



FIRMADO POR

El Alcalde
Jesús Villar Notario
30/11/2022



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**
NIF: P03122001

PARTICIPACIÓN PÚBLICA PREVIA A LA TRAMITACIÓN URBANÍSTICA DE LA 37ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE SAN VICENTE DEL RASPEIG DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR “TORREGROSES” DE RENOVACIÓN URBANA Y ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

Jornada informativa y de encuesta abierta al público en general, a los propietarios y entidades interesadas, el 15 de Diciembre a las 10.30 en la Sala de Usos Múltiples planta segunda del Centro Social (Conservatorio) de la calle Cervantes, 10 de San Vicente del Raspeig.

El Polígono Industrial Torregroses es un ámbito de suelo urbano completamente consolidado por la edificación. En la actualidad, del total de las 95 parcelas catastrales que lo conforman, tan solo 8 se encuentran vacantes, estando el resto edificadas en mayor o menor grado. Esto supone un grado de consolidación del 95% del total de los suelos que constituyen el polígono. Se entremezclan, principalmente, usos de carácter industrial y terciario, cuya implantación obedece a la evolución de las condiciones y características del lugar. De un origen industrial, al que se adscriben tipológicamente la mayoría de edificaciones existentes, el ámbito ha evolucionado hacia el uso terciario compatible, que ocupa muchas de estas edificaciones originalmente industriales, donde predominan los concesionarios automovilísticos y los centros deportivos. Por otro lado, frente a la calle Perú, colindante con el centro urbano, recientemente se han instalado superficies comerciales.

La influencia de la proximidad de la Universidad de Alicante se percibe en la zona situada junto a la rotonda de su acceso, donde han proliferado construcciones que se destinan a residencias universitarias. En este ámbito se localizan también usos terciarios relacionados con la universidad y, de manera residual, alguna edificación residencial de baja densidad. Asimismo perviven algunas de las viviendas que ocupaban estos suelos a principios del siglo XX.

Destaca la presencia de los dos tanatorios, uno ubicado en la calle Cottolengo y el otro en la calle Estaño.

El objeto principal de la modificación es, por tanto, delimitar y definir, para los suelos industriales del polígono Torregroses, un ámbito de regeneración urbana, conforme a lo establecido en el artículo 70 de la LOTUP, mediante la delimitación de un Sector de Reforma Interior a desarrollar mediante PRI, fijando las determinaciones de carácter estructural a las que deberá ceñirse su posterior ordenación pormenorizada.



La Comisión de Evaluación Ambiental de la Consellería competente en la materia acordó (exp. 051/2020) emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable a esta actuación, al considerar que no tiene efectos significativos sobre el Medio Ambiente, indicando entre otras consideraciones la de elaborar un Estudio de Integración Paisajística, de acuerdo con las directrices del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, por lo que dentro de la propuesta de





FIRMADO POR

El Alcalde
Jesús Villar Notario
30/11/2022



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

Participación Pública y de la jornada informativa, así como en el anuncio de la página web municipal, se incluye la realización de encuestas respecto al paisaje.

Tal y como indica el Informe Ambiental y territorial estratégico, el cumplimiento de los objetivos marcados implica la necesidad de formular una nueva ordenación para el ámbito de Torregroses desde una perspectiva integral, que tenga en consideración la totalidad de los suelos que conforman el lugar y la problemática común descrita. Es por ello que, tal y como ya establece el Borrador del nuevo Plan General Estructural, se considera imprescindible delimitar un Sector para formular una nueva ordenación que sea capaz de analizar de manera conjunta la complejidad del ámbito y proponer una solución coherente, que dé respuesta a las necesidades existentes y a los objetivos pretendidos. Al tratarse exclusivamente de suelos clasificados como urbanos, la modificación puntual propone la delimitación del nuevo Sector Torregroses, que deberá ordenarse de manera pormenorizada mediante un Plan de Reforma Interior.

La integración del nuevo sector en su contexto urbano y el establecimiento de una mayor vinculación con el núcleo urbano de San Vicente y con la UA pretende conseguirse mediante el cambio de calificación de los suelos de tal modo que la implantación del uso residencial y de las actividades terciarias y dotacionales complementarias conviertan a Torregroses en el lugar donde Universidad y centro urbano se encuentren. Se trata de establecer una transición adecuada entre las zonas residenciales que bordean el ámbito en sus límites este, norte y oeste y la gran zona dotacional de la Universidad situada al sur.

La estrategia última que se persigue con esta operación de regeneración urbana es que la demanda de suelo residencial y terciario de la Universidad de Alicante pueda satisfacerse en el ámbito de Torregroses, consiguiendo así una apertura y vinculación de la Universidad con la ciudad, hoy encerrada en su estricto perímetro dotacional.

La mejora de la calidad urbana del lugar se conseguirá a través de las actuaciones de dotación vinculadas al aumento de aprovechamiento y cambio de uso que se propone para el ámbito. Si bien será el Plan de Reforma Interior el que estudie, de manera pormenorizada, la concreción de los nuevos suelos dotacionales, la nueva ordenación se apoyará en la estructura urbana existente y, especialmente, en los suelos que ya son de titularidad y uso público, completando y mejorando esta red mediante pequeñas intervenciones que mejoren su conectividad y calidad urbana pero huyendo de grandes operaciones de reforma urbana que puedan inviabilizar la operación de regeneración, ya sea por su compleja gestión o por su falta de viabilidad económica. Por ello se propone que la transformación sea paulatina a través de actuaciones aisladas. Para poder establecer con ciertas garantías tanto la edificabilidad del nuevo sector como el rango de cesiones para las actuaciones de dotación, se llevó a cabo un estudio previo de la nueva ordenación pormenorizada, meramente orientativo y que mediante el siguiente trámite de aprobación de la modificación puntual del Plan General, dando amparo al Plan de Reforma Interior, se podrá concretar.

Con el objeto de dar a conocer en grandes líneas y antes de su tramitación administrativa el contenido básico de la modificación, ya anunciada en el Informe Ambiental y Territorial Estratégico, se ha estimado oportuno y coherente con las determinaciones respecto a la participación pública que contiene la legislación urbanística, tanto estatal (Texto Refundido de la Ley de Suelo) como autonómico (Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana), y la normativa sobre Transparencia, realizar una **Jornada informativa y de encuesta abierta al público en general, a los propietarios y entidades interesadas, el 15 de Diciembre a las 10.30 en la Sala de Usos Múltiples planta segunda del Centro Social (Conservatorio) de la calle Cervantes, 10 de San Vicente del Raspeig.**





FIRMADO POR

El Alcalde
Jesús Villar Notario
30/11/2022



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**

NIF: P03122001

Urbanismo - Planeamiento, vados y otros

Expediente 573960R

Al mismo tiempo se publica este anuncio en la página web municipal, junto con las encuestas a fin que por cualquier persona o entidad se puedan formular en la sede electrónica o por el registro municipal, las observaciones o sugerencias que se estimen convenientes, así como la contestación de las encuestas, hasta el 22 de Diciembre de 2022.



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAA 7EPA CUFV J3WU JZ27

participación pública previa 37 modificación puntual PG - SEFYCU 4035298

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>