

PROPUESTA TÉCNICA
22ª BIS MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL MUNICIPAL de ORDENACIÓN

16.05.06

ARQUITECTURA PÚBLICA/PLANEAMIENTO
AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

ÍNDICE

MEMORIA

- 1 ANTECEDENTES
- 2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
 - 2.1 Objeto
 - 2.2 Descripción
 - 2.3 Formalización
 - 2.4 Justificaciones

PLANOS DE ORDENACIÓN

PO/Calificación Global del Suelo	hoja	4
		5
PO/Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano, hoja		8
		15
		16

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 25ª, lo ha sido por acuerdo de 11.04.06 de la Comisión Territorial de Urbanismo.. Actualmente se encuentran en trámite las nº 17 (Av. Libertad, entorno I. Inmaculada), 23 (Fibrotubo) y 26 (nº Sótanos).

- 1.2 Por acuerdo del Pleno municipal de 6.3.98 se decidió acometer la Revisión del Plan General. Realizadas ya las fases de Información urbanística y Avance, se alcanzó el Concierto Previo, y se inició la elaboración de la documentación para tramitación administrativa, que se ha casi completado.

- 1.3 Promovidas por este Ayuntamiento se están ejecutando las obras de acondicionamiento del caserón Haygón para Escuela Taller Municipal. Estas obras, en su mayoría, se están ejecutando como prácticas (albañilería, carpintería, fontanería y electricidad) de la misma Escuela. En los cursos anteriores se ha acondicionado la planta de piso, y actualmente se están ejecutando las correspondientes a la planta baja, pero para el futuro inmediato, para completar su programa, se precisan talleres en los que realizar las prácticas. El emplazamiento idóneo para emplazar estos talleres es en el espacio inmediato al Caserón, al norte de este, en el lado opuesto a su entrada principal, en donde se encontraban las caballerizas, hoy demolidas. Estos terrenos están calificados, por el Plan General, como zona verde, de carácter local.

- 1.4 Por otra parte, la, prevista por el Plan General, zona deportiva, también de carácter local, emplazada en Paseo Malvarrosa, Paseo Los Sauces y Av. Haygón, se ha acondicionado en su mayor parte como zona verde (Plaza de la Democracia), y, en su esquina principal

(Pº Los Sauces y Av. Haygón) se ha emplazado, y presta servicio desde hace tiempo, un Ambulatorio.

Finalmente, en la parcela D/DO de la urbanización Haygón, prevista para una dotación docente de carácter local, se ha construido un Centro de Enseñanza Secundaria y de Bachillerato/Formación Profesional, tipo de centro que, en la sistemática del vigente Plan General, tiene el carácter de general.

1.5 Redactada y tramitada municipalmente la versión inicial de la presente propuesta de Modificación del Plan General, fechada 070405, con el contenido exclusivo de

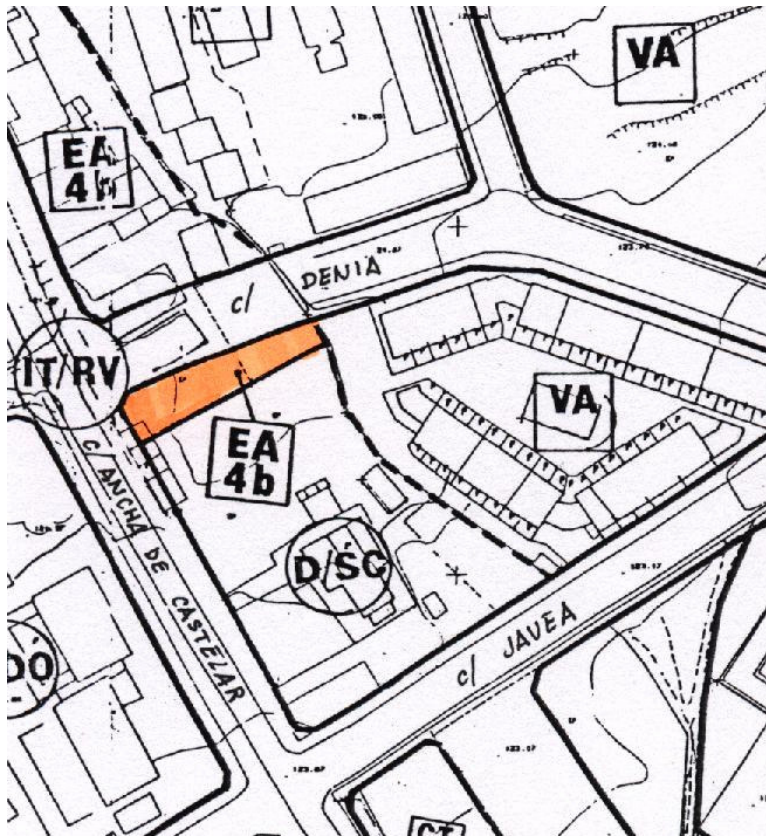
- a) Recalificar la parte al este, de superficie 1.722 m², de la manzana (de superficie total 5.387 m²) calificada por el vigente Plan General como zona verde (EL/PJ) de carácter local, delimitada por Av. Haygón, Paseo Los Olivos, Paseo Madreselvas y Paseo Las Azucenas, en la que se emplaza el cuerpo principal del Caserón Haygón, como Dotacional/Docente de carácter general. El resto de la manzana (3.665 m²) permanece con la misma calificación, pero de carácter general.
- b) Recalificar la zona deportiva de carácter local prevista en el Plan General, de superficie 3.547 m², emplazada en Av. Haygón, Paseo Los Sauces y Paseo la Malvarrosa, en parte (3.181 m²) como zona verde (EL/PJ) de carácter local, en correspondencia con las características de su actual acondicionamiento, y el resto (emplazado en la esquina Av. Haygón con Paseo Los Sauces; 366 m²) como Dotacional Sanitario (D/SA), también de carácter local, y también en correspondencia con la edificación que realmente se ha ejecutado y presta servicio (pequeño ambulatorio médico).
- c) Otorgarle el carácter de dotación general a la parcela D/DO local de la urbanización Haygón, de 10.191 m² de superficie, en la que se ha construido y puesto en servicio el IES Haygón. También se le da ese carácter a la Av. Del mismo nombre, que proporcional el acceso básico a todas las dotaciones a que se refiere la presente.
- d) Para completar la congruencia del planeamiento, calificar las Av. Haygón y el viario que envuelve al caserón como general.

La modificación del PGMO así planteada fué informada favorablemente por la Comisión Territorial de Urbanismo de 131205; etc, pero, sometida preceptivamente a Dictamen de la Comisión Jurídico-Consultiva por afectar a zonas verdes no ha obtenido su dictamen favorable, por no satisfacer la desigualdad del art. 17 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

1.6 Valorada como vía más conveniente la modificación de la modificación¹, se ha elaborado la presente, que, respecto a la inicial reseñada incorpora la recalificación de la finca de 827,45 m², nº 20 PMS, obtenida por cesión de de 300395 de J. Valverde Serrano, emplazada en Av. Ancha de Castelar esquina a c/Dénia, tiene, por el Plan General, la clasificación de urbano, excluida de Unidad de Ejecución, calificada EA4b, , es decir con edificabilidad lucrativa, y que, por su configuración, dimensiones y emplazamiento, es obvio que su destino es el que se de al resto del enclave en que se emplaza: finca Marialice, que está calificada como dotacional, incluida en los Sistemas Generales (hoy

¹ Antes que intentar convencer con argumentos al órgano que ha de adoptar la decisión sobre su aprobación definitiva que habría de enfrentarse a dictar una resolución sin que sea favorable el preceptivo dictamen de la Comisión Jurídico-Consultiva.

Red Primaria), clase Socio-Cultural (D/SC):



con lo que al detraer edificabilidad se satisface de forma manifiesta la inecuación del art. 17 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, y se podrá conseguir el dictamen favorable.

2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

2.1 OBJETO

Tiene por objeto la modificación:

- I HAYGÓN
 - 1º Permitir la edificación de los talleres anexos al caserón Haygón, para completar el programa de la Escuela Taller Municipal.
 - 2º Actualizar las determinaciones del Plan General relativas a dotaciones de la urbanización Haygón a la realidad ejecutada y en servicio.

- II MARIALICE: Actualizar las determinaciones del Plan General relativas al enclave de la finca Marialice y su entorno (Av. Ancha de Cautelar esq. Cc/Jávea y Dénia) de forma que el conjunto de las fincas que lo integran tengan una calificación urbanística homogénea.

2.2 DESCRIPCIÓN

Consiste en:

- I En HAYGÓN:
 - a) Recalificar la parte de superficie 1.722 m², al Este de la manzana (de superficie total 5.387 m²) calificada por el vigente Plan General como zona verde (EL/PJ) de carácter local, delimitada por Av. Haygón, Paseo Los Olivos, Paseo Madreselvas y Paseo Las Azucenas, en la que se emplaza el cuerpo principal del Caserón Haygón, como Dotacional/Docente de carácter general. El resto de la manzana (3.665 m²) permanece con la misma calificación, pero de carácter general.
 - b) Recalificar la zona deportiva de carácter local prevista en el Plan General, de superficie 3.547 m², emplazada en Av. Haygón, Paseo Los Sauces y Paseo la Malvarrosa, en parte (3.181 m²) como zona verde (EL/PJ) de carácter local, en correspondencia con las características de su actual acondicionamiento, y el resto (emplazado en la esquina Av. Haygón con Paseo Los Sauces; 366 m²) como Dotacional Sanitario (D/SA), también de carácter local, y también en correspondencia con la edificación que realmente se ha ejecutado y presta servicio (pequeño ambulatorio médico).
 - c) Otorgar el carácter de dotación general a la parcela D/DO local de la urbanización Haygón, de 10.191 m² de superficie, en la que se ha construido y puesto en servicio el IES Haygón. También se le da ese carácter a la Av. Del mismo nombre, que proporcional el acceso básico a todas las dotaciones a que se refiere la presente.
 - d) Para dotar completar la congruencia del planeamiento se califica las Av. Haygón y el viario que envuelve al caserón como general.

- II MARIALICE:
 - e) Modificar la calificación que, actualmente, determina el Plan General: Edificación Abierta, grado 4 nivel b (EA4b), de la finca urbana, excluida de Unidad de Ejecución delimitada, de titularidad municipal, nº 20 PMS, emplazada en Ancha de Castelar esquina c/Dénia, de 827,45 m² de superficie, por la de D/SC, Dotacional clase Sócio-Cultural, incluida en los Sistemas Generales (la misma que la finca Marialice, con la que linda y a la que, por su configuración, tamaño y emplazamiento, complementa).

2.3 FORMALIZACIÓN

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

- PO/CGS hoja 4
 5

- PO/CPSU, “ 8
 “ 15
 “ 16

2.4 JUSTIFICACIONES

La modificación propuesta:

- a) Afecta a zonas verdes, pero amplía su superficie y se emplazan en el mismo ámbito servido: Haygón.
- b) Afecta a terrenos cuyo destino efectivo precedente ha sido –y es- docente y sanitario; concretamente a los terrenos en los que se emplaza el IES HAYGÖN y el Ambulatorio, pero, como se ha descrito antes, la afección lo es en el sentido de adaptar las determinaciones del Plan a esa realidad.
- c) No desafecta suelo que tuviere destino público.
- d) No supone aumento de edificabilidad para uso privativo, sino al contrario, disminución, ya que la permitida según el Plan General vigente es de :
 $827,45 \text{ m}^2 \times 1,90 \text{ m}^2 \text{ út/m}^2 \text{ s} = 1.572 \text{ m}^2 \text{ út}$
que corresponde a la parcela calificada EA4b, emplazada junto a Marialice que se recalifica a dotacional D/SC, y la que se propone es nula (=0), por resultar todos los terrenos como dotacionales.
Por tanto satisface de forma manifiesta la inecuación del art. 17 Anexo RP.
- e) No supone reclasificación o alteración del régimen básico: urbano, urbanizable o no urbanizable, del suelo.

San Vicente del Raspeig, 160506

J. M. Chofre Gil, arquitecto municipal