

PROPUESTA TÉCNICA
24ª MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL MUNICIPAL de ORDENACIÓN

03.05.05

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
- PO/Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano, hoja 12
- PO/Alineaciones del Suelo Urbano " 12

NORMAS URBANÍSTICAS

- Art. 93 Edificabilidad
- " 120 Condiciones generales de los usos dotacionales

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR

- Sección 12 Ordenanza INDUSTRIA NORMAL
- Art 36 Condiciones de la edificación

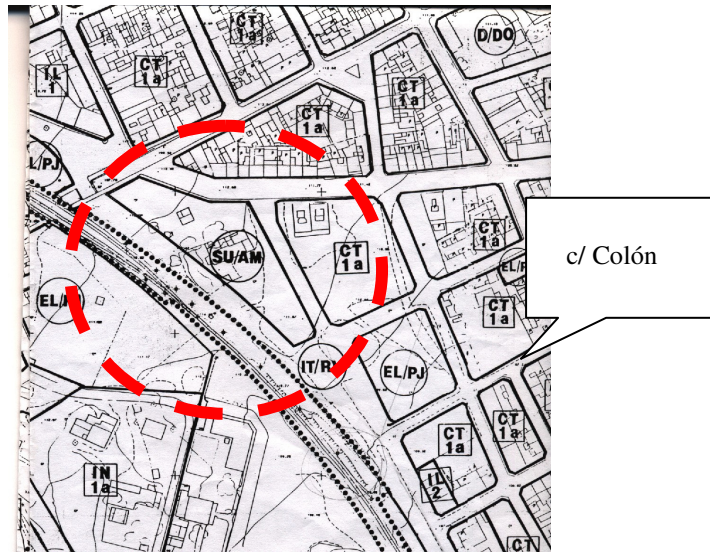
MEMORIA

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. Actualmente se encuentran en trámite las nº 20 (Yesera), 21 (Lo Petit) y 23 (Fibrotubo). Redactada, para tramitación municipal separada¹ de la presente, la 22 (Caserón).
- 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 están ultimando los trabajos de redacción del nuevo Plan General con la formalización precisa para su tramitación administrativa.
- 1.3 Los aspectos a que se refiere la presente –y que, a partir de ahora se describen y justifican separadamente, en el mismo orden y con la misma letra de identificación, son:
- A) Promovidas por la Generalitat Valenciana está en avanzado estado de ejecución la construcción de dos nuevos apeaderos en la línea ferroviaria Alicante-La Encina: uno para servicio de la ampliación del campus universitario, otro para servicio al núcleo urbano de San Vicente, emplazado en la intersección de la prolongación de la traza de la c/Colón con la línea ferroviaria. El viario para acceso a este apeadero puede ser el previsto –y aún no ejecutado- por el vigente Plan General en su entorno, pero, para una adecuada funcionalidad, debe ser liberado de las calificaciones complementarias previstas por el mismo: SU/AM (Servicios Urbanos/ Abastecimientos y Mercados)² en una de las grandes isletas que el trazado proyectado prevé.

¹ Por afectar a zonas verdes.

² Previsto para Mercadillo Ambulante: De hecho no se coloca en éste entorno, sino en las cc/1ª de Mayo, Gral Prim, Goya y Benito Pérez Galdós y entorno.



- B) El desarrollo de las actividades industriales y de su gestión hace que en muchos casos se implanten las propias oficinas de la empresa compartiendo el espacio con los destinados a procesos productivos y de almacenaje. El Plan, en la calificación básica para uso industrial: IN (INDUSTRIA NORMAL), limita la altura a 12 m pero además limita el número de plantas no subterráneas a 2, lo que en muchos casos impide la racional utilización del volumen edificado para la implantación de esas oficinas y usos análogos que requieren menor altura libre que las destinadas a producción y almacenaje.
- C) La apreciación social del trazado y características de las partes más antiguas del núcleo urbano -las inmediatas a la Iglesia dedicada al patrón: San Vicente-, ha crecido desde la redacción del vigente Plan General, y se ha consolidado. Cerrando el flanco SW de la Plaza de España hay aún dos edificaciones, emplazadas en c/Gral. Prim 3 y c/Colón 2:



afectadas por nuevas alineaciones del Plan.

Esta afección es hoy –tras la urbanización de todo éste ámbito con carácter peatonal- no sólo innecesaria, sino contraproducente, para mantener la imagen tradicional de éste ámbito.

- D) Algunas de las regulaciones generales de las Normas Urbanísticas no están produciendo resultados satisfactorios:
- D.1) El control de la edificabilidad se realiza por aplicación de la superficie útil. En el caso de vivienda no computa como tal la superficie de espacios no cerrados exteriores, tales como terrazas o porches. Se han dado, aisladamente, casos en los que la superficie y configuración de éstos elementos se ha llevado más allá de lo razonable.
 - D.2) Dadas las condiciones de accesibilidad a los edificios, los correspondientes a usos dotacionales de pequeño tamaño se resuelven cada día más de forma que se intenta evitar la construcción en altura, lo que conlleva, para igual techo, una mayor ocupación. El límite del 50% determinado por el Plan General, con carácter general, resulta inconveniente.

2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

2.1 OBJETO

Tiene por objeto la modificación:

- I Globalmente: Resolver los problemas presentados en los antecedentes.
- II Pormenorizadamente:
 - A) Ordenar el viario en el entorno del nuevo apeadero ferroviario, para posibilitar a este un acceso adecuado desde las vías principales del entorno.
 - B) Modificar las condiciones de volumen de la ordenanza IN del Plan General para permitir, sin aumento de la edificabilidad, y ni siquiera de la altura expresada en metros, la construcción de tantas plantas como, cumpliendo³ las condiciones de altura libre que les sean exigibles por el uso específico a que se destinen, quepan.
 - C) Modificar las alineaciones y características básicas de las edificaciones del flanco SW de la Plaza de España, manteniendo las alineaciones actuales, consolidadas por la edificación y por la urbanización.
 - D) Modificar las Normas Urbanísticas:
 - D.1 Modificar la definición de superficie útil computable contenida en las Normas Urbanísticas para que la de terrazas y porches de utilización privativa por las viviendas sea computable cuando sus dimensiones resulten excesivas para la vivienda en que se integren.
 - D.2 Flexibilizar las condiciones de volumen que se exigen a los usos dotacionales para facilitar el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad exigibles normativamente.

2.2 DESCRIPCIÓN

Consiste en:

- A) Sustitución de la calificación SU/AM (Servicios Urbanos/Abastecimientos y Mercados) de la isleta en la prolongación c/Vial del Terraplén y su confluencia con la c/19 de Mayo, por la de IT/RV (Instalaciones de Transporte/Red Viaria). Ambas con carácter de Sistema General.
- B) Elevación de dos a tres plantas del límite normativo de la edificación correspondiente a la INDUSTRIA NORMAL, sin aumento ni de la edificabilidad ni de la altura máxima expresada en metros.
- C) Modificación de las alineaciones de la manzana delimitada por las cc/Gral prim, Colón, Dto. Alós, que constituye el flanco SW de la Pza. de España. Afecta a los edificios c/General Prim 3 y c/Colón 2, manteniendo las que actualmente presentan; también al solar antes existente en la esquina de las cc/Gral. Prim con Dto. Alós, que, tras su adquisición municipal, se ha destinado de hecho⁴ a red viaria.
Modificación de la determinación de altura máxima en éste tramo, manteniendo la altura que efectivamente presentan las edificaciones: B+1PP, inferior a la prevista ahora en el vigente Plan General: PB+2PP.
- D) Modificación de la Normativa General
 - D.1) Modificación de la definición de superficie útil computable correspondiente a viviendas, incrementándola por el 50% de la superficie útil de los espacios construidos, cubiertos pero no cerrados

³ La presente modificación no afecta a exigencia.

⁴ Obras de Urbanización del Entorno de la Plaza de España.

- (terrazas cubiertas, porches y análogos) que se integren en ella, y que excedan del 10% de la útil cerrada.
- D.2) Eliminación del límite del 50% de ocupación determinado con carácter general para los usos dotacionales.

2.3 FORMALIZACIÓN

La formalización se concreta mediante la rectificación puntual de los siguientes documentos del Plan:

- A) Planos de ordenación:
- **PO/CGS** hoja 4
 - **PO/CPSU** “ 12
 - **PO/ASU** “ 12
- B) **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR**
Apartado **1.4 Alzado**, integrado en las **1 Condiciones de volumen**, del **art 36 Condiciones de la edificación**, de la **Sección 12 INDUSTRIA NORMAL**.
- C) Planos de ordenación:
- **PO/ADSU** hoja 12
 - **PO/CPSU** “ 12
- D)
- D.1 **NN.UU.** Apartado **2.c.i)** del **art. 93 Edificabilidad**
 - D.2 “ Apartado **1** “ **120 Condiciones generales de los usos dotacionales**

2.3 JUSTIFICACIONES

La modificación propuesta:

- a) No afecta a zonas verdes ni a parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el docente o sanitario.
- b) No supone aumento de edificabilidad, y si la C)⁵ recalifica suelo que tiene, por el vigente Plan General, destino público, la superficie que ahora, en ésta misma modificación, se destina a red viaria, es de mayor superficie, por lo que, ~~se~~ de mantenerse las alturas, se satisface la inequación del art. 17 RP, pero como, además, se bajan estas en parte, se amplía éste cumplimiento.
- c) No supone reclasificación o alteración del régimen básico: urbano, urbanizable o no urbanizable, del suelo.

SVdR, 03.05.05

J. M. Chofre Gil
arquitecto municipal

⁵ Modificación de alineaciones