Has

11,90 Has. eq. al 15,76% del SUP 1^{er} cuet.

(7) Incluye: EL/PJ/3 – LABORINQUEN

IT/AP/3 – TORRENT

6,00 Has

1,00 Has

7,00 Has eq. al 15,52% del SUP 2^o cuet.

2º CUATRIENIO

AMBITOS Y SECTORES	SUPERFICIE S en Has.	(1) EDIFICABILIDAD I m ² útiles	COEFICIENTES					APROVECHAMIENTO uv A= E x H	APROVECHAMIENTO MEDIO uv/m2 AM= A/S	EXCESO DE APROVECHAMIENTO		SUPERFICIE DE SS.GG. A ADSCRIBIR A CADA SECCION en Has.
			(2) USO (K)	SITUACION (3) L	DIFICULTAD (4) M	SECCION S=(L+M)/2	HOMOGENIZACION H= K x S			Absoluto	porcentaje	
PP. II/1 TRINQUET	16,30	42.400	0,80	1,00	1,00	1,00	0,80	33.920	0,208098	8,276	75,147553	5,2603
PP. II/2 PILAR	12,00	27.000	0,80	1,00	1,00	1,00	0,80	21.600	0,180000	2,721	24,707164	1,7295
PP.II/3 FERROCARRIL	9,90	34.650	0,60	0,80	0,70	0,75	0,45	15.592	0,157495	16	0,145283	0,0102
SUMA	38,20	104.050	SUMA					71.112		11.013	100,000000	7
SISTEMAS GENERALES	7,00 (7)	-										
TOTAL	45,20	104.050						71.112	0,157327 = APROVECHAMIENTO MEDIO DEL 2º CUATRIENIO			