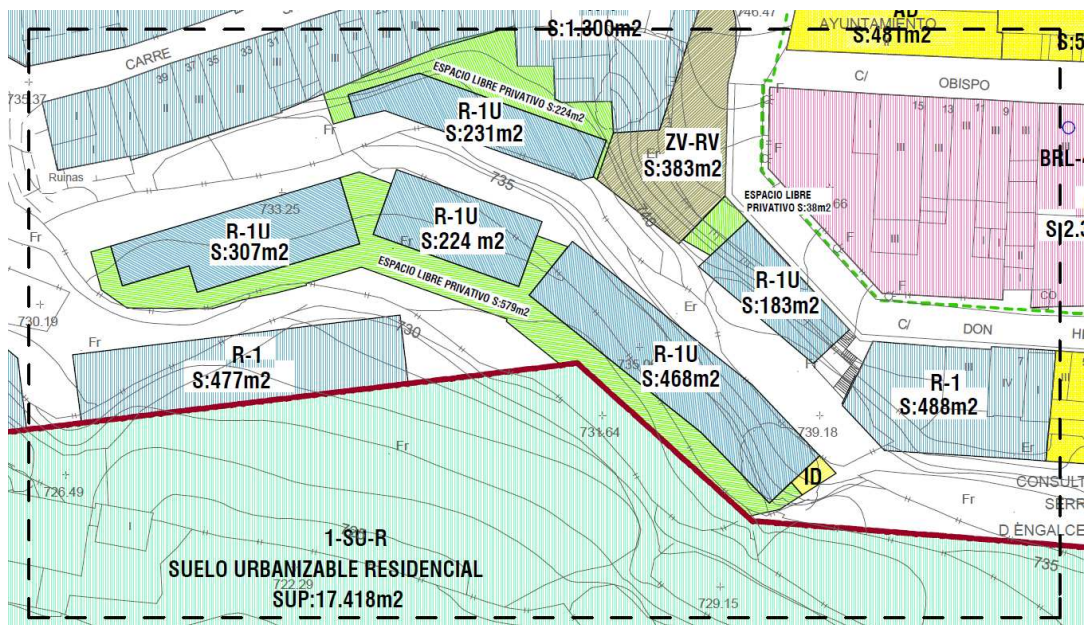


AYUNTAMIENTO DE SIERRA ENGARCERAN



MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2 DEL PLAN GENERAL DE SIERRA ENGARCERAN

ADAPTACION ALINEACIONES, SUELOS DOTACIONALES Y
NUEVA ORDENANZA R1-U EN EL AMBITO SUROESTE DEL
CASCO URBANO

EL ARQUITECTO
LUCAS CASTELLET ARTERO
ABRIL 2013

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2 DEL PLAN GENERAL DE
SIERRA ENGARCERAN**

**ADAPTACION ALINEACIONES, SUELOS DOTACIONALES Y
NUEVA ORDENANZA R1-U EN EL AMBITO SUROESTE DEL
CASCO URBANO**

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. MEMORIA INFORMATIVA

1.1.1 ANTECEDENTES

Se redacta el presente proyecto de modificación a solicitud de la mercantil Gestelcinco S.L., en virtud de las facultades que le confiere la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana, en su artículo 81.2 cuando señala ,respecto a la promoción del planeamiento general, que *“los particulares podrán formular documentos de avance del planeamiento y solicitar al ayuntamiento la modificación del plan general, mediante la presentación de la documentación técnica necesaria a este fin.”*

La mercantil Gestelcinco S.L. es propietaria de unos terrenos en la zona sur del casco del núcleo de Sierra Engarcerán, sobre los que ya fue tramitada una modificación puntual de las Normas Subsidiarias que precedieron al vigente plan general, y en las que ya se formuló una reordenación de las manzanas del ámbito objeto de modificación con la intención de posibilitar una conexión lógica de este entorno en función de los acusados desniveles topográficos entre las distintas calles. La citada modificación fue aprobada definitivamente por el pleno del ayuntamiento en sesión celebrada el 30 de octubre de 2008.

Mas tarde el plan general incorporó esta ordenación pero con la urbanización de la calle se evidenció la imposibilidad de ejecutar la conexión directa del tráfico rodado de la calle de nueva creación con la C/ Herminio Salvador Meliá, por cuanto la altura a salvar obligaba a efectuar unos rellenos o taludes en el nuevo viario que dificultaban su ejecución.

Por todo ello se optó por conectar el nuevo viario con el acceso a la población desde Benlloch, en el denominado Carrer Valencia, y destinar determinadas parcelas para equipamiento público, que inicialmente no se habían incluido en el planeamiento general y que o ya son existentes como es el caso de la central telefónica al sur del ámbito de intervención, o surgen como consecuencia de la reordenación de las parcelas y suelos edificables que integran el ámbito.

1.1.2 OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El presente proyecto plantea la modificación del Plan General de Sierra Engarcerán aprobado definitivamente el 30 de julio de 2009 por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón. Abarca un ámbito de actuación, sobre el que se persigue el reajuste de 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 ajuste de las alineaciones y rasantes previstas en la zona así como la incorporación de los nuevos suelos dotacionales que surgen como consecuencia de las demandas internas del desarrollo del ámbito y de la incorporación de otras ya existentes no recogidos por el planeamiento en vigor.

El ámbito de actuación viene reflejado en el plano de Información I.1, que corresponde con el planeamiento vigente y aproximadamente abarca una superficie total de 6.500 m² y el ámbito de la central telefónica.

1.1.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO ORDENADO: CONDICIONES GEOGRÁFICAS.

- **Características naturales del territorio.**

Inicialmente el suelo ocupado por este ámbito de modificación, a pesar de su calificación como suelo urbano, no había tenido desarrollo alguno, quedando ocupados los terrenos por huertos incultivados de almendros. En la actualidad se han realizado parcialmente las obras de urbanización del vial que conectará este ámbito de la población con el Carrer Valencia lo que permitirá una salida desde la zona sur y oeste del casco hacia la carretera de Benlloch.

Como consecuencia de dichas obras, se ha visto necesario reordenar las manzanas ajustando las alineaciones y se han adaptado las rasantes de las calles a fin de posibilitar la conexión más adecuada de los viales, renunciando a la conexión rodada con la calle de cota superior y permitiendo con ello la creación de una zona verde ataluzada que se configura ahora con una dimensión mayor que la inicialmente prevista. Así, ha sido la orografía del terreno la que 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 dificultaban y encarecían la urbanización.

- **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 parcialmente urbanizado.

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

Tal como ya se ha referido, se ha establecido ya la red de alcantarillado y las conducciones eléctricas, se han realizado los taludes y las distintas capas del firme de la calzada salvo las de terminación y se ha realizado el muro de contención de tierras en escollera de la zona verde.

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 ya parcialmente urbanizada la calle pretendiéndose ahora un mero ajuste de las alineaciones inicialmente establecidas.

Por otra parte el nuevo viario se conectará con los viales ya existentes definidos por la C/ San Antonio Abad al Norte y el Carrer Valencia al este. Respecto a la conexión con la C/ Herminio Salvador Meliá, solo se puede producir de modo peatonal, a través de unas escaleras que se realizarán dentro de la urbanización del ámbito. Los viales exteriores al ámbito señalados están

totalmente urbanizados y disponen de los servicios e infraestructuras necesarios a tal fin, únicamente quedando por completar la urbanización del viario interno del ámbito.

- **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.

A tal efecto los espacios libres privativos interiores a las parcelas definidas dentro del ámbito y que configuran el borde urbano edificado del casco servirán de frontera entre lo edificado y el suelo con clasificación de urbanizable pero con un uso que actualmente es agrícola de secano, que se sitúa adyacente a la delimitación del suelo urbano y que, hasta tanto sea desarrollado, configurará la imagen de borde urbano del casco de la población.

- **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 que demanden unas propuestas habitacionales de tamaño variado.

El mercado en los últimos tiempos demanda un producto inmobiliario con tipología residencial unitaria que no coincide plenamente con la característica de la zona que el plan general determina como de carácter múltiple. Es por ello que se pretende adaptar la ordenanza general de la zona R1, añadiéndole la determinación del carácter unitario de las parcelas, por lo que no se podrán producir divisiones horizontales en la propiedad del suelo en función de alturas, siendo esta tipología la que en principio ofrece 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

El planeamiento vigente en el núcleo de Sierra Engarcerán esta constituido por el plan general aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 30 de junio de 2009.

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 del planeamiento general van surgiendo cambios y planteadas propuestas que afectan a diferentes determinaciones del documento inicialmente aprobado, dando lugar al desarrollo de diversas Modificaciones Puntuales al mismo, sin que ninguna haya producido elementos que distorsionen el modelo territorial establecido .

Relación de modificaciones efectuadas sobre el Plan General vigente.

1. Modificación Puntual nº 1 del Plan General relativa a cambio de clasificación del suelo de una parcela en la pedanía de Els Rosildos, aprobada definitivamente el 30 de mayo de 2012 por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón.

Legislación aplicable.-

La legislación y normativa aplicable para la modificación de planeamiento que nos ocupa es la siguiente :

1. Plan General 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 desarrollo del primer sector de suelo urbanizable residencial denominado sector 1-SU-R.

- **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.- Estado Actual Ordenación Pormenorizada
Núcleo Serra Engarcerán .**

Nº Hoja Plan General
Nº Orden Plan General

E:1/1.000
P.I.5.1
12

En Sierra Engarcerán, abril de 2013.
El Arquitecto

Lucas Castellet Artero

1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

Los objetivos de la modificación nº2 del Plan General de Sierra Engarcerán es el reajuste de las alineaciones y rasantes establecidas en el planeamiento vigente, la reasignación de las superficies atribuibles a suelo edificable y suelo libre de edificación dentro de las parcelas privadas, la reordenación de los suelos dotacionales del ámbito, con la inclusión de los equipamientos necesarios para su desarrollo y aquellos que por olvido no se incluyeron en el planeamiento vigente y la adaptación del texto normativo que afecta a las parcelas del ámbito suroeste incluido en la modificación, al objeto de crear una subzona dentro de la zona de ordenanza R-1, en la que se adscriba a esta zona la tipología residencial unitaria, más acorde con las demandas de mercado de vivienda, que la que genéricamente establece el plan general, que es la residencial de tipo múltiple.

Se pretende pues el ajuste de la alineaciones, rasantes, espacios libres de edificación y equipamientos en el el borde suroeste del suelo urbano, parcialmente urbanizado y todavía por consolidar, posibilitando la conexión del nuevo vial con la c/ San Antonio Abad y el carrer Valencia, habida cuenta de la imposibilidad de conexión con la calle Herminio Salvador Meliá, como preveía el planeamiento vigente como consecuencia de los elevados desniveles topográficos.

Con ello se pretende conseguir una doble finalidad, la creación de manzanas de edificación más acordes con la demanda actual del mercado inmobiliario y más semejantes a la trama histórica de las manzanas del casco urbano y crear nuevos 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 dentro de unos criterios de eficiencia y coherencia, atendiendo a la topografía real de los mismos, sin generar obligadas conexiones que dificulten su tránsito, la edificación de las parcelas a las que sirve, encareciendo así mismo sin motivo alguno la propia obra de urbanización del vial y permitiéndose, con las nuevas rasantes propuestas, una mejor conexión con el viario interno del sector de suelo urbanizable 1-SU-R adyacente que la que el plan general inicialmente ha definido.

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 los fines anteriormente expuestos y todo ello fundamentado en el necesario equilibrio entre suelos edificables y dotacionales previstos antes y después de los cambios que plantea la modificación.

- **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 históricamente el planeamiento general planteó como de evolución de las demandas del desarrollo urbano más inmediato al casco consolidado. Esta interpretación coincide con los propósitos del plan general, que incluso propone en esta zona completar el desarrollo mediante la

incorporación del primero de sus sectores, que albergarán los suelos dotacionales necesarios para este nuevo crecimiento de la ciudad.

Así, desde la óptica del modelo de desarrollo urbano que plantea el plan general, la urbanización del entorno más inmediato a la delimitación del suelo urbano actual, no hace más que reafirmar la viabilidad de su promoción, siempre que aquella sea técnica y económicamente posible, se adecue en su conexión a los viales señalados y se adapte la regulación de la zona de ordenanza que establecen las normas urbanísticas del plan general para la zona, a la hora de atribuirle la tipología residencial unitaria en lugar de la múltiple, y se generen nuevos suelos dotacionales que posibiliten su desarrollo y no disminuyan la capacidad de uso de los ya existentes.

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

	Vigentes	Propuesto
Superficie de suelo edificable en parcela privada	1.556 m ²	1.411 m ²
Superficie de espacio libre en parcela privada	342 m ²	841 m ²
Superficie destinada a zona verde	199 m ²	383 m ²
Superficie destinada a servicios urbanos infraestructuras	-	119 m ²

El resumen de superficies refleja que aun cuando se aumenta ligeramente el suelo de parcelas privadas (354 m²) se disminuye el suelo edificable dentro de ellas y a su vez se aumenta el suelo destinado a equipamientos públicos de infraestructuras urbanas (119 m²). Así mismo la zona verde prevista inicialmente, sin variar su forma, se ve incrementada en 184 m².

Por otra parte, la edificabilidad se ve disminuida por la reducción de suelo edificable dentro de parcela privada, dado que se mantienen los parámetros edificatorios que designa la ordenanza, por cuanto los cambios que en ella se introducen exclusivamente operan en la definición tipológica que de residencial múltiple se transforma, para el ámbito de la modificación, en residencial unitaria.

- **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 en 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 el reajuste de alineaciones, la reordenación de suelos edificables y espacios libres dentro de parcela privada, la reordenación e inclusión de los suelos dotacionales en desarrollo del ámbito y la generación de una zona de ordenanza que permita diferenciar el carácter tipológico residencial unitario que se pretende dotar a las edificaciones del ámbito, más acorde con la demanda actual del mercado.

Es necesario que la nueva urbanización del vial sea posible técnica y económicamente y ello conlleva su reajuste a la realidad topográfica del ámbito y a 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 en su desarrollo ha establecido el nuevo plan general.

La justificación legal de que los cambios introducidos no vulnera ninguna disposición legal y cumplen con la normativa urbanística actualmente en vigor se fundamenta en que la edificabilidad global se reduce y los equipamientos ven aumentada su superficie.

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 superiores a los inicialmente previstos, habida cuenta de la gran incorporación de suelo destinado a equipamientos y zonas verdes públicos, frente al suelo edificable privado que se ve reducido, de forma que se da cumplimiento a que la relación entre el índice de suelo dotacional y el índice de edificabilidad bruta de la nueva ordenación es mayor que la misma relación en la antigua ordenación.

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.

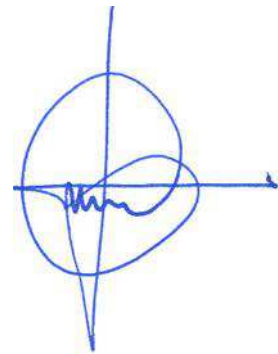
6. Competencias para su aprobación

La presente modificación del planeamiento general de Sierra Engarcerán constituye uno de los supuestos en los que corresponde a la administración local la competencia para su aprobación definitiva. Ello es así por cuanto las modificaciones que se introducen en el documento original forman parte de las determinaciones del planeamiento sobre su ordenación pormenorizada en el artículo 37.1 de la Ley

Urbanística Valenciana, y para las que, según el artículo 37.2 de la Ley Urbanística Valenciana, *“las decisiones sobre la ordenación pormenorizada corresponden al Municipio. La competencia para la aprobación definitiva de los planes que sólo se refieran a la ordenación pormenorizada corresponde al Ayuntamiento”*

Por otra parte, en el presente caso no son necesarias las cautelas previstas en el artículo 94.4 de la Ley Urbanística Valenciana, cuando señala que *“la modificación que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres requerirá previo informe favorable del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana”*. Esta circunstancia no se da en el presente caso puesto que lo que se hace es ampliar la zona verde que inicialmente estaba prevista en el plan general vigente, y no modificarla o alterarla. Por lo tanto, la mera ampliación de la misma no comportará cambios sobre la inicial ni redundará en un empobrecimiento de su calidad o utilización para los usuarios, al contrario, la ampliación comportará una mejora sustancial en estos aspectos.

En Sierra Engarcerán, abril de 2013.
El Arquitecto,



Lucas Castellet Artero

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 del reajuste de alineaciones de las manzanas de edificación en el borde suroeste del suelo urbano, la inclusión de los nuevos suelos dotacionales que su desarrollo prevé y la adaptación normativa de la ordenanza que afecta al ámbito al objeto de procurar una solución tipológica acorde a las demandas del mercado actual.

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 dotacional destinado a áreas de aparcamiento anejas a vial y suelos dotacionales destinados a infraestructuras de servicios urbanos y una zona verde ataluzada con dimensiones suficientes para el uso y disfrute de la población en 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

La norma que rige el régimen urbanístico del suelo en este ámbito del casco es la ordenanza de zona R-1. El plan general en sus normas urbanísticas la regula del siguiente modo:

Texto vigente artículo 33 ordenanza zona R1

ARTÍCULO 33.- ORDENANZA RESIDENCIAL INTENSIVA (MANZANA CERRADA) CONDICIONES ESTÉTICAS NUCLEO LA SERRA.

R1

ÁMBITO

La zona de núcleo histórico está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del PGOU.

CONFIGURACIÓN DE LA ZONA

La zona de núcleo histórico se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.

USOS PORMENORIZADOS

- a) Uso dominante
 - Vivienda.
 - Almacenes y Comercial, permitido el tipo A.
- b) Usos compatibles
 - Asistencial benéfico, permitidos los tipos A y B.
 - Deportivo, permitida la categoría 1ª.
 - Docente, permitido en todos sus tipos.
 - Establecimientos públicos, permitido el grupo A.
 - Hotelero, permitidas todas las categorías.
 - Industrial, permitida la categoría A.
 - Oficinas, permitidas todas las categorías.
 - Servicios y dotaciones, permitido.
- c) Usos incompatibles
 - Los no indicados anteriormente.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

- a) relativos a la manzana y el vial
 - Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.
- b) relativos a la parcela
 - Parcela mínima edificable: 50 m².
 - Frente mínimo de parcela: 4 m.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aun incumpliénolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del PGOU, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.
- c) relativos a la intensidad
 - *Coefficiente de edificabilidad neta*: Será el definido por la superficie del solar, la altura y la ocupación máximas.
 - *Coefficiente de ocupación máxima*: 100%.
- d) relativos al volumen y forma
 - 2. Número máximo de plantas: 3 plantas.
 - 3. Altura máxima reguladora: 9,50 metros.
 - Por encima de la altura de cornisa máxima:
 - a) Se admiten cubiertas inclinadas. La cumbre no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.
 - b) En las cubiertas inclinadas se permitirán, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante huecos en los planos de las cubiertas inclinadas o mediante claraboya, lucernarios o ventanas basculantes. La superficie de estos desvanes sólo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 1,50 m. La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.
 - 4. En aquellos solares en los que no se establece un patio central de manzana, se tomará, para cada calle, la altura que corresponda en toda la superficie del solar; sin que la altura correspondiente a la calle de mayor nivel, rebase la mitad del solar; tampoco, el ángulo

diedro de 45° sobre la horizontal, dirigido hacia el interior de la manzana, cuya arista sea la línea horizontal de fachada trazada a la altura máxima permitida en la calle de menor nivel.

5. Áticos: No se permiten.
6. Semisótanos: se permiten.
7. Sótanos: se permiten.
8. Cuerpos volados: sólo se permiten balcones, en una longitud inferior al 60% de la fachada y un vuelo máximo de 40 cm., a una altura mínima de la rasante de 3 metros. No se permiten cuerpos volados en calles de un ancho inferior a 4 metros.

OTRAS CONDICIONES

9. *Condiciones estéticas:*

Composición de fachadas.

Las composiciones de fachada se articularán en tramos inferiores a 12 metros.

Huecos: Se tenderá a composición de éstos con un componente vertical, salvo que se demuestre una relación coherente con el entorno.

En fachada predominará el macizo sobre el hueco y la composición vertical sobre la horizontal.

Las plantas bajas comerciales no podrán ser diáfanas, en ellas se mantendrá proporción de macizos y huecos.

En edificios de laderas no se dejarán pilares al descubierto.

Se prohíben los cuerpos volados de fábrica, sea cual fuera la proporción de ésta que se utilice.

Será preceptiva la existencia de alero de cubierta con un vuelo mínimo de 30 cm y máximo de 50 cm.

En la realización del alero se utilizarán materiales que armonicen con el entorno, como la piedra, materiales cerámicos u hormigón.

Composición de cubiertas.

Será preceptivo el tejado de teja árabe, al menos en el 60% de la superficie.

En colores tradicionales, quedando expresamente prohibidos los colores negro y gris.

Materiales de fachada.

Se recomienda el empleo de revocos con colores tradicionalmente usados en la zona (blancos y terrosos, etc.).

El uso de la piedra puede ser altamente recomendable en su utilización tradicional, recercado de huecos, tomada con mortero forma rústica, etc., no obstante, existen utilidades claramente impropias en la zona.

Se prohíbe:

La utilización en aplacados ostensiblemente presentados como tales.

Las formas pulimentadas o con brillo (se incluye el mármol).

Las mamposterías poco naturales.

El ladrillo visto a no ser en su utilización tradicional de recercado de huecos.

Se permite:

El uso del hormigón visto, siempre que se trate de soluciones sencillas, sin tratamientos superficiales.

Se aconseja las composiciones no miméticas y la utilización de materiales en su verdadera expresión huyendo de falseamientos de materiales supuestamente integradores.

Carpintería.

Las carpinterías exteriores serán de madera, metálicas, pintadas o aluminio anodizado en color oscuro.

Cerrajerías.

Se prohíbe la utilización de éstas en combinación con plástico, cristal o placas similares.

Elementos impropios.

Se consideran elementos impropios, a prohibir o bien a eliminar, en caso de petición de licencia de reforma, los balcones y miradores de obra, marquesinas, letreros luminosos.

10. *Dotación de aparcamientos:* no se exige.

11. No se permite la ubicación de piezas habitables de la vivienda en semisótanos.

La modificación pretende crear una subzona de ordenanza similar a la norma que regula la zona R-1 y que se denomine R1-U en la que básicamente se pretende la introducción de la vinculación del ámbito afectado por la modificación a la definición tipológica residencial unitaria, que se distingue de la residencial multiple, según el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobado por Orden de 26 de abril de 1999, de Conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transportes, en el hecho de que no se trata de parcelas donde sea posible la división horizontal por plantas de elevación sino que en toda la altura la edificación pertenezca a un mismo propietario.

La modificación introduce un nuevo artículo 33 Bis para la zona R1-U denominándolo Ordenanza Residencial Intensiva Unitaria (manzana cerrada) Condiciones estéticas núcleo La Serra.

**ARTÍCULO 33 Bis.- ORDENANZA RESIDENCIAL INTENSIVA UNITARIA(MANZANA CERRADA)
CONDICIONES ESTETICAS NUCLEO LA SERRA.**

R1-U

ÁMBITO

La zona de núcleo histórico está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del PGOU.

CONFIGURACIÓN DE LA ZONA

La zona de núcleo histórico se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial de tipo unitario.

USOS PORMENORIZADOS

- a) Uso dominante
 - Vivienda.
 - Almacenes y Comercial, permitido el tipo A.
- b) Usos compatibles
 - Asistencial benéfico, permitidos los tipos A y B.
 - Deportivo, permitida la categoría 1ª.
 - Docente, permitido en todos sus tipos.
 - Establecimientos públicos, permitido el grupo A.
 - Hotelero, permitidas todas las categorías.
 - Industrial, permitida la categoría A.
 - Oficinas, permitidas todas las categorías.
 - Servicios y dotaciones, permitido.
- c) Usos incompatibles
 - Los no indicados anteriormente.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

- a) relativos a la manzana y el vial
 - Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.
- b) relativos a la parcela
 - Parcela mínima edificable: 50 m².
 - Frente mínimo de parcela: 4 m.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aun incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del PGOU, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.
- c) relativos a la intensidad
 - *Coefficiente de edificabilidad neta*: Será el definido por la superficie del solar, la altura y la ocupación máximas.
 - *Coefficiente de ocupación máxima*: 100%.
- d) relativos al volumen y forma
 - 12. Número máximo de plantas: 3 plantas.
 - 13. Altura máxima reguladora: 9,50 metros.

Por encima de la altura de cornisa máxima:

 - a) Se admiten cubiertas inclinadas. La cumbre no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.
 - b) En las cubiertas inclinadas se permitirán, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante huecos en los planos de las cubiertas inclinadas o mediante claraboya, lucernarios o ventanas basculantes. La superficie de estos desvanes sólo computará a

efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 1,50 m. La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.

14. En aquellos solares en los que no se establece un patio central de manzana, se tomará, para cada calle, la altura que corresponda en toda la superficie del solar; sin que la altura correspondiente a la calle de mayor nivel, rebase la mitad del solar; tampoco, el ángulo diedro de 45° sobre la horizontal, dirigido hacia el interior de la manzana, cuya arista sea la línea horizontal de fachada trazada a la altura máxima permitida en la calle de menor nivel.
15. Áticos: No se permiten.
16. Semisótanos: se permiten.
17. Sótanos: se permiten.
18. Cuerpos volados: sólo se permiten balcones, en una longitud inferior al 60% de la fachada y un vuelo máximo de 40 cm., a una altura mínima de la rasante de 3 metros. No se permiten cuerpos volados en calles de un ancho inferior a 4 metros.

OTRAS CONDICIONES

19. Condiciones estéticas:

Composición de fachadas.

Las composiciones de fachada se articularán en tramos inferiores a 12 metros. Huecos: Se tenderá a composición de éstos con un componente vertical, salvo que se demuestre una relación coherente con el entorno.

En fachada predominará el macizo sobre el hueco y la composición vertical sobre la horizontal.

Las plantas bajas comerciales no podrán ser diáfanas, en ellas se mantendrá proporción de macizos y huecos.

En edificios de laderas no se dejarán pilares al descubierto.

Se prohíben los cuerpos volados de fábrica, sea cual fuera la proporción de ésta que se utilice.

Será preceptiva la existencia de alero de cubierta con un vuelo mínimo de 30 cm y máximo de 50 cm.

En la realización del alero se utilizarán materiales que armonicen con el entorno, como la piedra, materiales cerámicos u hormigón.

Composición de cubiertas.

Será preceptivo el tejado de teja árabe, al menos en el 60% de la superficie.

En colores tradicionales, quedando expresamente prohibidos los colores negro y gris.

Materiales de fachada.

Se recomienda el empleo de revocos con colores tradicionalmente usados en la zona (blancos y terrosos, etc.).

El uso de la piedra puede ser altamente recomendable en su utilización tradicional, recercado de huecos, tomada con mortero forma rústica, etc., no obstante, existen utilizations claramente impropias en la zona.

Se prohíbe:

La utilización en aplacados ostensiblemente presentados como tales.

Las formas pulimentadas o con brillo (se incluye el mármol).

Las mamposterías poco naturales.

El ladrillo visto a no ser en su utilización tradicional de recercado de huecos.

Se permite:

El uso del hormigón visto, siempre que se trate de soluciones sencillas, sin tratamientos superficiales.

Se aconseja las composiciones no miméticas y la utilización de materiales en su verdadera expresión huyendo de falseamientos de materiales supuestamente integradores.

Carpintería.

Las carpinterías exteriores serán de madera, metálicas, pintadas o aluminio anodizado en color oscuro.

Cerrajerías.

Se prohíbe la utilización de éstas en combinación con plástico, cristal o placas similares.

Elementos impropios.

Se consideran elementos impropios, a prohibir o bien a eliminar, en caso de petición de licencia de reforma, los balcones y miradores de obra, marquesinas, letreros luminosos.

20. Dotación de aparcamientos: no se exige.

21. No se permite la ubicación de piezas habitables de la vivienda en semisótanos.

2.3 PLANOS DE ORDENACIÓN

Plano O.1.- Detalle Ordenación Pormenorizada

Nucleo Serra Engarcerán .

Nº Hoja Plan General

Nº Orden Plan General

E:1/1.000

P.O.4.1.a

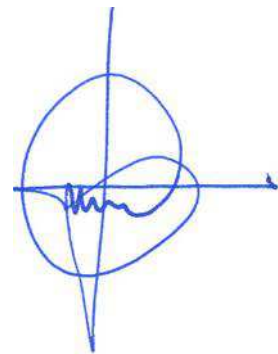
09

Plano O.2.- Detalle Ordenación

E:1/500

En Sierra Engarcerán, abril de 2013.

El Arquitecto,



Lucas Castellet Artero

3 DOCUMENTOS DE REFUNDICIÓN

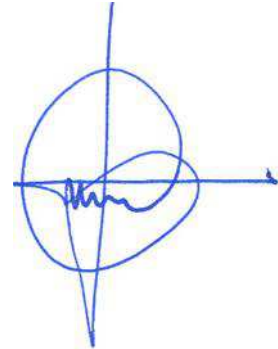
3.1. NORMAS URBANÍSTICAS

Las normas urbanísticas se ven afectadas por la introducción de la subzona de ordenanza R1-U que deberá ser publicada junto al acuerdo de aprobación por el pleno del ayuntamiento de la modificación nº 2 del Plan General de Sierra Engarcerán.

3.2. PLANOS

De entre los planos que presenta este Proyecto de Modificación del Plan General de Sierra Engarcerán, el único que sustituye a la documentación vigente es el **Plano O.1.- Detalle Ordenación Pormenorizada Nucleo Serra Engarcerán . E:1/1.000** En este plano se recoge el estado final, resultado de la modificación, y es el plano que deberá incorporarse a la documentación del Plan General al objeto de su refundición.

En Sierra Engarcerán, abril de 2013.
El Arquitecto



Lucas Castellet Artero