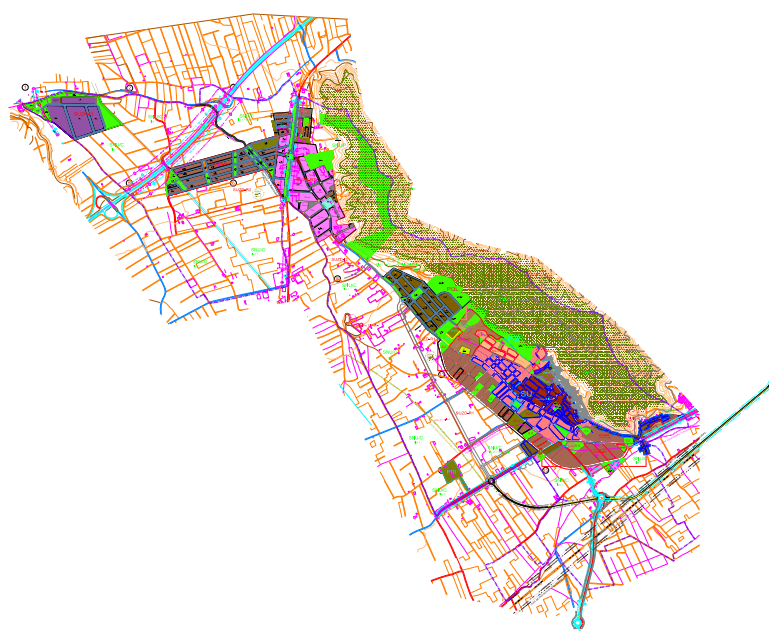


MODIFICACION PUNTUAL N°01-2011 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE REDOVAN (ALICANTE)



REDOVAN

PROMOTOR
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE REDOVAN

ARQUITECTO
MIGUEL ANTONIO MATEO SANCHEZ

MEMORIA DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº01-2011 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE REDOVAN

1.- INTRODUCCIÓN

La modificación puntual constituye el instrumento urbanístico apto para conseguir la alteración de determinados aspectos puntuales de las ordenanzas urbanísticas que definen las construcciones a realizar en el suelo destinado a equipamientos públicos de la red estructural y secundaria de termino municipal de Redován, por cuanto que estas han devenido inconvenientes tanto funcional como técnicamente.

En ningún caso contienen determinaciones sobre Ordenación, Régimen del suelo, tan solo se modifican aspectos puntuales de las Ordenanza urbanísticas en lo tocante a la tipología de las edificaciones en que se va a plasmar en el equipamiento público de la red estructural y secundaria.

La documentación, elaboración, tramitación y aprobación de la modificación puntual se ajustará a lo establecido en la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre Urbanística Valenciana (L.U.V.) y a sus homólogos del P.G.M.O.U. de REDOVAN en todo aquello que no entre en discordancia con los anteriores.

2.- NORMATIVA A APLICAR

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- LEY 16/2.005, de 30 de Diciembre Urbanística Valenciana.
- Decreto 67/2.006 de 19 de mayo del Consell de la Generalitat por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (DOGV 23 de mayo de 2.006).
- P.G.M.O.U. de Redován.

3.- ANTECEDENTES

Con Fecha de 11 de Mayo de 2.007, la Comisión Territorial de Urbanismo acordó aprobar definitivamente el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Redován.

El presidente de la Comisión Territorial de Urbanismo acordó proceder a su publicación, lo cual tuvo lugar en el B.O.P., de fecha 13 de Febrero de 2.008.

En las **Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Redován** aprobado definitivamente se disponía en sus apartados **Artículo 19, Artículo 21 y Artículo 23** lo que sigue:

- **Artículo 19°. Uso terciario de oficinas.**

1. Comprende las actividades administrativas, burocráticas, financieras, de asesoramiento, gestión, etc., y similares de “cuello blanco”.

Se incluyen en esta categoría tanto las oficinas privadas como las públicas de las distintas administraciones, así como las de cualquier asociación (religiosa, partidaria, sindical, etc.), y los despachos profesionales que excedieren de lo compatible con el uso residencial (especialmente los sanitarios).

2. Cuando en una edificación coincidiera el uso de oficinas con el uso residencial, se necesitará un acceso y ascensor independiente del de las viviendas cuando se sitúen aquéllas en plantas superiores a la primera.

3. Las condiciones de edificabilidad serán como mínimo las exigidas para el uso residencial, excepto en lo que respecta a las condiciones de iluminación y ventilación directa de dependencias que podrán reducirse cuando los sistemas de climatización lo garanticen.

4. Los servicios sanitarios serán los que se deduzcan de las ordenanzas de seguridad y salud en el trabajo y como mínimo de 1 inodoro y 1 lavabo por cada 50,00 m² o fracción.

5. La dotación de aparcamientos será la de una plaza por cada 100 m² construidos de uso terciario de oficinas, salvo las que se sitúen en la zona del Casco tradicional.

- **Artículo 21°. Uso terciario dotacional.**

1. Los usos dotacionales pueden ser titularidad pública y privada.

2. Son de aplicación las normativas sectoriales propias de cada una de ellos y, supletoriamente, las regulaciones de los usos terciarios transcritas en los artículos anteriores.

3. En las zonas de manzana cerrada (Casco antiguo/núcleo tradicional y de Ampliación de casco) la tipología edificatoria y los parámetros de la misma serán los de la manzana en que se encuentren.

3. En las zonas de tipología no cerrada, la edificabilidad neta por solar será, en defecto de regulación específica por el instrumento de planeamiento correspondiente, de 1,00 m²construido/m²solar, salvo en lo que atañe a los espacios libres cuya ocupación estará limitada a un máximo del 2 por 100 de su superficie neta. Los retranqueos serán, como mínimo de cinco metros (5,00 m) a cualquier lindero.

4. El uso dotacional mortuario solamente podrá situarse en el cementerio (PTD) o en zonas industriales, en cuyo caso deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. Los tanatorios sin crematorio cumplirán las condiciones generales de la zona industrial en donde se ubiquen.

b. Los tanatorios con crematorio o los crematorios independientes deberán ocupar manzanas completas no colindantes o enfrentadas a ninguna manzana de uso residencial, en las que, al menos, el cincuenta por ciento (50%) de su superficie esté destinada a jardín, de titularidad privada, plantado con árboles de buen porte en un porcentaje superior a la mitad de su superficie.

• **Artículo 23º. Tipologías industriales y terciarias.**

1. El Plan General prevé únicamente –sin perjuicio de las compatibilidades del uso en zonas y tipologías residenciales- la existencia de la tipología industrial siguiente:

a. Industrial bloque exento (ITBE).

Corresponde a las edificaciones normales industriales, con retranqueos a fachadas y linderos. Coincide con la denominada en el anterior Plan IN, industrial.

Cualquier desarrollo industrial/terciario nuevo, tanto por la programación de suelo urbanizable delimitado como por la modificación de los planeamientos pormenorizados contenidos en el Plan General deberá adoptar obligadamente esta tipología.

2. Dada la ausencia en el Plan General de sectores y zonas específicamente calificadas con uso global terciario, las edificaciones de uso terciario adoptarán las tipologías de las zonas en donde se autorizaren.

3. Los usos terciarios dotacionales en áreas de edificación exenta también utilizarán esa misma tipología, con las intensidades y retranqueos señalados en el artículo 21.2 anterior.

3.1.- Promotor

D. EMILIO FERNÁNDEZ ESCUDERO, mayor de edad, vecino de Redován, en su calidad de Alcalde-Presidente del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE REDOVAN** con C.I.F nº P-0311100-B y domicilio social en Plaza del Ayuntamiento nº1 de Redován, el cual pretende efectuar la Modificación Puntual nº01-2011 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Redován.

3.2.- Autor del proyecto

La redacción de la correspondiente Proyecto ha sido encargado al Arquitecto que suscribe, D. Miguel Antonio Mateo Sánchez colegiado nº 5.165 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad. Con Domicilio en calle san Jerónimo, nº2 de Redován (Alicante).

4.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.

De la aplicación del artículo nº 21.2. *“Son de aplicación las normativas sectoriales propias de cada una de ellos y, supletoriamente, las regulaciones de los usos terciarios transcritas en los artículos anteriores.”* Se interpreta que en las parcelas destinadas a uso terciario dotacional se regularán por los usos terciarios transcritos en los artículos anteriores. Lo que quiere decir que cuando un uso terciario sea de oficinas públicas de las distintas administraciones será de aplicación el artículo nº 19.5. *“La dotación de aparcamientos será la de una plaza por cada 100 m² construidos de uso terciario de oficinas, salvo las que se sitúen en la zona del Casco tradicional.”* De todo esto se deduce que en todo edificio que se construya de uso terciario dotacional de las distintas administraciones fuera del casco tradicional, se debe dotar de una plaza de aparcamiento cada 100 m² construidos y lo que se propone es que esta exigencia sea opcional en los usos terciarios dotacionales, de lo contrario quedarían muchos edificio públicos actuales fuera de ordenación, ya que existen varios edificios públicos situados en parcelas de uso terciario dotacional fuera del casco tradicional que no poseen la reserva de aparcamiento que exige la normativa urbanística.

De la aplicación del artículo nº 21.3. *“En las zonas de manzana cerrada (Casco antiguo/núcleo tradicional y de Ampliación de casco) la tipología edificatoria y los parámetros de la misma serán los de la manzana en que se encuentren.”* se deduce que en las parcelas destinadas a equipamientos situadas en manzanas cerradas (Casco antiguo/núcleo tradicional y de Ampliación de Casco) la tipología edificatoria y los parámetros de la misma, alturas, retranqueos, edificabilidad, etc., serán los de la manzana en que se encuentren, esto queda claro para los solares entre medianeras o esquinas de equipamiento situados en el casco antiguo, núcleo tradicional y de ampliación de casco.

La discrepancia en la aplicación de los parámetros urbanísticos definidos en el artículo 21 surge en los solares de equipamiento público de tipología no cerrada (Solares sin mas linderos que los viales públicos o zonas verdes) situadas en el casco antiguo, núcleo tradicional y de ampliación de casco, ya que existe una confusión en la aplicación de los parámetros de la zona en la que se encuentra (artículo 23.3) o en la aplicación del artículo nº21.3. (Repetido), el cual dice lo siguiente: *“En las zonas de tipología no cerrada, la edificabilidad neta por solar será, en defecto de regulación específica por el instrumento de planeamiento correspondiente, de 1,00 m²construido/m²solar, salvo en lo que atañe a los espacios libres cuya ocupación estará limitada a un máximo del 2 por 100 de su superficie neta. Los retranqueos serán, como mínimo de cinco metros (5,00 m) a cualquier lindero”.*

De todo lo anterior se deduce que para que no exista confusión en la aplicación del artículo 21.3 y artículo 21.3. (Repetido) se procede a la eliminación del retranqueo de 5 metros a cualquier lindero, quedando los retranqueos libres a viales y linderos, de lo contrario quedarían muchos edificio públicos actuales fuera de ordenación, ya que existen varios edificios públicos situados en parcelas de equipamiento de tipología no cerrada que no guardan el retranqueo de 5 metros a cualquier lindero.

5.- MODIFICACION QUE SE PROPONE.

Se propone la modificación del apartado 5 del artículo n°19, añadiendo al mismo que la dotación de aparcamientos sea opcional para el uso terciario dotacional por los motivos explicados anteriormente.

Se propone la corrección de la numeración de los distintos apartados del artículo n°21, la eliminación del retranqueo de 5 metros a cualquier lindero del punto 3 (Repetido), quedando el retranqueo libre a viales y linderos, por los motivos explicados anteriormente.

Se propone también que se proceda a la corrección del apartado 3 del Artículo 23, para la aplicación correcta de los apartados del artículo 21.

Por ello se propone la modificación de la Normativa Urbanística conforme a lo que sigue:

- **Artículo 19°. Uso terciario de oficinas.**

1. Comprende las actividades administrativas, burocráticas, financieras, de asesoramiento, gestión, etc., y similares de “cuello blanco”.

Se incluyen en esta categoría tanto las oficinas privadas como las públicas de las distintas administraciones, así como las de cualquier asociación (religiosa, partidaria, sindical, etc.), y los despachos profesionales que excedieren de lo compatible con el uso residencial (especialmente los sanitarios).

2. Cuando en una edificación coincidiera el uso de oficinas con el uso residencial, se necesitará un acceso y ascensor independiente del de las viviendas cuando se sitúen aquéllas en plantas superiores a la primera.

3. Las condiciones de edificabilidad serán como mínimo las exigidas para el uso residencial, excepto en lo que respecta a las condiciones de iluminación y ventilación directa de dependencias que podrán reducirse cuando los sistemas de climatización lo garanticen.

4. Los servicios sanitarios serán los que se deduzcan de las ordenanzas de seguridad y salud en el trabajo y como mínimo de 1 inodoro y 1 lavabo por cada 50,00 m² o fracción.

5. La dotación de aparcamientos será la de una plaza por cada 100 m² construidos de uso terciario de oficinas, salvo las que se sitúen en la zona del Casco tradicional. Dicha dotación de aparcamientos será opcional en el uso terciario dotacional.

- **Artículo 21º. Uso terciario dotacional.**

1. Los usos dotacionales pueden ser titularidad pública y privada.

2. Son de aplicación las normativas sectoriales propias de cada una de ellos y, supletoriamente, las regulaciones de los usos terciarios transcritas en los artículos anteriores.

3. En las zonas de manzana cerrada (Casco antiguo/núcleo tradicional y de Ampliación de casco) la tipología edificatoria y los parámetros de la misma serán los de la manzana en que se encuentren.

4. En las zonas de tipología no cerrada, la edificabilidad neta por solar será, en defecto de regulación específica por el instrumento de planeamiento correspondiente, de 1,00 m²construido/m²solar, salvo en lo que atañe a los espacios verdes libres cuya ocupación estará limitada a un máximo del 2 por 100 de su superficie neta. Los retranqueos serán libres a cualquier lindero y a viales.

5. El uso dotacional mortuario solamente podrá situarse en el cementerio (PTD) o en zonas industriales, en cuyo caso deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. Los tanatorios sin crematorio cumplirán las condiciones generales de la zona industrial en donde se ubiquen.

b. Los tanatorios con crematorio o los crematorios independientes deberán ocupar manzanas completas no colindantes o enfrentadas a ninguna manzana de uso residencial, en las que, al menos, el cincuenta por ciento (50%) de su superficie esté destinada a jardín, de titularidad privada, plantado con árboles de buen porte en un porcentaje superior a la mitad de su superficie.

- **Artículo 23º. Tipologías industriales y terciarias.**

1. El Plan General prevé únicamente –sin perjuicio de las compatibilidades del uso en zonas y tipologías residenciales- la existencia de la tipología industrial siguiente:

a. Industrial bloque exento (ITBE).

Corresponde a las edificaciones normales industriales, con retranqueos a fachadas y linderos. Coincide con la denominada en el anterior Plan IN, industrial.

Cualquier desarrollo industrial/terciario nuevo, tanto por la programación de suelo urbanizable delimitado como por la modificación de los planeamientos pormenorizados contenidos en el Plan General deberá adoptar obligadamente esta tipología.

2. Dada la ausencia en el Plan General de sectores y zonas específicamente calificadas con uso global terciario, las edificaciones de uso terciario adoptarán las tipologías de las zonas en donde se autorizaren.

3. Los usos terciarios dotacionales en áreas de edificación exenta también utilizarán esa misma tipología, con las intensidades y retranqueos señalados en el artículo 21.4 anterior.

En Redován, 11 de Julio de 2.011

EL ARQUITECTO

Fdo: Miguel Antonio Mateo Sánchez.

