

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

**ARQUITECTURA Y URBANISMO**

---

PROPUESTA TÉCNICA

**30ª MODIFICACIÓN** del **PGMO 1990**

## ÍNDICE

- MEMORIA
  - ANTECEDENTES
  - OBJETO
  - ANÁLISIS
  - PROPUESTA
- PLANO RGS/hoja4
- FICHA UA/7

## 1 ANTECEDENTES

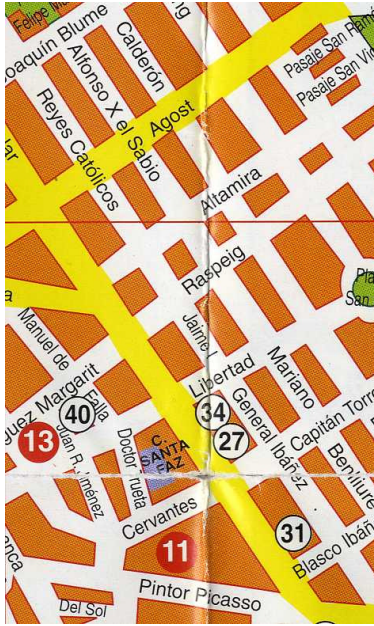
1.1 El vigente Plan General Municipal de Ordenación se aprobó en 1990 por acuerdos de la CTU de 5.4.90 y 26.9.90<sup>1</sup>. Posteriormente ha sido objeto de diversas modificaciones, todas ellas bien de carácter puntual (afectan a un ámbito espacial concreto y limitado), bien de carácter temático (afectan 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 es la 29, relativa a la ordenación pormenorizada del subsuelo del Jardín del Ingeniero José Ramón García Antón y calles adyacentes (Pleno municipal 29.02.2012)

1.2 El Plan General determina la ordenación pormenorizada de la totalidad de los suelos urbanos (a excepción en cuatro ámbitos específicos, de pequeña superficie, para los que, por su complejidad, se remite ese detalle a futuros planes de Reforma Interior) y, además, para aquellos entornos urbanos cuya urbanización no está consolidada o, como es el caso relativo a la presente Propuesta Técnica, la urbanización existente no es congruente con las determinaciones de ordenación detallada del Plan, se delimitan ámbitos de gestión urbanística: Unidades de Actuación en la jerga legal del momento de redacción inicial del Plan, Unidades de Ejecución en la actualidad, a fin de precisar con rigor los terrenos afectos a la ejecución de las obras de nueva ejecución o de reurbanización de ese entorno y posibilitar la división de la actuación total en fases, de forma que a cada fase corresponde una Unidad.

Las Unidades de Actuación delimitadas en el núcleo urbano propiamente dicho se han desarrollado o están en desarrollo, pero la, muy pequeña, UA/7, emplazada en la confluencia de la calle Reyes Católicos con la c/Raspeig, no. La causa estriba, muy probablemente, en la incorrección técnica de la delimitación determinada por el Plan:

---

<sup>1</sup> Aunque ya se ha sobrepasado, ampliamente el plazo para acometer su revisión es el caso que a la fecha continúa siendo el instrumento de ordenación general vigente, y, si bien, 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 por CTU 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, hace necesaria una nueva formalización y tramitación del Plan.



Callejero



Fotogramétrico



Delimitación UA/7 s/PGMO 1990

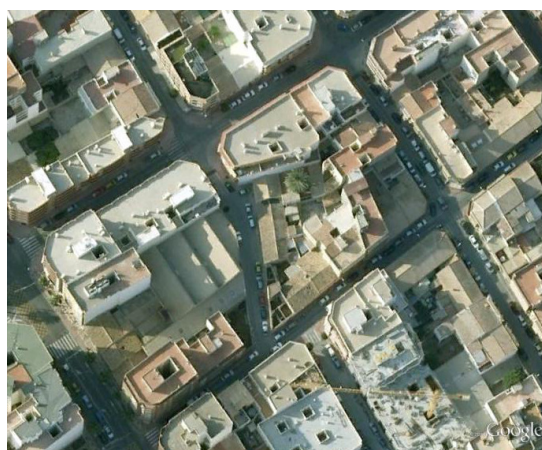
## 2 OBJETO

El objeto de la presente propuesta es:

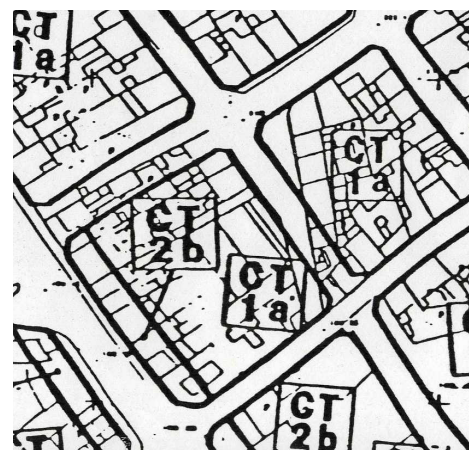
- identificar con rigor y precisión los terrenos que han de considerarse afectados, estos es directamente afectados y/o beneficiados, por las nuevas –respecto a la realidad física existente- determinaciones del Plan, en ese entorno, y
- preparar la documentación técnica necesaria para la tramitación administrativa de la modificación de la delimitación de la citada UA/7.

### 3 ANÁLISIS

3.1 Por comparación simple de las dos imágenes que siguen:



Vista aérea

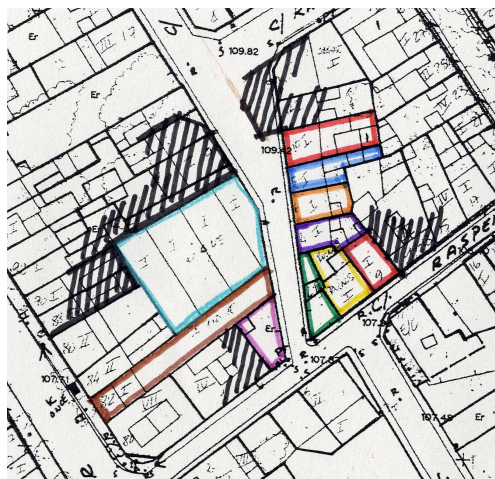


Ordenación detallada s/PGMO 1990

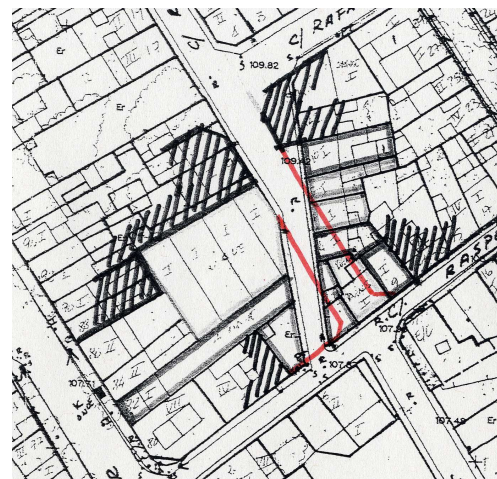
puede apreciarse como el Plan determina la unión, mediante alineaciones rectas, de las calles Reyes Católicos y Jaime I, que hoy, en el entorno de la c/Raspeig, no lo están, sino que la c/Reyes Católicos, sigue la traza de un, probablemente, antiguo camino rural, y no llega a acometer a la c/Jaime I, perdiéndose la claridad de la trama urbana, lo que produce inconvenientes en cuanto a la legibilidad del ambiente urbano y la ordenación del tráfico rodado.

También puede observarse como todo, o casi, el entorno no afectado por la modificación prevista de las alineaciones está reedificado, mientras que las edificaciones que recaen al tramo viario que se ha de realinear son fincas viejas, de baja altura, y alguna en ruina física manifiesta.

3.2 El parcelario de este entorno es, sin embargo, muy irregular, y las nuevas alineaciones determinadas por el PGMO afectan, de una u otra forma, a la totalidad de las parcelas señaladas:

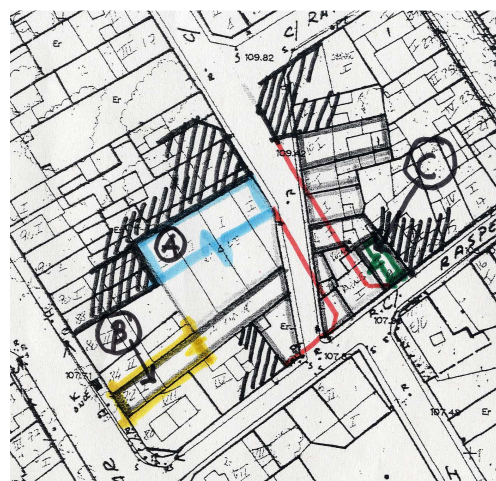


Parcelación



Nuevas alineaciones determinadas por el PGMO

y si bien algunas partes de ellas (no individualizables como parcelas independientes por no satisfacer los requisitos normativos exigidos), concretamente los fragmentos A (c/RR.Católicos 5) y C (c/Raspeig 9) , y, especialmente, el B (Av. Ancha de Castelar 82) señalados en el croquis siguiente:

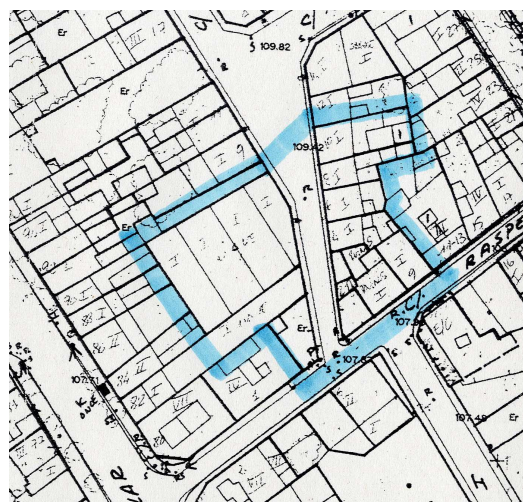


Fragmentos

no resultan total y claramente involucrados en la transformación viaria y, sobre todo, edilicia provocada por la nueva ordenación, su matización debe resolverse mejor mediante los criterios de reparto de cargas y beneficios en el momento de la reparcelación, mientras que el B es manifiestamente extraño a la remodelación.

## 4 PROPUESTA

4.1 Se propone la delimitación siguiente:



Delimitación Propuesta

### 4.2 INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA Y JUSTIFICACIONES

- 1) La propuesta atiende al objetivo explicitado
- 2) Las nuevas determinaciones:
  - a) No afectan a la calificación de suelo: tanto los espacios dotacionales (red viaria, en este caso) como los edificables permanecen como estaban. No se altera el

aprovechamiento objetivo. Pero, al ampliarse la delimitación del ámbito hay, lógicamente, alteración del reparto de las cargas, alteración más formal que real porque las parcelas incluidas no habría podido en absoluto ejercer individualmente sus posibilidades de edificación sin incorporarse realmente a la actuación de la UA/7, es decir, se llegaría inevitablemente a la situación que se propone.

- b) No supone introducción de determinaciones que alteren la sostenibilidad ambiental o económica municipal.
- c) No tiene el carácter de ordenación estructural.

#### 4.3 FORMALIZACIÓN

Se formalizan esta propuestas mediante la modificación de los siguientes documentos del Plan General:

- Plano RGS, hoja 4
- Ficha UA/7 (Anexo a la Memoria)

, además de la presente Memoria, que la describe y justifica.

SVdR, 10.04.2012

Leticia Martín Lobo,  
arq. mupal.

JM<sup>a</sup> Chofre Gil,  
arq. municipal  
jefe Servicio Arquitectura