

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. Las últimas de estas modificaciones aprobadas, la 21ª (Delimitación sector PAU/6) y 22ª (Bº Santa Isabel) y la 25ª (Cercas) lo han sido, por acuerdo de la CTU 08.03.06 las dos primeras, y de 11.04.06, la última¹. Actualmente se encuentra en tramitación municipal las 22 Bis (Haygón), 23 (Fibrotubo) y 26 (Sótanos).
Se han iniciado estudios para: Alturas en la Av. Libertad.
- 1.2 Por acuerdo del Pleno municipal de 6.3.98 se inició la Revisión del Plan General, de la que se han completado las fases de Información Urbanística y Avance, con aprobación, en 2.000, del Concierto Previo. La falta de tramitación del Plan antes de la entrada en vigor (Febrero 2.006) de la nueva legislación urbanística autonómica, hará necesaria una nueva formalización del Plan.
- 1.3 La idea de instalar una línea de tranvía que comunique San Vicente con Alicante ha tomado cada vez más cuerpo, y actualmente se tiene claro que el trazado de la línea dentro del núcleo urbano de San Vicente ha de seguir el eje urbano y de actividad por antonomasia: c/Alicante-Av. Ancha de Castelar.
El ancho de esta vía, bastante limitado: 18 m de media, hace que no pueda soportar simultáneamente su función como colector urbano para el tráfico rodado y de eje de actividad terciaria y comercial con el de soporte de la línea bidireccional de tranvía.

¹ La 24ª Modificación PG (ordenación del entorno del nuevo Apeadero, etc) lo ha sido con anterioridad.

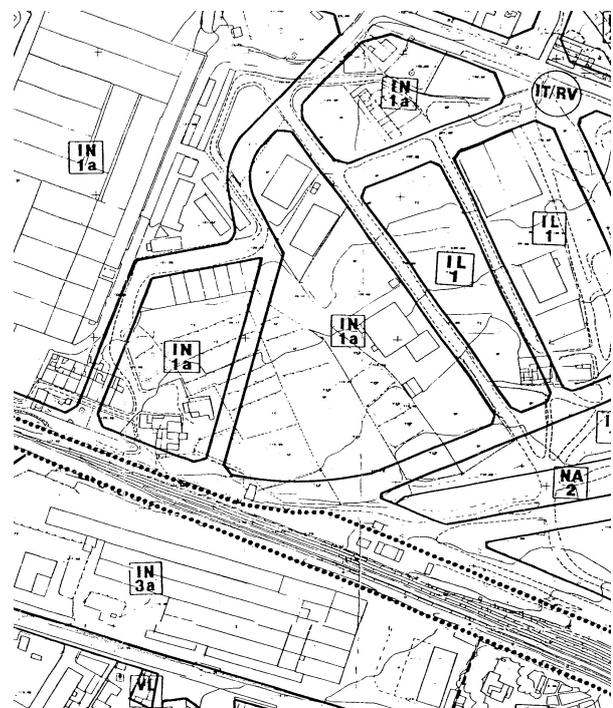
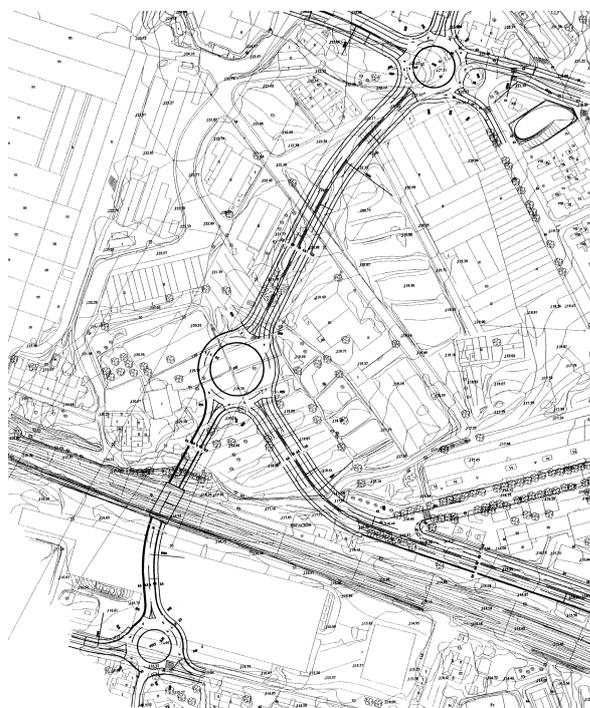
- 1.4 Para atenuar la función de colector de tráfico rodado en este eje c/Alicante-Av. Ancha de Castelar, se diseña una doble estrategia:
- derivar el tráfico interno a vías laterales alternativas
 - eliminar su función de canalizador de tráfico de paso.

Para atender a esta última se ha iniciado el diseño de una vía de ronda del núcleo urbano. Su trazado al oeste del núcleo urbano, entre la Ctra de Agost (a la altura de la glorieta con c/Azorín) y el acceso al núcleo urbano desde la A7 y A31 (glorieta Bomberos) se está formalizando bajo la denominación de **Mejora de los accesos al nuevo apeadero ferroviario de San Vicente del Raspeig**.

Esta ronda sigue los trazados viarios previstos en el Plan General o en los planes derivados de este (PRI Montoyos-PP Castellet), excepto en dos puntos que suponen sendos conflictos entre previsiones de la infraestructura y del planeamiento urbanístico:

- Conexión de la Ronda con el acceso desde la Ctra de la Alcoraya.
- Tramo de la Ronda entre la Ctra de Agost y la actual estación del ferrocarril (encuentro de la c/Novelda con el Paseo de la Estación).

En los gráficos siguientes se expresa el trazado, a nivel de borrador de anteproyecto, de esta ronda entre Ctra y Agost y Estación, y, a la derecha, el trazado viario previsto por el Plan General vigente:



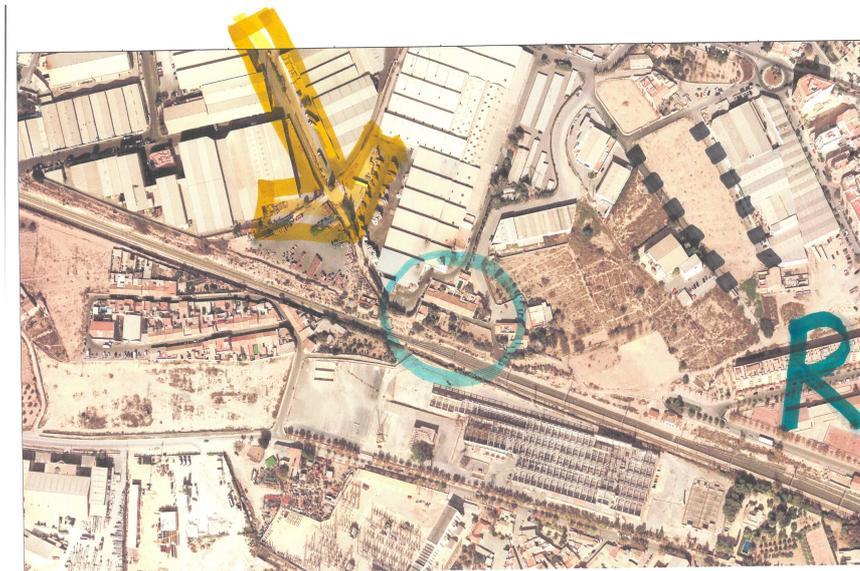
La resolución del primero se ha integrado en la 23ª Modificación del PGMO (Fibrotubo), en trámite.

La del segundo es precisamente el objeto de la presente modificación, que, dado que desde el primer momento se vió el posible conflicto entre trazado de la Ronda y Plan, se inició con un acuerdo del Pleno municipal de Suspensión de Licencias y Acuerdos de Programación en este ámbito.

1.5 En el entorno inmediato de este ámbito se encuentran otros cuyos problemas urbanísticos permanecen sin que las determinaciones del planeamiento parezcan acertadas, ya que no hay iniciativas para su resolución y, si las ha habido, se han paralizado y no han conseguido avanzar.

Son:

- Presencia de un pequeño grupo de viejas viviendas entre la factoría de ASSÍ-DOMAN (IBEROAMERICANA) y el ferrocarril, uso este que resulta , no sólo normativa, sino realmente incompatible con el carácter –real y planificado- industrial del entorno
- Falta de adecuada continuidad de la c/Turrón.
- Escaso ancho y deficiente estado de la urbanización de calles como Ausias March, Rosalía de Castro, etc. Que dificultan su funcionalidad.
- Transición de los usos residenciales consolidados en La Hullera (UA/B o prolongación c/Novelda) con los industriales propios del entorno.



2 PROPUESTA

2.1 OBJETIVO

El objetivo de la propuesta es resolver los problemas expuestos en 1.4 y 1.5 anteriores.

2.2 DESCRIPCIÓN GENERAL

2.2.1 La propuesta consiste en:

- a) Determinación del trazado viario en el ámbito recorrido por la traza de la Ronda proyectada, entre Ctra de Agust y Prolongación c/Miguel Hernández.
- b) Nueva ordenación para conectar la prolongación c/Turrón a la nueva Ronda.
- c) Reordenación del viario local en el entorno de la Ronda, previendo cartabones en los que bien pueden emplazarse aparcamientos bien ensanchamientos de aceras y ajardinamientos puntuales, y ensanchando la c/Rosalía de Castro hasta 15 m de ancho total.
- d) Nueva asignación de usos en la parte aún vacante de la manzana delimitada por cc/Azorín, Novelda y prolongación prevista de la c/Dos de Mayo, pasando de Industriales a Residenciales y Dotacionales.
- e) Redelimitación de la UA/25 y UA/53, para constituir una sola Unidad de Ejecución: UE 25-53.

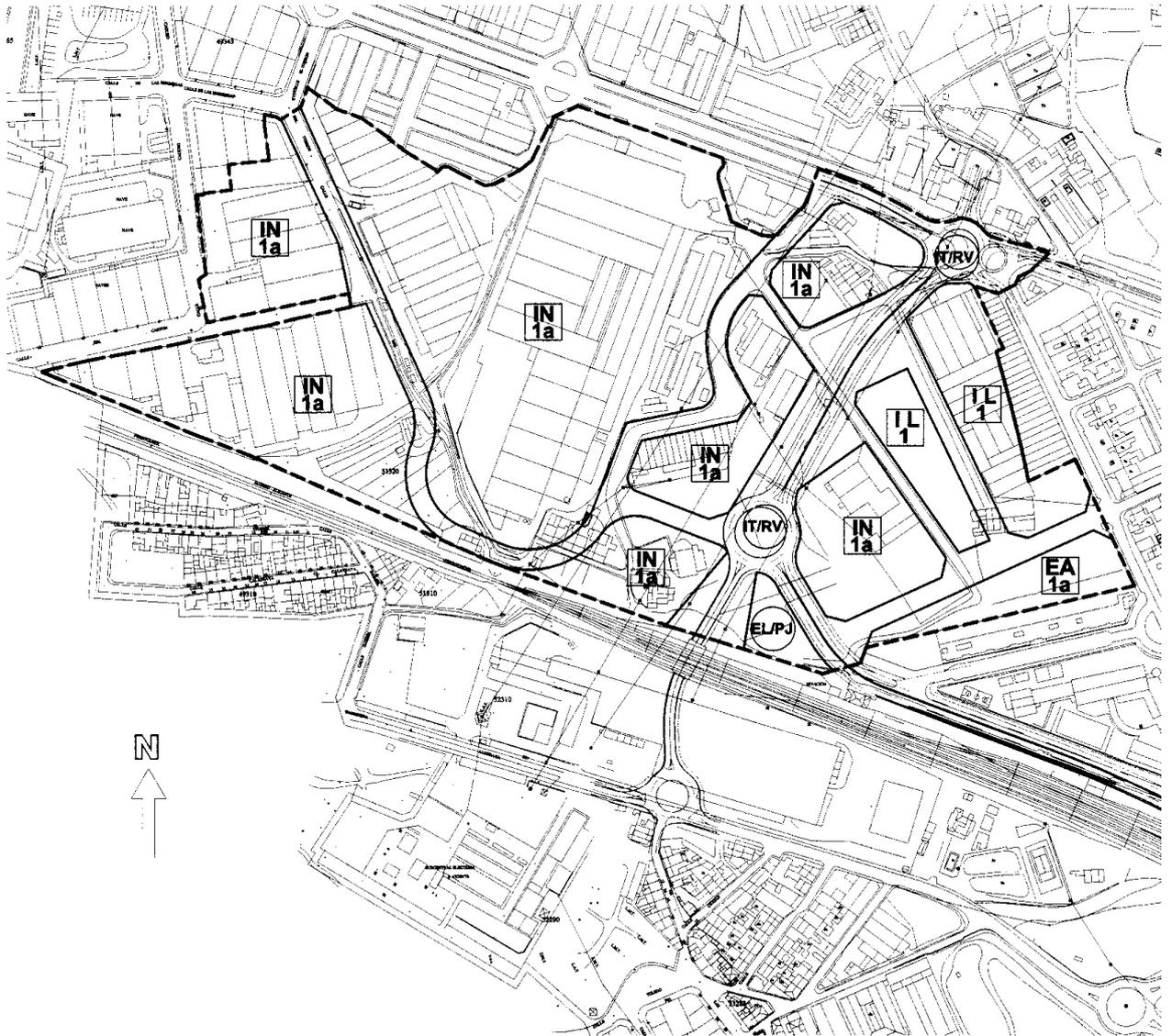
2.2.2 Se refleja la ordenación en el croquis siguiente (más expresivo que los planos normativos del Plan, a la que se incorpora).

También se refleja en el croquis la delimitación de la nueva unidad de ejecución prevista (idem cautela anterior).

Respecto a esta ha de tenerse en cuenta que:

- Se incluyen parcelas y enclaves con muy distinta situación inicial: desde solares actuales que dejan de serlo por las nuevas determinaciones a parcelas no urbanizadas excluidas antes de Unidad de Actuación a parcelas aún no desarrolladas urbanísticamente incluidas en Unidad de Actuación. Además en unos casos edificadas y en otros no.

- Las obras de urbanización previstas son de muy diversa índole: desde Red Viaria de servicio general y que sólo excepcionalmente servirá a parcelas, a obras de nueva apertura y urbanización propiamente dicha, a obras de reforma de urbanización a obras de mera completación de la urbanización, circunstancias que los instrumentos de gestión, y más concretamente, la asignación a los diferentes terrenos de las cargas urbanísticas, han de tener en cuenta para su asignación matizada en función del estado inicial y del servicio que les presten.



Las superficies y edificabilidades son las siguientes:

	Ordenanza/nº	m2 suelo		m2 techo edificable		
Usos privativos Residenciales Industriales	EA1a		5.706		5.706 m2t res.	
	IL	1	9.457			
		2	<u>4.963</u>			
		Σ IL	14.420		14.420	
	IN1a	3	9.288			
		4	5.127			
		5	3.576			
		6	6.222			
		7	63.247			
		8	21.767			
9		<u>10.384</u>				
Σ IN		119.611		143.533		
		Σ I	<u>134.031</u>		Σ	157.953 m2t ind.
		Σ UP	139.737			
Usos dotacionales Zonas Verdes Equipamientos Red Viaria			2.273			
	Estructural/General	15.812				
	Secundaria/Local	<u>23.888</u>				
	Σ RV		<u>39.700</u>			
		Σ DOT	<u>41.973</u>			
			Σ T	181.710 m2s		

2.3 JUSTIFICACIONES

- 1) La propuesta atiende a los objetivos explicitados. Concretamente:
 - a) Se prevé espacio calificado como viario capaz de albergar la Ronda proyectada.
 - b) Se realizan nuevas determinaciones explicitadas en 2.2.1 para atender los objetivos derivados de 1.5 anterior.
- 2) La nueva ordenación propuesta satisface las exigencias legales y reglamentarias:
 - a) Manifiestamente disminuye el suelo edificable y, dado que mantiene la edificabilidad unitaria (por unidad de suelo edificable) disminuye la edificabilidad total del ámbito.
 - b) Aumenta –muy poco significativamente y sin que sea su objetivo, sino producto derivado de la mejora de la ordenación buscada- la edificabilidad residencial en detrimento de la industrial: 5.706 m2t, pero se prevén una nueva zona verde de 2.273 m2s, lo que supone un estandar o relación de $2.273 \cdot 100 / 5.706 = 39\%$ o, expresado de otra forma 0,39 m2 zv/m2t, por lo que se supera el umbral de 35 m2/100 m2t, (208.1 Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y urbanística; RO+GTyU en lo sucesivo) que si bien no es estrictamente exigible si puede tomarse como de referencia.
 - c) Se mantiene las mismas calificaciones que el Plan vigente asigna a estos terrenos, excepto el enclave que se califica como EA1a y la zona verde. Esta recalificación satisface lo exigido por 141 y 205.2 RO+GTyU de forma manifiesta ya que:
 - c.1 (141) El ámbito que se recalifica es el enclave que pasa a EA y la zona verde vecina, medido por el eje de los viales vecinos. El ámbito de análisis a que se sumaría sería el núcleo urbano

- residencial. Es manifiesto que el índice de edificabilidad que se asigna: 0,8 m²út/m²s neto; del orden de 0,5 m²út/m² bruto es inferior al del ámbito de análisis.
- c.2 (205.2) La edificabilidad que se asigna al enclave que se recalifica para uso residencial EA1a: 0,8 m²út/m²s ≈ 1 m²t/m²s es manifiestamente inferior a la del enclave vecino que ocupa el resto de la manzana: NA2 ≈ 12x5/(3+12+10) = 2,4 m²t/m²s.
- d) En la ficha se señala el emplazamiento de las viviendas de protección exigidas.

2.4 FORMALIZACIÓN

Se formalizan estas propuestas mediante su incorporación a:

- | | | | | |
|----|--|---------|-------|---------|
| 1) | Planos del Plan General ² : | PO CGS | Hoja | 4 |
| | | PO RGS | | " |
| | | PO CPSU | Hojas | 11 y 12 |
| | | PO ASU | | " |
| 3) | Inclusión de nuevas fichas para las Unidades de Ejecución delimitadas: UE 25 | | | |
| 4) | Anulación de las fichas UA/25 y UA/53. | | | |

San Vicente del Raspeig, 11.10.06

J. M. Chofre Gil, arquitecto municipal

² Ha de advertirse que estos planos incorporan la 23ª Modificación del Plan General, en trámite. Por el avanzado estado de tramitación de esta es esperable que cuando se apruebe provisionalmente la presente la 23ª esté aprobada definitivamente. En caso contrario habrá de replantearse la formalización.