

EXPEDIENTE DE HOMOLOGACIÓN

MEMORIA

1.- OBJETO

Conforme a la Disposición Transitoria Primera 3 de la Ley Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.) 6/94 de 15 de Noviembre, trasncrita literalmente :

"3. La aprobación de Planes Parciales, Especiales o de Reforma Interior que modifiquen determinaciones de los planes generales vigentes a la entrada en vigor de esta Ley, requiere la homologación del sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente al aprobar dichos instrumentos, siempre que éstos contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias con ese fin "

Por lo tanto , el objeto del presente expediente de homologación es delimitar la ordenación estructural en el ámbito del un nuevo sector de nueva creación, correspondiente al Plan Especial de Reforma Interior y Mejora del barrio de Almarch de Colomer , fijando los objetivos y directrices básicas que han de regir en la redacción del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior y Mejora.

El alcance territorial de la homologación es parcial del sector que comprende el ámbito del PRI, y al mismo tiempo es modificativa del Plan General variando aspectos de la ordenación estructural previamente vigente. Por un lado aumentando las reservas de dotaciones de red primaria y por otra parte variando la clasificación de la ultima isla de suelo no urbanizable dentro de un conjunto de suelo urbano. La reclasificación de suelo no urbanizable común como suelo urbano mediante el correspondiente Plan de Reforma Interior de Mejora, es admisible por la singularidad especial de la isla no urbanizable completando mediante Actuaciones Aisladas o Integradas la urbanización parcialmente existente en la pequeña unidad urbana del ámbito de actuación, donde, algunas de sus parcelas características ya son solares, conforme al artículo 77 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana , Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano.

El expediente de homologación en la actuación que se propone resulta obligado como consecuencia de la necesidad de modificación de las previsiones del Plan General sobre el sector Almarch de Colomer , debido a las necesidades por parte del Ayuntamiento de Jijona de la obtención de suelo destinado a la ampliación del actual Instituto , expresando la red primaria de suelo para dotaciones es infraestructuras públicas y delimitando un sector para la correcta consecución del suelo rotacional público previsto .

Según estudio realizado por los Técnicos de la Consellería de Educación y Ciencia y posteriormente por los de la empresa CIEGSA - Construcciones e Infraestructuras educativas de la Generalitat Valenciana S.A. , analizadas todas las alternativas posibles para ampliar las instalaciones del actual instituto, tanto los más próximos como otras más alejadas, se ha considerado que únicamente existe una posibilidad de ampliación adecuada del actual centro docente, de manera que se disponga de superficie de suelo necesaria con aptitudes topográficas adecuadas. Esta única posibilidad determinada en los estudios previos es la de ampliar la parcela con los terrenos colindantes a ella por su lado noroeste, es decir parcela 126 del polígono 8 del catastro de rústica dentro de un sector que comprende suelo actualmente clasificado como no urbanizable, y encontrándose dicho suelo no urbanizable, inserto en Suelo Urbano constituyendo una isla rústica, dotada de casi todos los servicios urbanos e incrustada en el tejido del barrio de Almarch , en el que se propone su nueva clasificación como Suelo Urbano .

La problemática de la necesidad del expediente de homologación, principalmente tras la publicación de la Orden de 29 de marzo de 1.996 de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte que aprobó la Instrucción de Planeamiento sobre homologación de planes de urbanización a la L.R.A.U., se resume en la incidencia de los planes en la ordenación estructural o en la pormenorizada. No obstante, y como dice la propia Instrucción en su punto 1, último párrafo, los planes de vigencia anterior a la nueva Ley no distinguen cuales, entre sus determinaciones, son la ordenación estructural, por este motivo, se hace preciso introducir la denominada homologación modificativa que incidirá sobre el Sector Almarch de Colomer del Plan General, en punto a la densidad, tipología, superficie y límites del sector.

La homologación, por lo tanto, recoge la modificación del Plan General en lo atinente a la densidad del sector, su superficie, al límite perimetral del sector y tipología de vivienda, en los términos ya reseñados. Pero, naturalmente, y en cumplimiento de lo dispuesto en la L.R.A.U. y en la Instrucción, debe expresar las determinaciones que integran la ordenación estructural del sector, en tanto que el Plan de Reforma Interior de mejora contiene la ordenación pormenorizada.

II.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA RED ESTRUCTURAL

El Sector Almarch de Colomer es un sector residencial de alta densidad de viviendas , pero al mismo tiempo dotado de grandes dotaciones de la red estructural del municipio.

Como ha quedado expresado en el punto anterior , analizadas todas las

alternativas posibles para ampliar las instalaciones del actual instituto, se ha considerado que únicamente existe una posibilidad de ampliación adecuada del actual centro docente, de manera que se disponga de superficie de suelo necesaria con aptitudes topográficas adecuadas. Esta única posibilidad determinada en los estudios previos es la de ampliar la parcela con los terrenos colindantes a ella por su lado noroeste, es decir parcela 126 del polígono 8 del catastro de rústica dentro de un sector que comprende suelo actualmente clasificado como no urbanizable.

Las nuevas soluciones propuestas para la red estructural o primaria de reservas de suelo dotacional, no solo no desvirtúan las opciones básicas de la ordenación originaria municipal, sino que por tratarse una ampliación de las previsiones originales, su finalidad es mejorar su capacidad o funcionalidad y cumplir, con mucha mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquella.

III.- PROMOTOR.

El promotor de este expediente es el del Programa de Actuación Integrada que se aneja Promotora de Inmuebles de Aigües, CIF B53738795 con domicilio a efecto de notificaciones en C/ Manuel Macia Juan n1 4, Elche y representada por Tomás Alvarado Lozano, con DNI 21.986.438-W.

IV.- CONSIDERACIÓN RESPECTO DEL PLAN GENERAL VIGENTE.

El presente Plan de Reforma Interior de mejora crea un nuevo sector al amparo del Plan General de Ordenación Urbana de Jijona en su **Art. 2.2-2.- Desarrollo de las Normas**, cuyo apartado a) se transcribe literalmente:

a) Normas del Suelo Urbano, cuya definición y desarrollo se hallan establecidos con detalle suficiente por el Plan General y eventualmente por Estudios de Detalle complementarios para proceder a su directa ejecución por unidades de actuación funcionales (art. 117.3 L.S.), salvo intervenciones de Reforma interior (Renovación Urbana), Mejora o Saneamiento del medio urbano, expresamente delegadas por el Plan, o sobrevenidas, que deberán efectuarse a través de Plan Especial.

El sector que desarrolla el Plan de Reforma Interior de Mejora está calificado en el P.G., parte como urbano de uso dotacional, parte como urbanizable con uso global residencial, y parte como una pequeña isla de No Urbanizable rodeada de infraestructuras y tejido urbano. El presente documento viene a precisar la ordenación de este sector.

En el Plan de Reforma Interior de mejora, al cual se vincula el presente expediente de homologación como documento anexo, se tienen en cuenta las determinaciones generales prescritas por la Ley reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana, por la Ley del Suelo y

sus reglamentos, así como las Normas y Ordenanzas y resto de documentación del P.G., y las previsiones de infraestructura sanitaria del Ayuntamiento de Jijona

V.- MODIFICACIÓN PROPUESTA Y OBJETIVOS.

El ámbito del PRI tiene una superficie total de 33.527 metros cuadrados y comprende la totalidad de un sector de nueva creación que queda delimitado al norte con el camino del cementerio, y al otro lado de dicho camino el sector V de SUNP, al este por el sector IV del SUNP, ya la sur por la calle médico Manuel Mariana Uriarte del suelo urbano, y al oeste por la prolongación del la C/ José María Samper resto del suelo urbano del barrio del Almarch.

De esta manera, en continuidad con el modelo del Plan General para el barrio de Almarch, en este Sector se propone la continuidad de los viales existentes mediante la prolongación del la C/ José María Samper y la regularización de la carretera de acceso a la variante de la CN-340, que también es de acceso al cementerio municipal todo ello con una superficie de red viaria propia de la red secundaria de 4147 m² (lo cual supone un 12,369 % del sector). También se prevé una zona verde computable a los efectos de estándares de la red secundaria, con una superficie de 2537 m², y una zona dotacional educativa componente de la red primaria de dotaciones con una superficie de 18583 m², incluida dentro de los 33527 m² del sector y por lo tanto computable a efecto de estándares y parámetros urbanísticos. El modelo de desarrollo repite las preexistencias zonales a base de viviendas colectivas en altura, con un total de 132 nuevas viviendas y con una densidad de 40 viv/ha en una única parcela residencial de 8.260 m² (24,637 % de la totalidad del sector).

TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR			33527	
SUPERFICIE RESIDENCIAL	8260		24.637	%
SUPERFICIE ZONA VERDE	2537		7.567	%
SUPERFICIE VIALES	4147		12.369	%
SUPERFICIE DOTACION EDUCATIVA PRIMARIA	18583		55.427	%
TOTAL SECTOR	33527		100.000	%

Esta ordenación se acomoda a la del entorno, por lo que se da

cumplimiento a lo dispuesto en el art. 19.B de la L.R.A.U.

VI.- AMBITO.

El sector a ordenar está situado cartográficamente en la siguiente posición.

Latitud: 38° 32' 34'' del Norte del Ecuador.

Longitud: 0° 30' del Meridiano de Greenwich.

El ámbito del PRI tiene una superficie total de 33.527 metros cuadrados y comprende la totalidad de un sector de nueva creación que queda delimitado al norte con el camino del cementerio, y al otro lado de dicho camino el sector V de SUNP, al este por el sector IV del SUNP, ya la sur por la calle médico Manuel Mariana Uriarte del suelo urbano, y al oeste por la prolongación del la C/ José María Samper resto del suelo urbano del barrio del Almarch.

El sector que desarrolla el Plan de Reforma Interior de Mejora esta calificado en el P.G., parte como urbano de uso dotacional, parte como urbanizable con uso global residencial, y parte como una pequeña isla de No Urbanizable rodeada de infraestructuras y tejido urbano. El presente documento viene a precisar la ordenación de este sector.

VII.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SECTOR.

Esta ordenación conforma la denominada en la L.R.A.U. Red Primaria o Estructural de Dotaciones, la cual se compone en el Almarch de Colomer de los siguientes elementos:

Zona dotacional educativa componente de la red primaria de dotaciones con una superficie de 18583 m², incluida dentro de los 33527 m² del sector y por lo tanto computable a efecto de estándares y parámetros urbanísticos.

VIII.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA RECOGIDA EN ESTE DOCUMENTO.

Se relacionan seguidamente los criterios básicos de ordenación y de su aprovechamiento.

A) USOS.

El uso predominantemente es el residencial privado, y una parcela destinada a dotacional público, admitiéndose como uso compatible el

comercial .

B) APROVECHAMIENTO.

Se establece una edificación bruta para todo el sector de 16.462 m².

Índice Edificabilidad Bruta UE 0,491 m²/m²

Aprovechamiento tipo 1,00 m²/m²

Número máximo de viviendas 132

ARQUITECTURAS GARCIA Y VIDAL S.L.
REPRESENTADA POR LOS ARQUITECTOS:

Juan Carlos García Sánchez

Andrés Vidal Morales

EXPEDIENTE DE HOMOLOGACIÓN

**FICHA DE GESTION
Y
FICHA DE PLANEAMIENTO**

FICHA DE GESTION SECTOR PRI ALMARCH DE COLOMER.

A.- Situación de la actuación integrada, con respecto a la secuencia lógica del desarrollo del Plan.

Se prevé una única unidad de ejecución , con una superficie de 19.435 m2, y delimitada gráficamente en el correspondiente plano .

La zona verde se excluye de la Unidad de Ejecución , para garantizar la viabilidad de esta. En consecuencia la obtención del suelo afectado por esta calificación correrá a cargo del Ayuntamiento, mediante cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación urbanística . El acondicionamiento posterior de la zona verde, que tampoco formará parte del programa, correrá también a cargo del Ayuntamiento, que lo ejecutará en su momento, mediante un proyecto de obras ordinario.

Los parámetros básicos de la Actuación integrada prevista , según la delimitación de la Unidad de Ejecución propuesta, quedan reflejados en el siguiente cuadro:

CUADRO DE SUPERFICIES				
RESIDENCIAL		8260	M2	
EQUIPAMIENTO PRIMARIO		7028	M2	
RED VIARIA		4147	M2	
TOTAL UNIDAD DE EJECUCION			19435	M2

El Plan se desarrolla en una etapa única, por lo que no existe secuencia de desarrollo.

B.- Condiciones de integración y conexión.

Los terrenos del Sector tendrán condición de suelo Urbano, una vez que, previo desarrollo constructivo, quede terminada su urbanización, siendo las condiciones de integración y conexión las que siguen:

Red viaria se realizará la prolongación del la C/ médico Manuel Galiana Uriarte y la regularización del ancho de la carretera de acceso a la variante de la CN-340 , que también es de acceso al cementerio municipal todo ello con una superficie de red viaria propia del la red secundaria de 4147 m².

Agua potable y saneamiento : la conexión con la red de la compañía suministradora se realizará en la rotonda existente del la C/ médico Manuel Galiana Uriarte en su extremo norte, realizándose su prolongación por la extensión de las vías que circundan el sector .

Las aguas pluviales se recogerán mediante un sistema separativo, vertiéndose al barranco y al colector de aguas pluviales existente.

Energía eléctrica: la conexión con la red de la compañía suministradora se realizará por la la C/ José María Samper hasta enlazar con el centro de transformación ubicado en el barrio de Almarch, a escasos 50 metros de distancia.

Telefonía: la conexión con la red de la compañía suministradora se realizará con la canalización enterrada hasta el punto de entronque en la rotonda de la calle José María Samper y calle médico Manuel Galiana Uriarte.

Gas: la conexión con la red de la compañía suministradora se realizará con la canalización enterrada hasta el punto de entronque en la rotonda de la calle José María Samper y calle médico Manuel Galiana Uriarte.

Todos estos servicios se realizarán enterrados, siguiendo las Normas específicas de cada compañía, transcurriendo en todo momento por terrenos públicos.

C.- Delimitación de la unidad de ejecución.

Se prevé una actuación integrada, que incluye el viario a urbanizar, con la parcela de uso residencial a la que dota de servicios, así como la ampliación de la dotacional educativa. La superficie de La Unidad de Ejecución comprende una superficie de 19.435 m².

D.- Áreas de reparto y aprovechamiento tipo.

El área de reparto coincide el sector del Plan de Reforma Interior de Mejora. El aprovechamiento tipo del Sector será 1,00 m² u.t.u./m²s (metros cuadrados de techo de uso y tipología característico partido por metro cuadrado de suelo).

3.- CONDICIONES DE GESTION Compensación . Proyecto de Urbanización para definir el viario restante

FICHA DE PLANEAMIENTO ALMARCH DE COLOMER .

A.- Definición gráfica y superficie del sector.

El sector se encuentra definido gráficamente en el correspondiente "viales, sección y replanteo", siendo su superficie de 33.527 m².

B.- Usos globales e incompatibles.

El uso predominantemente es el residencial privado y dotacional público. Solamente se admitirán los usos comercial como uso compatible en planta baja o en edificio exclusivo.

Los sótanos podrán destinarse a almacenamiento , aparcamientos de vehículos y servicios propios de la edificación que se desarrolle.

C.- Tipología.

Edificación en libre disposición sobre la parcela con altura máxima de planta baja más seis plantas de pisos, una limitación en la ocupación del 50% sobre rasante y del 100% bajo rasante , así como retranqueos mínimos de 4 metros a vía pública y linderos laterales. Se corresponde con la edificación en disposición específica según artículo 4.7-1 de la normativa municipal.

La edificación en altura se situará sobre las alineaciones viarias, cumpliendo los

retranqueos, liberándose de estas edificaciones, en la mayor medida posible, la zona más próxima al suelo de equipamiento docente.

D.- Edificabilidad.

Se establece una edificación bruta para todo el sector de 16.462 m².

Indice Edificabilidad Bruta UE 0,491 m²/m²

Aprovechamiento tipo 1,00 m²/m²

Superficie residencial 8260 m².

Edificabilidad residencial 16.462 m².

Indice Edificabilidad Neta 1,99 m²/m².

computando los cuerpos cubiertos no cerrados al 50 %.

En el cómputo de la edificabilidad, no intervienen la superficie construida bajo rasante en sótanos o semisótanos.

Las dotaciones de aparcamientos en parcela privada, se regularán por lo establecido en el art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

E.- Parcelación

Con carácter general, se establece como parcela mínima la que tenga una superficie superior a 800 m² y que permita una edificación de al menos 120 m² de ocupación en planta, cumpliendo todos los requisitos de retranqueos.

EXPEDIENTE DE HOMOLOGACIÓN

PLANOS