

PROPUESTA TÉCNICA
20ª MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

Oficina Técnica Municipal
030605

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Esta documentación, integrada por la presente Memoria y los documentos anexos, planos de ordenación y nueva propuesta de Ordenanza de Edificación Abierta, es un refundido –con alguna aclaración complementaria que no supone modificación del contenido de lo aprobado- de los dos documentos aprobados por el Ayuntamiento que integran ésta propuesta de 20ª Modificación del Plan General:

- Propuesta Técnica de 17.07.03 , e
- Informe/propuesta Técnica de 17.03.05

para atender lo solicitado 130505 por los servicios territoriales en Alicante de la Consellería de Territorio y Vivienda.

ÍNDICE

MEMORIA

- 1 ANTECEDENTES
- 2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
 - 2.1 Descripción de la Propuesta
 - 2.2 Conveniencia y Oportunidad
 - 2.3 Formalización
 - 2.4 Justificaciones

PLANOS DE ORDENACIÓN

	<u>Denominación</u>	<u>hoja</u>
-	PO/Calificación Global del Suelo, hoja	4
-	PO/Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano	8; 12
-	PO/Alineaciones del Suelo Urbano, hoja	12

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR

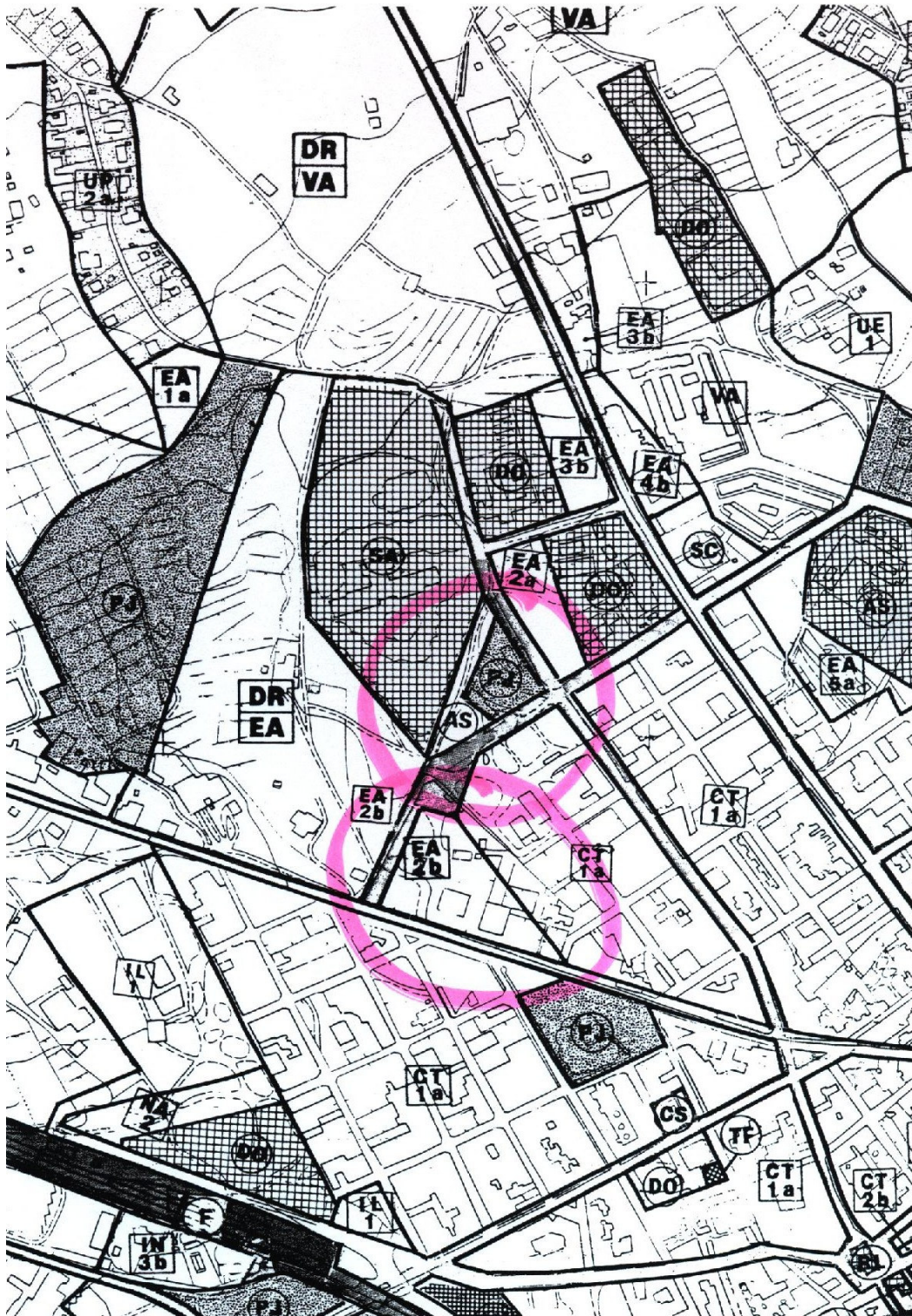
Ordenanza EA

MEMORIA

1 ANTECEDENTES

- 1.1 El vigente Plan General Municipal de Ordenación se aprobó en 1990 por acuerdos de la CTU de 5.4.90 y 26.9.90. Posteriormente ha sido objeto de diversas modificaciones, todas ellas bien de carácter puntual (afectan a un ámbito espacial concreto y limitado), bien de carácter temático (afectan a un aspecto concreto pero de carácter general, usualmente normativo), sin que cada una de estas modificaciones, o la acumulación de todas ellas, suponga alteración del modelo urbano global y de la estrategia general de desarrollo en que se sustenta el Plan. La última de estas modificaciones aprobada, la 19ª, lo ha sido por Resolución de 17.04.03 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.
- 1.2 Por acuerdo del Pleno municipal de 6.3.98 se ha decidido acometer la Revisión del Plan General. Realizadas ya las fases de Información urbanística y Avance, se están ultimando los trabajos de redacción del nuevo Plan General con la formalización precisa para su tramitación administrativa.
- 1.3 Este Ayuntamiento ha suscrito un convenio de colaboración con COPUT para la revitalización del núcleo urbano. Entre las obras previstas en este convenio se encuentra la urbanización de la Ctra de Agost, tramo c/Lillo Juan-c/Azorín. Aunque esta vía en este tramo es totalmente urbana, con un nivel de consolidación de la edificación, sino completo, sí elevado, su rotulación como Ctra deja intuir que su urbanización dista de, al menos, las convencionales de las vías urbanas. Esta obra potenciará el uso urbano de los terrenos a ambos márgenes, especialmente de los que presenten frente directamente a ella.
- 1.4 La Unidad de Actuación 2 de las previstas en el PGMO 1990, se desarrolló desde 1.992, aprobándose el proyecto de compensación 12.11.93, el proyecto de urbanización 08.03.99 y 02.11.99, y la recepción de obras de urbanización 07.05.01. La manzana de mayor superficie de esta Unidad de Actuación, delimitada por la Ctra de Agost, c/Elda, Plaza del Antic Calvari y c/Espronceda, de 12.432,98 + 1.167,46 = 13.600,44 m² de superficie, calificada para la edificación de usos residencial, con tipología abierta (EA2b: 12.432,98 m²) y semiabierta (CT1a: 1.167,46 m²), lo que, aproximadamente, supone un techo edificable total de 13.736+17.406 = 21.142 m² útiles edificables, se encuentra actualmente vacante. Su titular actual es el IVVSA.
- 1.5 Los terrenos en los que, por el IVVSA, se están contruyendo Viviendas para Mayores, dentro del programa ELAIA, en c/Petrer y c/Monóvar, si bien con otra delimitación,

estaban inicialmente calificados como Dotacional/Docente. Por acuerdo del Pleno municipal de 27.11.02, tras el informe favorable de 29.04.02 de la Consellería de Cultura y Educación, se cambió su uso a Dotacional/Asistencial, y, posteriormente, se integraron en la 19ª Modificación del Plan General, aprobada definitivamente por Resolución de 17.04.03 del Ilmo. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en la que, manteniendo su superficie, se modificó su delimitación, concretamente el límite que los separa de la zona verde contigua.



2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

2.1 DESCRIPCIÓN

Consiste en:

- a) Calificar la manzana antes descrita, delimitada por la Ctra de *Agost*, c/Elda, Plaza del *Antic Calvari* y c/*Espronceda*, de 12.432,98 + 1.167,46 = 13.600,44 m² de superficie, para uso dotacional público, clase Educativo-Cultural, para uso concreto Cultural (calificación D/SC según la sistematización del Plan General). Prever su adquisición por compra o permuta o expropiación.
- b) Modificar la calificación de suelo dotacional (D/AS) que tiene la parcela recayente a las cc/Petrel y Monóvar, con lindero al Hospital San Vicente, de 5.376 m² de superficie, a edificable, regulado por una nueva ordenanza: EA2', que es una variante de la EA2, con igual edificabilidad pero con posibilidad de ocupación de hasta el 50% (que es, por aplicación del 120 de las NN.UU. como se ha proyectado la edificación que se está ultimando en este enclave).
- c) Modificar la ordenanza EA (Edificación Abierta) introduciendo la EA2', igual a la EA2 pero con límite de ocupación del 50%.

2.2 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

- A) Su conveniencia deriva:
 - A.1) Manzana Ctra *Agost*, cc/Elda, *Espronceda* y Pza *Antic Calvari*:
Del hecho de que se trata de un enclave de superficie apreciable (13.600,44 m²), rara de encontrar en el consolidado urbano, con frente a uno de los viales de mayor capacidad de estructuración de la ordenación del núcleo urbano y muy próxima al parque Juan XXIII, lo que lo convierte en emplazamiento adecuado para muy diversos tipos de equipamientos públicos. especialmente aquellos que requieran parcela con capacidad elevada de edificación. accesibilidad y visibilidad (en el sentido de ser visto)
 - A.2) Parcela cc/Petrel y Monóvar:
Es lo solicitado por IVVSA.
 - A.3) La normativa EA2' es más flexible y adecuada a los usos dotacionales.
- B) Su oportunidad:
 - B.1) Manzana Ctra *Agost*, cc/Elda, *Espronceda* y Pza *Antic Calvari*:
De la circunstancia de que en la actualidad ya se han edificado varias de las parcelas de esta UA/2, lo que hace suponer que, de forma inmediata, ya que está urbanizada la totalidad de la unidad, se procederá a su edificación.
 - B.2) Parcela cc/Petrel y Monóvar:
Para atender la solicitud de IVVSA.

2.3 FORMALIZACIÓN

La formalización se concreta mediante la rectificación puntual en los planos:

- PO/CGS, hoja 4
- PO/CPSU, " 8, 12
- PO/ASU, " 12

y

Nueva redacción de la Ordenanza EA2'

2.4 JUSTIFICACIONES

La modificación propuesta:

- a) No supone aumento de edificabilidad ya que la superficie que se recalifica de edificable residencial EA2 a dotacional: 13.600 m²; es mucho mayor que la que recalifica de dotacional a edificable EA2: 5.376 m².
- b) No afecta a zonas verdes ni a parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el docente o sanitario.
- c) No supone reclasificación o alteración del régimen básico: urbano, urbanizable o no urbanizable, del suelo.

San Vicente del Raspeig, 030605

J. M. Chofre Gil, arquitecto municipal