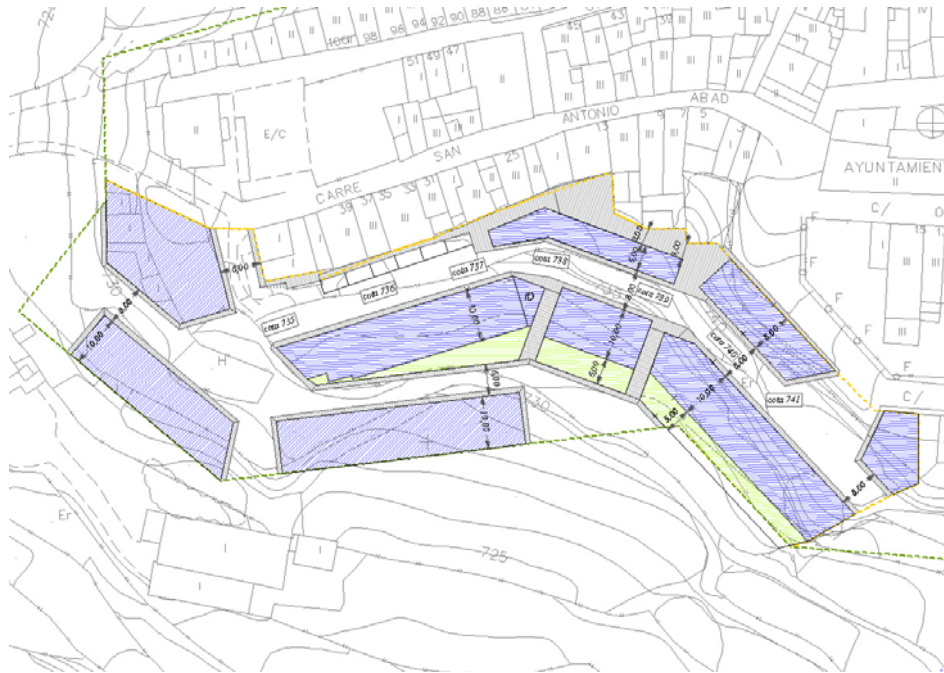


AYUNTAMIENTO DE SIERRA ENGARCERAN



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SIERRA ENGARCERAN

REORDENACION DEL AMBITO SUROESTE DEL CASCO URBANO DE SIERRA ENGARCERAN

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

JULIO 2008

**MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO DE SIERRA ENGARCERAN**

**REORDENACION DEL AMBITO SUR-OESTE
DEL CASCO DE SIERRA ENGARCERAN**

DOCUMENTOS QUE COMPONEN EL PROYECTO:

1. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1.1 MEMORIA INFORMATIVA Y PLANOS DE INFORMACIÓN

1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

2. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

2.1. DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

2.2. NORMAS URBANÍSTICAS

2.3. PLANOS DE ORDENACIÓN

3. DOCUMENTOS DE REFUNDICIÓN

1.1.1 OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El presente proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Sierra Engarcerán abarca un ámbito de actuación, sobre el que se persigue la reordenación de las manzanas de edificación lindantes con el borde de suelo urbano del núcleo de Sierra Engarcerán en el ámbito suroeste, y el consiguiente cambio en el trazado viario de la zona denominado en las Normas Subsidiarias de planeamiento C/ En Proyecto nº 2 y la creación de un nuevo vial que completará la reordenación de este ámbito del casco urbano de la población.

El ámbito de actuación viene reflejado en el plano de Información I.1, que corresponde con el planeamiento vigente y abarca una superficie total de 6.430,84 m².

1.1.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO ORDENADO: CONDICIONES GEOGRÁFICAS.

- **Características naturales del territorio.**

El suelo ocupado por este ámbito de modificación, a pesar de su calificación como suelo urbano, no ha sido todavía desarrollado en la actualidad, quedando ocupados los terrenos por huertos incultivos de almendros, donde no obstante existe una antigua previsión de red de alcantarillado que discurría aproximadamente por el eje del trazado del vial que prevén las normas y que con motivo de los cambios de alineaciones que ahora se introducen y del nulo mantenimiento que ha tenido esta infraestructura, se opta por eliminar y reponer en su nuevo trazado.

Por otra parte la orografía del terreno ha motivado la necesidad de realizar los cambios que ahora se proponen por cuanto su trazado actual implicaba conectar viarios a cotas de muy distinto nivel y por consiguiente obligaban a pendientes viarias excesivas que imposibilitaban su utilización para el tráfico rodado.

- **Aprovechamiento susceptible, agrícola, forestal, ganadero, cinegético, minero y otros.**

No se dispone en la actualidad sobre él ningún tipo de aprovechamiento agrícola, forestal, cinegético, minero o cualquier otro. Se trata de un suelo urbano con bancales de huerta de secano sin producción de cultivo.

- **Usos presentes en el suelo, edificaciones e infraestructuras existentes.**

Tal como ya se ha referido sobre este suelo objeto de modificación únicamente existe una infraestructura de red de saneamiento un tanto precaria, que se deberá eliminar. Por otra parte y junto al límite sur de las edificaciones recayentes al trazado del nuevo vial interior se observa la existencia de un estrato rocoso que sirve de cimentación de estas edificaciones, y que no guarda exactamente la línea de edificación de las mismas, por lo que se propone que el vial de nueva creación las respete integrándolas dentro de la urbanización al objeto de no dañarlas y asegurar la estabilidad de las edificaciones.

- **Diferente aptitud de los terrenos para su utilización urbana y los riesgos que pudieran dificultar la misma**

Los terrenos incluidos en este ámbito de modificación, poseen perfectas condiciones para su uso como suelo urbano, puesto que además de que ya disponen de esta calificación urbanística, está próxima la ejecución completa del antiguo vial En Proyecto nº 2 junto con las manzanas de edificación que lo delimitan, por lo que, a salvo de tres de las nuevas manzanas propuestas en el límite Sur-Oeste, para el resto quedarán las parcelas únicamente pendientes de la necesaria obtención de la preceptiva licencia de la edificación que se pretenda implantar.

Por otra parte el nuevo viario se conectará con los ya existentes definidos por la C/ San Antonio al Norte y la C/ de las Escuelas al Este, que están totalmente urbanizados y que disponen de los servicios e infraestructuras necesarios a tal fin.

- **Valores paisajísticos, ecológicos, urbanos e históricos y artísticos existentes en este ámbito del Plan.**

Estos valores son relativos en este ámbito, puesto que aunque se trata de suelo urbano que se encuentra dentro de una zona de borde ocupada por algunos bancales de almendros y las edificaciones ofrecen sus traseras al nuevo vial, también es cierto que considerando la ocultación de aquellas que no se han realizado con las técnicas y materiales propios tradicionales, sí son relevantes las que por su antigüedad y por los materiales y colores empleados en su ejecución coadyuvan a potenciar el carácter original de la arquitectura tradicional de la zona, tan degradada en los entornos de los cascos históricos de núcleos rurales de la comarca, por lo que estos aspectos son los que se tendrán que tomar en consideración a la hora de la implantación de las nuevas edificaciones.

- **Características de la población, sus condiciones económicas y sociales y las previsiones de evolución demográfica.**

Las condiciones de la población se mantienen prácticamente estables en los últimos tiempos, con una carga importante de población estacional en las épocas vacacionales y los fines de semana, aunque la población estable permite mantener la actividad escolar en la localidad, y el mantenimiento de un servicio de atención médica para esta población y las pedanías y masías de la que dependen.

Con la reordenación que se propone con esta modificación se pretende dar respuesta a la demanda de vivienda de nueva construcción en el casco de la población, creando para ello una ordenación adecuada a distintas demandas que puedan darse de modo que la nueva ordenación satisfaga tanto a una demanda estacional como a una demanda de población joven que pretenda vivir todo el año, como a aquellos demanden unas propuestas habitacionales de tamaño variado.

En cualquier caso, el mercado en los últimos tiempos demanda un producto inmobiliario que no coincide con las características de las manzanas definidas en el planeamiento vigente, en las que una profundidad de edificación de 16 m y un patio trasero de 10 m destinado a espacio libre privado genera unas parcelas de 26 metros de profundidad total, que excede de la tipología característica de las manzanas del casco y supera las dimensiones de un producto asequible y atractivo a la demanda que en estos tiempos se da.

1.1.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO ORDENADO: CONDICIONES INSTITUCIONALES.

PLANEAMIENTO VIGENTE Y LEGISLACIÓN APLICABLE

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Sierra Engarcerán fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 31 de enero de 1989, y aunque el Ayuntamiento ha iniciado los trámites para su revisión con la intención de redactar un Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a la legislación vigente, se estima necesario proceder a la modificación del destino de este suelo con mayor celeridad a la aprobación del citado documento.

Sobre el planeamiento municipal, en constante adaptación, se van plasmando las consideraciones de carácter general como las de carácter particular, apoyadas por la Corporación Municipal.

A lo largo de la vida de las NNSS han ido surgiendo cambios y planteadas propuestas que afectan a diferentes determinaciones del documento inicialmente aprobado, dando lugar al desarrollo de diversas Modificaciones Puntuales al mismo, que no obstante se han producido en las pedanías de Los Ibarsos y Los Rosildos, sin que ninguna se haya producido en el casco de Sierra Engarcerán.

Se relaciona a continuación el listado de expedientes mediante los cuales han sido llevadas a cabo las modificaciones de las NNSS de Sierra Engarcerán, desde su vigencia hasta la actualidad. Se incluyen todos los expedientes tramitados y aprobados hasta la fecha y aquellos que se encuentran en tramitación.

Relación de modificaciones de las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente vigentes.

1. Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias relativa a cambio de calificación urbanística de una parcela en la pedanía de Els Rosildos, con fecha de aprobación definitiva 6 de abril de 1993.
2. Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias relativa a cinco modificaciones en la pedanía de Els Ibarsos, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 14 de diciembre de 1995.

Legislación aplicable.-

La legislación y normativa aplicable para una modificación de planeamiento municipal es aquella que regula la actividad y los criterios urbanísticos vigentes:

1. Normas Subsidiarias de Planeamiento de Sierra Engarcerán.
2. Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, Orden de 26 de abril de 1999, de Conseller de Obras Públicas urbanismo y Transportes.
3. Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.
4. Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable.
5. Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana.
6. Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana
7. Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.
8. Decreto 46/2008, de 11 de abril, del Consell, por el que se modifica el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Una vez anunciado de forma genérica el planeamiento y normativas en vigor se pasa a analizar las condiciones pormenorizadas de la modificación.

- **Condiciones derivadas del planeamiento y programación en ejecución**

El ámbito de esta modificación está clasificado todo él como Suelo Urbano con terrenos ordenados como viales, parcelas edificables y anexo a estas, espacios libres de titularidad privada. No se encuentra incluido en ningún sector de planeamiento, ni está previsto sobre él desarrollo urbanístico diferido alguno, pudiendo sobre el actuarse mediante un régimen de actuaciones aisladas.

- **Condiciones consecuencia del planeamiento de acción territorial**

Se estima que no se ve afectado por el planeamiento de acción territorial aprobado que pueda tener incidencia sobre la aprobación de la presente modificación.

- **Resultado del trámite de concierto previo**

Dado el carácter del documento no requiere el trámite de concierto previo.

- **Obras programadas y política de inversiones públicas que influyan en su desarrollo**

El Ayuntamiento de Sierra Engarcerán tiene prevista la ampliación del casco urbano de la población en este ámbito, mediante la creación de un nuevo sector de suelo urbanizable que incorporará las dotaciones que los nuevos desarrollos demandan. Todo ello se tiene previsto en la redacción del nuevo planeamiento general en tramitación y que en breve obtendrá su aprobación definitiva.

- **Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial**

El ámbito de esta modificación no se ve afectado por ninguna legislación sectorial, que tenga incidencia en el propósito de lo pretendido.

1.1.4. PLANOS DE INFORMACIÓN.

Plano I.1.- SITUACIÓN. E:1/2.000
Plano I.2.- ESTADO ACTUAL. E:1/1.000
Plano I.3.- SUPERFICIES PLANEAMIENTO VIGENTE. E:1/1000
Plano I.4.- INSERCIÓN ORDENACIÓN PROPUESTA
EN EL NUEVO PLAN GENERAL E:1.1000

En Sierra Engarcerán, julio de 2008.
El Arquitecto

El Arquitecto Municipal

1. Descripción y justificación de la ordenación estructural e información estadística de sus magnitudes:

- **Modelo territorial propuesto**
Motivos que justifican su adopción frente a otras posibilidades

El objeto fundamental de esta modificación es la reordenación de las manzanas de edificación en el borde sur-oeste del suelo urbano, todavía no completamente consolidado en la actualidad, y con ello la apertura de nuevos viales que sustituyen al vial denominado c/ En proyecto nº 2 de las Normas Subsidiarias de planeamiento.

Con ello se pretende conseguir una doble finalidad, la creación de manzanas de edificación con profundidades más acordes con la demanda actual del mercado inmobiliario y más semejantes a la trama histórica de las manzanas del casco urbano, crear nuevas áreas de aparcamiento anejas a vial y suelos dotacionales que esponjen esta zona y la completen con nuevas infraestructuras, con el objetivo último de adaptar los viarios del planeamiento vigente de modo que puedan conectarse correctamente con los viales adyacentes, atendiendo a la topografía real de los mismos, haciendo posible una sencilla conexión con los sectores de suelo urbanizable que el nuevo planeamiento general pretende fijar.

La solución de la ordenación pormenorizada que propone la presente modificación intenta dar respuesta a la mejor de las opciones posibles que resuelvan la consolidación de la trama urbana de este ámbito de la ciudad con el doble propósito anteriormente expuesto, y todo ello fundamentado en el necesario equilibrio entre suelos edificables y dotacionales previstos antes y después de los cambios propuestos.

- **Evolución Urbana previsible y superficies incluidas**

El desarrollo urbano del casco de Sierra Engarcerán tiene, debido a sus límites orográficos, ciertas dificultades en su evolución. El extremo sur-oeste representa, dentro de ciertas limitaciones, la zona del casco de más susceptible desarrollo y evolución con el tiempo. Así, esta fue la zona que las propias Normas Subsidiarias pretendían, ya desde su redacción, como de evolución de las demandas de desarrollo urbano más inmediatas del casco. Esto coincide con los propósitos del nuevo plan general, que incluso propone en esta zona completar el desarrollo mediante la incorporación del primero de sus sectores, que albergarán los suelos rotacionales necesarios para este nuevo crecimiento de la ciudad.

Así, desde la óptica del modelo de desarrollo urbano que plantea el nuevo plan general en tramitación, la incipiente urbanización del entorno más inmediato a la delimitación del suelo urbano actual, no hace más que afirmar que las opciones ya planteadas por ambos planeamientos generales son perfectamente viables, siempre que se produzcan los cambios en la ordenación que la presente modificación pretende llevar a cabo.

El cuadro resumen comparativo de superficies que arroja el planeamiento vigente y se propone con la nueva ordenación es el siguiente:

	Vigentes	Propuesto
Superficie de parcelas privadas con aprovechamiento	2.806,05 m ²	3.074,64 m ²
Superficie de espacio libre privado	1.773,50 m ²	341,51 m ²
Superficie destinada a viales, aparcamiento y servicios urbanos infraestructuras	1.851,29 m ²	3.014,69 m ²
Superficie total del ámbito reordenado (ST):		6.430,84m²

El resumen de superficies refleja que aun cuando se aumenta ligeramente el suelo edificable y teniendo en cuenta que las ordenanzas no varían manteniéndose las alturas para ambas situaciones en II+C, se ve notablemente incrementada la superficie destinada a viales, aparcamiento y servicios urbanos infraestructuras, habida cuenta que se ha destinado buena parte de la superficie de espacio libre privada a viales.

Por otra parte, la superficie destinada a servicios urbanos infraestructuras se dispone en una localización centrada y en planta baja, de modo, que en plantas altas se podrá ocupar el volumen hasta agotar el máximo permitido por la edificación privada adyacente.

- **Suficiencia de la red primaria de suelo dotacional, de la red general de infraestructuras y servicios y de las condiciones objetivas de Conexión e Integración.**

La nueva ordenación, resuelve en si misma las necesidades de demanda del suelo dotacional, no suponiendo un incremento en la demanda de servicios de la Red Estructural. Por otra parte la futura urbanización de los nuevos viales propuestos quedará conectada con la red primaria de redes de servicios urbanos del municipio, que dispone de plena capacidad para atender la demanda que esta comporta, por cuanto este suelo ya estaba considerado como suelo urbano edificable, y ya estaban dimensionadas las infraestructuras de redes de servicio para atender las demandas de las futuras viviendas, sin que esta se vea, a través de la presente modificación incrementada de modo alguno.

2. Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada y de su cumplimiento y adecuación a la ordenación estructural.

Como se ha dicho en apartados precedentes, la nueva propuesta que se plantea para esta zona del casco urbano de la población de Sierra Engarcerán pretende la creación de manzanas de edificación con profundidades más acordes con la demanda actual del mercado y más similares a las que aparecen en la trama histórica de las manzanas del casco.

Por otra parte, se ve necesario crear nuevos viales que sirvan a esta nueva ordenación, así como suelo áreas de aparcamiento anejas a vial y suelos dotacionales que completen con nuevas infraestructuras este nuevo desarrollo y por otra parte también es necesario que estos viales se adapten a la topografía real de los viales y las viviendas existentes, de modo que puedan conectarse correctamente con los viales adyacentes, atendiendo a la topografía real de los mismos, haciendo posible una sencilla conexión con los sectores de suelo urbanizable que el nuevo planeamiento general pretende fijar.

La justificación legal de que los cambios introducidos no vulneran ninguna disposición legal y cumplen con la normativa urbanística actualmente en vigor se fundamenta en que la edificabilidad se reduce y los espacios de libres dentro de las parcelas privadas del planeamiento vigente pasan en una gran cantidad de su superficie a constituir suelo público destinado a vial.

Por todo ello se puede afirmar que se da cumplimiento a lo señalado en el artículo 94.2 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana cuando señala que *“Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando en su caso la red primaria y secundaria de dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en esta Ley”*, cumpliéndose así mismo, lo señalado en el artículo 212.2 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

En este sentido, y utilizando los criterios de proporcionalidad de estándares entre suelos dotacionales y edificables comparadamente entre el planeamiento vigente y la modificación propuesta, podemos afirmar que los estándares de calidad, capacidad e idoneidad en la trama urbana son ahora muy superiores a los inicialmente previstos, habida cuenta de la gran incorporación de suelo con destino a dotación pública que ahora se prevé, frente al suelo privado inicialmente previsto, de forma que se da cumplimiento a que la relación entre el índice de suelo dotacional (ISD) y el índice de edificabilidad bruta (IEB) de la nueva ordenación es mayor que la misma relación en la antigua ordenación.

Así se puede demostrar que $ISD\ n / IEB\ n > ISD\ a / IEB\ a$, según el siguiente razonamiento:

$$\begin{array}{lll} ISD\ a = & 1.851,29/ST & IEB\ a = \quad 2.806,05/ST \quad \Rightarrow ISD\ a / IEB\ a = 1.851,29/2.806,05 = 0,65975 \\ ISD\ n = & 3.014,69/ST & IEB\ n = \quad 3.074,64/ST \quad \Rightarrow ISD\ n / IEB\ n = 3.014,69/3.074,64 = 0,98 \end{array}$$

$ISD\ n / IEB\ n > ISD\ a / IEB\ a \Rightarrow$ CUMPLE
--

3. Estudio de impacto ambiental

Dado el carácter de la modificación no requiere de Estudio de Impacto Ambiental.

4. Estudio de tráfico y transportes

El sistema general de tráfico y transportes no se ve afectado.

El tráfico seguirá discurriendo según se venía haciendo, no se estima un incremento de tráfico importante como consecuencia de la nueva ordenación.

5. Evaluación socio-económica y análisis de las consecuencias de la ordenación.

El desarrollo de la nueva ordenación, resuelve el problemático y difícil desarrollo que para la zona comportaba el planeamiento en su actual configuración, facilitando ahora su inmediato desarrollo, y la disposición de parcelas vacantes, listas para ser edificadas. Todo ello supone dotar de capacidad de respuesta inmediata a las demandas y necesidades de vivienda de la población local, así como a la disposición de una atractiva oferta de vivienda de segunda residencia que podrá revitalizar la capacidad socioeconómica tanto de sus habitantes como de la corporación local.

En Sierra Engarcerán, julio de 2008.
El Arquitecto,

El Arquitecto Municipal

2.1 DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA

El objeto de la presente modificación, no altera el contenido de las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana de Sierra Engarcerán, no altera la calificación del suelo, sino que viene a apoyar su desarrollo.

Se trata únicamente de reordenación las manzanas de edificación en el borde sur-oeste del suelo urbano y con ello la apertura de nuevos viales que sustituyen al vial denominado c/ En proyecto nº 2

Esta bolsa de suelo pendiente de consolidación, que no ha disfrutado evolución alguna debido a las dificultades técnicas que planteaba su desarrollo, evidencia la necesidad de llevar a cabo una transformación en las alineaciones y parcelas edificables dispuestas desde el planeamiento vigente que sirvan a esta nueva ordenación y faciliten la integración y consolidación de esta parte del suelo urbano

La creación, así mismo, de nuevo suelo rotacional destinado a áreas de aparcamiento anejas a vial y suelos dotacionales que completen con nuevas infraestructuras esta zona del borde urbano de la población definen la estrategia de evolución de los nuevos desarrollos que crean espacios más esponjados, con mayor superficie de suelo dotacional, con secciones viarias acordes a las alturas de las edificaciones a implantar y que en suma resuelven la transición entre lo ya edificado y los futuros desarrollos que deberán producirse cuando se programen los sectores de suelo urbanizable adyacentes

El Ayuntamiento ha tramitado modificaciones anteriores con idéntica finalidad en las pedanías de Los Ibarsos y Los Rosildos, todas ellas dentro de un mismo patrón, permitir y facilitar el desarrollo urbano de ámbitos no consolidados adyacentes al suelo urbano, que por algún motivo no han podido desarrollarse, facilitando con los cambios su pronta ejecución y completando la antigua ordenación con los nuevos suelos dotacionales que las nuevas demandas generan.

2.2 NORMAS URBANÍSTICAS

Las ordenanzas de la edificación y normas urbanísticas no se ven alteradas con la aprobación de la presente modificación.

2.3 PLANOS DE ORDENACIÓN

Plano PO.1.- PLANO DE ORDENACIÓN. E:1/1.000

Plano P0.2.- SUPERPOSICIÓN PLANEAMIENTO VIGENTE Y MODIFICADO

En Sierra Engarcerán, junio de 2008.

El Arquitecto Municipal,

El Arquitecto Municipal

3 DOCUMENTOS DE REFUNDICIÓN

3.1. NORMAS URBANÍSTICAS

Las normas urbanísticas no se ven afectadas por la modificación.

3.2. PLANOS

De entre los planos que presenta este Proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Sierra Engarcerán, el único que sustituye la documentación vigente es el ***Plano O.1. Plano de Ordenación***. En este plano se recoge el estado final, resultado de la modificación, y es el plano que deberá incorporarse a la documentación de las Normas Subsidiarias sustituyendo para este ámbito el plano de Clasificación del Suelo.

En Sierra Engarcerán, junio de 2008.
El Arquitecto Municipal,

El Arquitecto Municipal