

EXPTE. 32/01

CON ACUSE DE RECIBO

URBANISMO y OBRAS	
Entradas n.º <u>121</u>	Salidas n.º <u>304</u>

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DEL RASPEIG REGISTRO GENERAL	
13 MAR 2001	
ENTRADA N.º <u>3360</u>	SALIDA N.º

Ntra. Ref.: REAM/15-304 PL-00-0227/122

ASUNTO:
 Notificación de
 Resolución.



Data - 9 MAR. 2001

EIXIDA 1.096

Registre General

Sr. Alcalde-Presidente
 Ayuntamiento
 03690 SAN VICENTE DEL RASPEIG

REGISTRO GENERAL	
REG. ABLADO A	CON LA PAPA
<input type="checkbox"/> ALCALDIA	<input checked="" type="checkbox"/> <u>Secretario</u>
<input type="checkbox"/> INTERVENCIÓN	
<input checked="" type="checkbox"/> URBANISMO	
<input type="checkbox"/> CONTRATACION	
<input type="checkbox"/> SERVICIOS SOCIALES	

EXPTE. 32/01. SAN VICENTE DEL RASPEIG.- Plan General de Ordenación Urbana. CONCIERTO PREVIO.

El Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, el 31 de Enero de 2001, dictó la siguiente

RESOLUCIÓN

"Visto el expediente de referencia y en base a los siguientes antecedentes y consideraciones

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Ayuntamiento presenta a consulta previa el expediente de referencia a efectos del preceptivo concierto previo, según determina el Artº 38, apartado primero, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

SEGUNDO.- El Proyecto consta de Memoria informativa, Planos de información, Memoria justificativa y Planos de ordenación.

TERCERO.- El expediente tiene por objeto definir el modelo territorial del término municipal de San Vicente del Raspeig y garantizar que es acorde con su contexto supramunicipal, con los Planes de Acción Territorial aplicables y con la política urbanística y territorial de la Generalitat.

"San Vicente cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente con fecha 26 de septiembre de 1990 que ha sido posteriormente objeto de 11 modificaciones.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 40 apartado 1.A del Reglamento de Planeamiento la memoria incluye referencia al plan vigente y su desarrollo. El planeamiento vigente cuenta con 4 Planes de Reforma Interior, un Plan Especial para

EXPTE. 32/01

la ordenación del Campus Universitario, 7 Planes Parciales para la ordenación detallada de sectores de suelo urbanizable programado y un Plan Parcial para la ordenación del sector El Sabinar. De todas estas propuestas solo se han formulado y aprobado 2 PRI, el P.P Canastell norte y el Plan Especial del Campus Universitario. También prevé un PAU que delimitaba 61 Unidades de Actuación, de las cuales 4 son Unidades anteriormente delimitadas que se incorporaban al Plan, y de las 57 restantes, 53 son actuaciones convencionales (16 en casco urbano y el resto en situaciones periféricas) y de las otras 4 son 2 convencionales y 2 por expropiación. La memoria hace también un estudio de los riesgos potenciales observados en el territorio en cuanto a erosión, deslizamientos, inundaciones, vulnerabilidad a la contaminación de aguas subterráneas y movimientos sísmicos. No se incluye Cuadro de superficies del Plan vigente.

En el modelo propuesto, el actual núcleo urbano mantiene su posición y estructura básica, mejorando sus accesos y su cualificación comercial y terciaria para consolidar su centralidad. Se completará el viario urbano existente y se establece la ronda San Vicente-San Juan como distribuidor metropolitano; también se crea una trama viaria en retícula para integrar al casco urbano el suelo urbanizable residencial periférico de baja densidad. Se forma un doble eje estructural dotacional con espacios libres y deportivos de gran tamaño. Existe también la previsión de un desarrollo específico para dotaciones complementarias entre la Universidad y el casco urbano, la localización de usos terciarios, la creación de un espacio especializado en distribución y transporte, así como la protección de suelo.

La ordenación propuesta continúa con el modelo de planeamiento vigente pero limita el crecimiento hasta las líneas de transporte de energía eléctrica; al oeste de este límite se mantienen los suelos urbanos o urbanizables en tramitación.

El municipio se ve afectado por un Plan de Carreteras de la Comunidad Valenciana, recogiendo en la propuesta la ronda de San Juan-San Vicente y la reserva de suelo para la variante exterior de la A-7.

La adecuación y coherencia en la clasificación de suelo limítrofe de los municipios colindantes se da en los municipios de Tibi y Xixona (SNU), Mutxamel (SNU, zona de la urbanización "Los Girasoles"), con Alicante existen algunos problemas con las bolsas de suelo residuales provocadas por el trazado de la A-7 y la CV-805 que quedan desvinculadas, enfrentándose suelos de análoga clase en el resto del límite con Alicante.

Los elementos de ordenación estructural que define son:

- 1- La ordenación de las piezas urbanas consolidadas (se mantienen las actuales a excepción de las agrupaciones rurales tradicionales de Montoya, Requeñas, Ferrandiz y Els Assegadors), distingue 16 zonas: núcleo histórico, casco tradicional, actuaciones unitarias de casas tradicionales, actuaciones unitarias de bloques de manzana semicerrada, edificación abierta, edificación cerrada con patio de manzana comunitario...
- 2- Protección de elementos arquitectónicos, que incluye botánicos, arqueológicos y arquitectónicos.
- 3- Nuevos desarrollos residenciales propuestos dada la previsión de una fuerte demanda. El potencial de viviendas en el suelo ya urbanizado es de 1.358, de suelos en proceso de urbanización y actuaciones integradas es de 4.259, y el de sectores residenciales es de 6.642 (se proponen 3 sectores periféricos al casco urbano y 8 de vivienda extensiva), lo que

EXPTE. 32/01

hace un total de 12.305 viviendas, número doble a las previsiones a medio plazo.

- 4- Ordenación de las actividades económicas, distinguiendo áreas de actividad primaria agrícola, áreas industriales, áreas de servicios y áreas terciarias. Las áreas industriales (160 has) incluyen unidades de actuación ya previstas por el Plan vigente (40.9 has) Unidades de Ejecución de suelos vacantes que completan zonas consolidadas (8.5 has), 4 sectores de uso industrial (54 has) y un sector (36.2 has) de uso específico "Centro logístico de distribución, transporte y almacenamiento". El modelo también prevé un área de reserva para actividades diversas junto al ferrocarril, que no pueden incluirse en los sectores de uso industrial y de uso terciario. El uso terciario se potencia obligando a que las plantas bajas y entreplantas del casco se destinen al mismo, y delimitando ámbitos exclusivos de uso terciario y un área para recinto ferial.
- 5- Protección medio-ambiental. Se delimitan dos áreas de especial protección: las ramblas (Rambla de Rambuchar y cauce del barranquet) y el enclave de interés paisajístico al norte del término. La superficie ocupada por estos suelos es de 872 has.
- 6- Red primaria de dotaciones públicas. La superficie destinada a estos usos dotacionales con viario incluido es de 727 hectáreas, un 18% de la superficie total del término municipal y un 57% de la superficie destinada a usos urbanos con el siguiente desglose: red viaria, 361 Has (91 has vías o infraestructuras municipales); zonas verdes, 134 Has y equipamientos, 232 Has.

El término es atravesado por el ferrocarril, vías pecuarias (se prevé la desafección de la Vereda de la Baiona y de parte de la Vereda Real), la A-7, CV-805 y la de San Vicente-San Juan, accesos a la población y viario estructural urbano que incluye malla viaria al NE del casco urbano y Vía Parque bajo las líneas de baja tensión.

El parque público mínimo preciso para un potencial de 95000 habitantes previstos en el Plan es de 47.5 has inferior a la superficie prevista de parque público de 108.4 has, sólo el parque de la Baiona tiene una superficie de 79 has. El Plan también define como elementos de la red primaria dos grandes parques deportivos y el Campus de la Universidad de Alicante, los centros de Bachillerato y FP y los colegios públicos, que se dice satisfacen las necesidades inmediatas y a medio plazo señaladas por la Consellería de Educación. Se incluyen en la red primaria equipamientos culturales, asistenciales y otras como la propuesta de un nuevo cementerio, una villa universitaria y el recinto ferial.

La clasificación del suelo que se recoge en el plano AV-OE2, se divide en urbano, urbanizable que incluye las nuevas dotaciones de la Red Primaria cuya obtención gratuita se adscribe y vincula a los sectores (11 residenciales, 5 industriales, y uno mixto) y no urbanizable, que se divide en suelo de usos rústicos, suelos comunes, suelos protegidos y dotaciones de gran tamaño (vías interurbanas, vertedero de inertes, cementerio).

EXPTE. 32/01

La clasificación del suelo de acuerdo con la propuesta presentada es la siguiente:

T.M	Suelo no urbanizable	2259 Ha	(57.4%) Sup.
	Suelo urbano: - consolidado	869,1 Ha	
	- Sin consolidar	<u>13,6 Ha</u>	
		880,7 Ha	(22.4%) Sup.
T.M	Suelo urbanizable: - Programado	112,5 Ha	
	- U.E	49,6 Ha	
	- Sectores comunes	515,1 Ha	
	- Enclaves	<u>117,1 Ha</u>	
		794,3 Ha	(20.2%) Sup.
T.M	Superficie total del término municipal	3934,0 Ha	

CUARTO.- Se han solicitado los siguientes informes sectoriales:

- Oficina del PATEMAE (10/02/2000)
- Confederación Hidrográfica del Júcar (10/02/2000)
- Subdelegación del Gobierno del Ministerio de Fomento (10/02/2000)
- Consellería de Sanidad y Consumo (10/02/2000)
- Consellería de Cultura, Educación y Ciencia (10/02/2000)
- Consellería de Medio Ambiente(10/02/2000)
- Consellería de Industria y comercio(10/02/2000)
- Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. Oficina Plan de Carreteras(10/02/2000)
- Ayuntamiento de Mutxamiel(10/02/2000)
- Ayuntamiento de Alicante(10/02/2000)

Hasta la fecha se han recibido en este Servicio Territorial los siguientes informes sectoriales :

- Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, de fecha 5 de junio de 2000, en el que se informa que de acuerdo con la Norma 3.1-IC de Trazado de la Instrucción de Carreteras de 27 de diciembre de 1999, la distancia entre el final de un carril de aceleración y del principio del de deceleración consecutivo ha de ser al menos de 1.200 m, por lo que el nuevo acceso a San Vicente no podrá hacerse directo desde la autovía, ya que solo tendría 1.100 m; por otro lado habría que estudiar un nuevo diseño de vías colectoras que afectaría al trazado actual de los dos accesos existentes por San Vicente Sur y San Vicente Oeste de modo que la salida y posterior incorporación a la autovía fuera común a los tres. Respecto al trazado que se prevé de la nueva circunvalación de Alicante se informa que es prematuro pronunciarse sobre la reserva de suelo ya que la ejecución ha sido sometida a concurso.
- Consellería de Cultura, Educación y Ciencia:
 - 1) Informe de la Inspección Técnica de patrimonio artístico de fecha 18 de febrero de 2000, en sentido favorable, a la documentación de avance presentada.

EXPTE. 32/01

- 2) Informe en relación con el patrimonio arqueológico de fecha 20 de febrero de 2000, en el que se recomienda que en el Plan General se contemplen los siguientes aspectos:
 - Realización de un catalogo de yacimientos arqueológicos, el cual debe incluirse en el Plan General de Ordenación Urbana.
 - Delimitar y grafiar los yacimientos en las planimetrías, especialmente el núcleo urbano, por lo que éstas deberán sujetarse a la parcelación catastral y no a áreas de geometría perfecta pero de imprecisa delimitación en el territorio.
 - Gradación de las actuaciones a realizar en los yacimientos en función de sus características, con propuestas de actuaciones previas en concierto con sus peculiaridades. En el Suelo No Urbanizable crear la figura de "Suelo no urbanizable de protección arqueológica".
 - Normativa de usos a desarrollar en yacimientos, los mecanismos de control, el tipo de actuaciones previas y la financiación de las mismas.
 - Medidas a adoptar en el caso de que aparezcan restos arqueológicos que necesariamente deban ser conservados, lo cual en el área urbana es el germen de conflictos con los promotores, quedando normalmente la administración en una posición de inferioridad al carecer de una normativa urbanística que le permita negociar las condiciones necesarias para compaginar el desarrollo urbano con el patrimonio, la realización de un catálogo de yacimientos arqueológicos, así como delimitar y grafiar los yacimientos en las planimetrías por lo que deberán ajustarse a la parcelación catastral; crear en el suelo no urbanizable la figura de suelo no urbanizable de protección arqueológica; normativa de usos a desarrollar en los yacimientos; medidas a adoptar en el caso de que aparezcan restos arqueológicos que necesariamente deban de ser conservados.
- Informe de la Consellería de Medio Ambiente de fecha 28 de marzo de 2000, en el que en se efectúan las siguientes consideraciones:
 1. El suelo no urbanizable protegido que define el planeamiento vigente, se reduce en el PGOU propuesto, concretamente al suprimirse el carácter de protegido al uso agrícola. Así mismo, el SNU de protección ecológica, según el planeamiento vigente, se cataloga en la propuesta de PGOU como SNU de protección paisajista, el cual se ha eliminado la protección a la Lloma Alta y so entorno como define el planeamiento vigente, clasificándolo como SNU común rústico. Debe justificarse el cambio de clasificación así como tener en cuenta la existencia del monte de utilidad pública, propiedad de la Generalitat Valenciana, denominado Tossal Redó, el cual deberá ser considerado como SNU protegido.
 2. La ubicación del vertedero de inertes que se propone, tiene como aspecto positivo la posibilidad de restauración de la cantera existente, no obstante se deberá redactar un proyecto propio del vertedero y su posterior restauración, considerando el uso propuesto por el Plan General de Ordenación Urbana como una reserva de suelo únicamente, debiendo ser valorada la idoneidad del mismo en el estudio de impacto ambiental.

EXPTE. 32/01

3. La documentación presentada no contempla la reserva para un vertedero de residuos sólidos urbanos, debiéndose prever la ubicación del mismo. Si no se considera necesario deberá justificarse el destino de todos los residuos sólidos urbanos y su tratamiento.
 4. El tratamiento de las aguas residuales no ha sido contemplado en la documentación, de modo que aun sabiendo de la existencia de la depuradora, deberá justificarse en el estudio y certificarse por la empresa gestora de la misma disponer de capacidad para el tratamiento de las aguas generadas por el techo poblacional previsto por el PGOU.
 5. Las vías pecuarias son bienes de dominio publico de las Comunidades Autónomas y en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables, estando en todo momento reguladas por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias de la Generalitat Valenciana. Vista la propuesta presentada en el avance acerca del mantenimiento del ancho y trazado de todas las vías pecuarias existentes, que se encuentren sin la documentación, tramitación administrativa y resolución de la desafección de las mismas, deberán reflejarse los anchos legales de cada una de las vías pecuarias en los planos de información y ordenación. Si se desafectara alguna vía pecuaria o tramo de la misma, deberá documentarse el trazado previo a la desafección y posterior.
 6. En cuanto a los viales propuestos, la Ronda San Vicente-San Juan y la Autovía Alicante-Alcoi, a su paso por el termino municipal de San Vicente del Raspeig, se atenderán a las declaraciones de impacto ambiental que fueron emitidas en su momento por esta Consellería de Medio Ambiente. Respecto a la reserva de suelo objeto de la futura variante exterior de la A-7, se evaluarán los impactos que pueda suponer el trazado propuesto y se atenderá a la declaración de impacto ambiental a que sea sometida dicha variante.
- Informe de la Oficina del Plan de Acción Territorial del Entorno Metropolitano de Alicante y Elche, de fecha 22 de abril de 2000, en el que se señala la conveniencia de considerar especialmente o coordinar con la citada oficina, diversos factores, como son: 1. La infraestructura viaria, ferroviaria y de transporte, en la que se propone un único corredor para la nueva línea de FFCC Alicante-Benidorm y la autovía de circunvalación de L'Alacantí. Creación de un nuevo viario que enlaza la autovía Central y La Marseta. Creación de un posible recorrido de red tranviaria que alcance la Universidad, el casco urbano y la estación de FFCC. 2. Espacios naturales y medio ambiente. En cuanto a espacios naturales, se propone la potenciación de La Cañada Real como itinerario ecoturístico a incluir en la red de Espacios Libres. 3. Desarrollo urbano y asentamientos de población. Se considera conveniente una planificación orientada a integrar y mejorar el salpicado de urbanizaciones del área oeste del término. Se deberían establecer los mecanismos de definición y gestión de las áreas a proteger, consolidar, dotar de servicios etc., dando solución a aquellas mas densamente ocupadas.

CONSIDERACIONES TÉCNICO-JURÍDICAS

PRIMERA.- La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38, apartado primero, en relación con el 55 de la Ley 6/1994, de 15 de

noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU) y 157 del Reglamento de Planeamiento.

SEGUNDA.- La documentación aunque difiere de la determinada por el art. 44 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, puede considerarse suficiente a los efectos de la consulta previa a que se refiere el art. 38.1 de la LRAU.

TERCERA.- El concierto previo tiene por objeto garantizar la adecuación del modelo territorial del término municipal de San Vicente del Raspeig a su contexto supramunicipal, a los Planes de Acción Territorial aplicables y a la política urbanística y territorial de la Generalitat, y la documentación debe adecuarse al objeto concreto del concierto previo sin contener mas información que la necesaria. Así, el concierto previo se referirá a la definición básica del modelo territorial.

El municipio de San Vicente y especialmente su área sur se encuentra en la zona de conurbación más desarrollada del entorno metropolitano y por tanto con fuerte vinculación a los desarrollos de los municipios colindantes, en especial de Mutxamiel y de Alicante, por lo que será de especial interés en este caso el dictamen de los municipios colindantes, así como la coordinación con la Oficina del Plan de Acción Territorial del Entorno Metropolitano de Alicante y Elche, en especial en lo relativo a infraestructuras viarias, ferroviaria y de transporte, espacios naturales y desarrollo urbano y asentamientos de población. En este sentido se considera conveniente un estudio coordinado de los planteamientos apuntados en el avance en relación al tratamiento del Suelo No Urbanizable, asentamientos dispersos, etc., con los criterios territoriales básicos del PATEMAE.

Las determinaciones contenidas en el presente expediente se consideran, en líneas generales, correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, tal y como se recoge en el art. 40 de la LRAU de acuerdo con las previsiones exigibles a un concierto previo. No obstante lo anterior, se hacen las siguientes observaciones que deberán recogerse en el documento técnico que se remita para su aprobación definitiva:

- 1- Debe adecuarse la división en categorías del suelo no urbanizable a lo dispuesto en la Ley 4 /92, de Suelo No Urbanizable, de la Generalitat, especificando aquellos que de acuerdo con la misma son merecedores de una especial protección y justificando la desafección que se propone de las vías pecuarias.
- 2- Debe aportarse cuadro resumen de las superficies del documento vigente con las superficies de las distintas clases de suelo y de las distintas categorías del suelo no urbanizable.
- 3- Deben indicarse las superficies de suelo no urbanizable que pasan a suelo urbano y a suelo urbanizable.
- 4- Debe completarse la justificación de suelos residenciales que se proponen y el potencial de 95.000 habitantes.
- 5- Debe indicarse el método de obtención del suelo de la red primaria dotacional situada en el suelo no urbanizable.
- 6- El documento técnico debe contener todos los documentos y contenidos especificados en el artículo 27 de la LRAU y 45 y siguientes de su Reglamento, diferenciando claramente entre aquellas determinaciones que forman la ordenación estructural de las que constituyen la ordenación

EXPTE. 32/01

pomenorizada, incluso remitiendo a ordenanzas municipales la regulación de las determinaciones a que se refiere el Artº 15 de la LRAU.

- 7- Deberá darse adecuado cumplimiento a lo señalado en los diferentes informes sectoriales emitidos y recabarse en su caso nuevos informes favorables que incluirán necesariamente Declaración de Impacto Ambiental favorable.
- 8- De acuerdo con lo manifestado por el representante de la Dirección General de Transportes de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en la Comisión Informativa de Urbanismo, deberá solicitarse informe a la citada Dirección General, en relación a la estructura ferroviaria y tranviaria en estudio.
- 9- Deberá recogerse en el documento el estudio de planeamiento "Vía Río-Circunvalación de Alicante ". Año 2000.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación, de conformidad con el informe emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo y de acuerdo con lo dispuesto los artículos 8.c) del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 77/96, de 16 de Abril, del Consell, y 10 del Reglamento Orgánico y Funcional de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, aprobado por Decreto 32/1998, de 31 de Marzo del Consell,

RESUELVO

Evacuar el trámite de concierto previo previsto en el Artº 38.1 de la LRAU, en los términos que se han transcrito anteriormente, significando al Ayuntamiento la necesidad de corregir las observaciones efectuadas."

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

Alicante, 5 de Marzo de 2001

EL JEFE TERRITORIAL DE URBANISMO Y ORDENACION TERRITORIAL



Fdº: Rosario Berjón Ayuso

