

INDICE

I.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1.- ANTECEDENTES

2.- MEMORIA INFORMATIVA

2.1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO ORDENADO: CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO ORDENADO.

2.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO ORDENADO: CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO ORDENADO.

3.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS DE INFORMACIÓN.

II.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

1.1.1. SITUACIÓN ACTUAL.

1.1.2. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

1.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN. INTERÉS PÚBLICO DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA.

1.2.1. SOLUCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA DERIVADA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

2.- DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCION URBANA Y OCUPACION DEL TERRITORIO

3.- NORMAS URBANISTICAS

4.- FICHAS DE CARACTERÍSTICAS

5.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA (PLANOS DE ORDENACION)

DOCUMENTO DE AVANCE DE PLANEAMIENTO
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U.
RELATIVA A LA ADAPTACIÓN
DE LOS LÍMITES DEL SUELO URBANO
EN EL NÚCLEO DE ELS ROSILDOS
- LA SERRA D'EN GALCERÁN-

I.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1.- ANTECEDENTES

El presente documento se formula a instancias del AJUNTAMENT DE LA SERRA D'EN GALCERAN en virtud del artículo 81 de la LEY 16/2005, DE 30 DE DICIEMBRE, DE LA GENERALITAT, URBANÍSTICA VALENCIANA -en adelante LUV-, quien, en el ejercicio de sus competencias, ha elaborado una Modificación de planeamiento al objeto de proceder a la variación del límite y de la delimitación gráfica de una Manzana de Suelo Urbano del núcleo de ELS ROSILDOS, contenida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana.

2.- MEMORIA INFORMATIVA

2.1.- INFORMACIÓN URBANISTICA DEL TERRITORIO ORDENADO: CONDICIONES GEOGRAFICAS (Art. 143 ROGTU)

De conformidad con la normativa urbanística vigente, y en especial el REGLAMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA -en adelante ROGTU-, aprobado mediante DECRETO 67/2006, DE 19 DE MAYO, DEL CONSELL (modificado por los DECRETOS DEL CONSELL 36/2007, DE 13 DE ABRIL Y 46/2008, DE 11 DE ABRIL) el presente apartado deberá recoger aquellas cuestiones de relevancia que condicionen o determinen el uso del territorio y en especial, los siguientes aspectos:

A) CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

El ámbito objeto de actuación, colindante con la Carretera CV-15, es un terreno de reducidas dimensiones que no presenta rasgos fisiográficos relevantes, caracterizándose por adoptar un relieve fuertemente ondulado y estar compuesto, básicamente, por formaciones de suelos de cantos, gravas y arenas, con escasa presencia de materiales vegetales de importancia. Al Oeste, pero alejado del mismo, se encuentra el Barranco o Rambla Carbonera.

B) EL APROVECHAMIENTO DE QUE SEA SUSCEPTIBLE DESDE EL PUNTO DE VISTA AGRÍCOLA, FORESTAL, GANADERO, CINEGÉTICO, MINERO Y OTROS.

En la zona específica, objeto de la presente Modificación, los terrenos destacan por carecer de aprovechamientos forestales, ganaderos, etc. Apenas existe algún rastro de cultivos y la vegetación o arbolado existente es escasa y tiene un carácter puramente ornamental.

Si bien existen en el entorno diversas plantaciones agrícolas, casi todas ellas dedicadas al cultivo de secano –bancales de almendros-, las mismas no tienen incidencia alguna en el ámbito ya que en su gran mayoría se sitúan al Oeste del mismo, en el margen izquierdo de la mencionada Carretera CV-15.

C) USOS PRESENTES EN EL SUELO, VEGETACIÓN, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

A pesar de ser un ámbito de reducidas dimensiones, pueden distinguirse en él dos subzonas diferenciadas: una que se encuentra prácticamente edificada en su totalidad y otra que se caracteriza por ser una zona de descampado actualmente vallada.

En general, es una zona de clara vocación urbana ya que, además de ubicarse junto al Suelo Urbano ya existente, se trata de una zona altamente antropizada, rodeada, a su vez, de otras edificaciones.

Dentro de la misma pueden identificarse los siguientes elementos característicos:

* **EDIFICACIONES:**

Existen dentro de esta zona unas cuantas edificaciones de cierta antigüedad:

En la más característica de ellas, en la planta baja, se encuentra radicado un negocio de restaurante, habiéndose dedicado el resto de superficie de la edificación a vivienda de carácter familiar.

El resto de los inmuebles, al Este de la Manzana, se hallan destinados al uso de almacén y de antiguos corrales que disponen de un patio cerrado por una verja.

No existen usos diferentes de los contemplados en la normativa municipal vigente.

Las edificaciones cuentan con los servicios urbanísticos necesarios para su funcionamiento y, en general, se encuentran en un buen estado de conservación.

* **INFRAESTRUCTURAS**

Al Oeste del ámbito, discurriendo casi paralela al mismo, se encuentra la Carretera CV-15, de titularidad autonómica, que une los núcleos poblacionales de “Els Rosildos” y “Els Ibarsos” con los municipios de Albocácer, al Norte, y Vall d’Alba al Sur. Sin duda es éste el único vial que tiene una cierta densidad de tráfico.

También puede citarse la carretera CV-155, al Norte, que une el municipio de La Serra d'en Galceran con la citada CV-15.

Al margen de las infraestructuras viarias reseñadas, no existe ninguna otra instalación o infraestructura digna de mención correspondiente a suministros, como tendidos eléctricos o gaseoductos, ni a ninguna otra categoría, como trazados ferroviarios, etc.

D) APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA Y LOS RIESGOS QUE PUDIERAN DIFICULTAR LA MISMA.

Como se ha indicado anteriormente, dado el grado de antropización del terreno y su colindancia con el Suelo Urbano, así como la preexistencia de las edificaciones descritas, la porción de terreno objeto de Modificación es apta y resulta idónea para su utilización urbana, no entrañando ningún riesgo que pueda dificultar su desarrollo urbanístico.

E) VALORES PAISAJÍSTICOS, ECOLÓGICOS, URBANOS E HISTÓRICOS Y ARTÍSTICOS, EXISTENTES EN ÁMBITO DEL PLAN.

En la zona objeto de actuación no se aprecia ningún valor paisajístico reseñable.

No obstante, tratándose de un ámbito reducido y muy localizado y de la propia naturaleza de la Modificación, los escasos valores paisajísticos, ecológicos, históricos etc., que pudieran encontrarse no resultan alterados o afectados por la actuación propuesta.

F) CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN, SUS CONDICIONES ECONÓMICAS Y SOCIALES Y LAS PREVISIONES DE EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA.

Dado el contenido de esta Modificación no resulta necesario el cumplimiento de este apartado, ya que de la misma no se deriva ninguna actuación tendente al incremento poblacional.

2.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO ORDENADO: CONDICIONES INSTITUCIONALES (ART. 144 ROGTU)

A) PLANEAMIENTO VIGENTE CON ANTERIORIDAD.

El Plan General de La Serra d'en Galceran fue aprobado en fecha 30 de julio de 2.009, mediante Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda y en él se incluye un ámbito de suelo perteneciente al núcleo de población de Els Rosildos, ubicado al Norte de término municipal, siendo éste el núcleo de población de menor entidad de los tres, junto con el de Els Ibarsos, en que se estructura el municipio.

El planeamiento aprobado contempla este ámbito como un suelo clasificado y calificado como Urbano Residencial, con tipología Residencial Intensiva -Manzana cerrada- que se rige por la ordenanza particular R2, cuya configuración corresponde a la de un área con características de Zona de Casco Urbano.

B) CONDICIONES DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN QUE ESTÁ EN EJECUCIÓN CUANDO SE MODIFICA EL PLAN.

A excepción de las previstas en la correspondiente Ficha de Gestión y en la ordenanza particular que, para el ámbito, establece el Plan General de Ordenación Urbana, no se deriva del planeamiento vigente ninguna condición general o específica de uso.

Cabe indicar que no se reproducen en el presente apartado las condiciones establecidas en la ordenanza R2 de aplicación, así como el resto de determinaciones relativas a los usos permitidos o las de carácter técnico –normativa de edificación etc- toda vez que tales determinaciones no son objeto propio de la Modificación, ni resultan alterados ninguno de sus parámetros.

C) REFERENCIA A LAS CONDICIONES QUE SE DERIVEN DEL PLANEAMIENTO DE ACCIÓN TERRITORIAL.

Dado el contenido de la Modificación no resulta necesario el cumplimiento de este apartado, pudiendo indicarse al respecto que únicamente tiene incidencia sobre la zona de actuación, ya que el ámbito se ubica en una zona cercana al núcleo urbano y que, como se ha indicado, tiene una marcada vocación urbana. No se afecta, por tanto, ninguna determinación de planeamiento de acción territorial.

D) OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS QUE INFLUYEN EN EL DESARROLLO URBANO O PREVISTO EN LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL DE LAS ADMINISTRACIONES.

Dado el contenido de la Modificación no resulta necesario el cumplimiento de este apartado.

E) ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL.

No existe en el ámbito ninguna afección o servidumbre reseñable que condicionen el mismo, por lo que, dada la naturaleza y contenido de la Modificación, no resulta necesario el cumplimiento de este apartado.

Únicamente deben reseñarse las afecciones normales impuestas por la legislación sectorial de carreteras derivadas de la infraestructura de titularidad autonómica existente, que, en el presente caso, se reducen a la existencia de una Zona de protección de 25 m. correspondiente a la Carretera CV-15.

3.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS DE INFORMACIÓN.

01.- SITUACIÓN. E: 1/5.000

02.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA PLAN GENERAL VIGENTE. E: 1/1.000

03.- TOPOGRAFÍA DEL TERRENO. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. E: 1/1.000

04.- USOS, APROVECHAMIENTOS, VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES. ORTOFOTO. E: 1/1.000

05.- CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO. E: 1/1.000

II.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

1.1.1.- SITUACIÓN ACTUAL

La presente Modificación de planeamiento tiene por objeto adaptar los límites urbanísticos, y consiguiente delimitación gráfica, de un ámbito concreto de Suelo Urbano del núcleo poblacional de Els Rosildos, en el municipio de La Serra d'en Galceran.

Se trata de un espacio físico constituido por las parcelas catastrales **12478-01YK5614G0001UH** y **12478-02YK5614G0001HH**, del Catastro de Urbana, y por la parcela **00201700YK56C** del Polígono 3 del Catastro de Rústica, todas ellas colindantes entre sí, y cuyos lindes geográficos son los siguientes:

- **Norte:** Parcela 233 del Polígono 3 del catastro de Rústica
- **Sur:** En parte Parcela 02 de la Manzana 12478, del Catastro de Urbana, y en parte Parcela 234 del Polígono 3.
- **Este:** Parcela 17/Diseminado de Urbana del Polígono 3
- **Oeste:** Avda. Hostal de Pau, núms. 48 y 50 y Carretera CV-15.

Según el planeamiento vigente, el descrito espacio está clasificado y calificado como SUELO URBANO RESIDENCIAL, con tipología Residencial Intensiva – *Manzana Cerrada*, y linda por el Norte y por el Este con SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

La configuración urbanística del ámbito y su situación actual pueden gráficamente observarse en las imágenes que se reproducen a continuación:



Imagen 01.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA



Imagen 02.- ESTADO ACTUAL. SUELO URBANO

Puede observarse, además, que dentro de los límites físicos que delimitan este ámbito existen una serie de edificaciones cuya superficie construida se encuentra repartida entre ambos tipos de suelo.

A este respecto, y con motivo de diversas obras de urbanización llevadas a cabo por el Ajuntament de La Serra d'en Galceran, se efectuó el levantamiento topográfico del Sector Norte, de cuyo análisis se ha concluido que la delimitación de la mencionada Manzana de Suelo Urbano, cuya superficie total es de 903 m² no se ajusta a las edificaciones presentes en el ámbito y, por tanto, no se adecua a la realidad fáctica existente, debido probablemente a un error material de grafismo del Plan General de Ordenación Urbana.

Así, a la vista de los resultados obtenidos, ha podido comprobarse que existe una pequeño discordancia en algunos de límites de este Suelo Urbano y, en concreto, en su linde Oeste -la actual Carretera CV-15- y en el linde Sur -futuro vial, según las previsiones del planeamiento-, habiendo incluido como tal un suelo que realmente no lo es ya que se observa que una parte de dicha Manzana se ha clasificado como Suelo Urbano Residencial cuando en realidad se corresponde con parte de la superficie viaria ya existente o bien con la prevista en la ordenación vigente.

Igualmente ha podido comprobarse que la superficie de Suelo Urbano edificable situada en el linde Este de la citada Manzana debería ser mayor.

Las expresadas circunstancias pueden gráficamente observarse en el croquis de la imagen que se inserta a continuación, donde, sombreada en color y con trama de puntos, aparece reflejada la franja de terreno erróneamente clasificada como Suelo Urbano Residencial.



Imagen 03.- DELIMITACIÓN ERRÓNEA SUELO URBANO RESIDENCIAL

Mediante el documento modificativo redactado se persigue, por tanto, dar solución a la problemática detectada subsanando o **adaptando la delimitación del Suelo Urbano Residencial actualmente vigente para ajustar las alineaciones del planeamiento a la realidad física y urbanística existente.**

Así, por un lado, **SE CORRIGE LA DELIMITACIÓN GRÁFICA DEL ACTUAL SUELO URBANO RESIDENCIAL** adaptando las alineaciones de los límites Oeste y Sur a la realidad física del vial y de la edificación existente en la parcela, lo que supone suprimir la calificación residencial de la superficie que realmente corresponde a los referidos viales, el existente y el proyectado.

Y por otro, **SE DESPLAZA EL LÍMITE DEL SUELO URBANO HACIA EL ESTE DE LA PARCELA**, de forma que se ajuste a los límites de la misma y se complete con esta clasificación de suelo la totalidad de la Manzana. El desplazamiento del límite hacia el Este supone la reclasificación como Suelo Urbano de una reducida superficie de 106 m², actualmente clasificada como Suelo No Urbanizable en el P.G.O.U.

Los terrenos que se reclasifican quedarán incluidos dentro del Suelo Urbano con los mismos derechos y prerrogativas que el resto del suelo así clasificado, siéndole de aplicación la misma normativa y ordenanzas particulares que al resto, por lo que se regirán de conformidad con la Ordenanza Residencial R-2 vigente y deberán respetar las características edificatorias, paisajísticas etc. del entorno en el que se integran.

Ambas modificaciones, tanto la corrección gráfica de la alineación Oeste y Sur del Suelo Urbano Residencial, como el desplazamiento del límite del mismo hacia el Este, no suponen ningún incremento de las superficies que, de dicha clase de suelo, contempla el Plan General de Ordenación Urbana por cuanto que, tras las variaciones efectuadas, la total superficie de Suelo Urbano en el ámbito de actuación se mantiene inalterable quedando como en el planeamiento vigente, es decir, 903'00 m².

De esta forma, con la reorganización de límites urbanos expuesta no sólo no se altera ninguno de los parámetros del P.G.O.U. en lo relativo a la superficie sino que tampoco lo hacen los aspectos directamente relacionados como son las previsiones de incremento de población o del número de viviendas.

En consecuencia, con la solución urbanística dada se resuelve un problema puntual de escasa incidencia urbanística fuera del ámbito y sin que ello suponga perjuicio alguno para los intereses públicos ya que, en ningún momento, se alteran las determinaciones y directrices del Plan General de Ordenación Urbana o, por otra parte, las del modelo territorial aprobado por la Generalitat Valenciana.

1.1.2.- CUMPLIMIENTO NORMATIVA URBANÍSTICA

El desarrollo del presente apartado se abordará de acuerdo con las prescripciones establecidas en el marco del artículo 146 del ROGTU, en referencia al Artículo 64 de la Ley Urbanística Valenciana.

A) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

La Modificación tiene la consideración de ordenación estructural en cuanto que, de conformidad con la LUV, ésta afecta a la clasificación del suelo que es una de las determinaciones propias de la Ordenación estructural que sirve para dar coherencia a la ordenación urbanística del territorio en su conjunto.

Así, el artículo 36 de la LUV establece expresamente que, entre otras, tienen consideración de carácter estructural las siguientes determinaciones:

- a. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.*
- b. Clasificación del suelo.**
- c. División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas sus usos globales y tipos básicos de edificación.*
- d. Ordenación del Suelo No Urbanizable.**

[...]

No obstante debe destacarse que, dada la naturaleza de la Modificación planteada y la escasa entidad de la reclasificación de suelo que se efectúa, no se altera de forma fundamental ninguna determinación de la ordenación estructural del planeamiento aprobado, puesto que, como se ha indicado anteriormente, la reclasificación tiene un carácter muy reducido y localizado y la superficie total de Suelo Urbano resultante es exactamente igual a la contemplada en el planeamiento aprobado.

B) DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y DE SU ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

La Modificación planteada no tiene la consideración de ordenación pormenorizada en cuanto que, de conformidad con el artículo 37 de la LUV, no se actúa sobre ninguna de sus determinaciones y, en especial, las relativas a la delimitación de Unidades de Ejecución, asignación de usos o regulación de las condiciones de edificación.

C) CRITERIOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL APROVECHAMIENTO TIPO, Y JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO.

Dado el contenido y alcance de la Modificación planteada no resulta necesario el cumplimiento de las previsiones del presente apartado ya que no se altera ninguna de las determinaciones contenidas en el Planeamiento General.

D) ESTUDIOS DE TRÁFICO Y TRANSPORTES.

Además de no actuar sobre ninguno de los ejes viarios circundantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 146.2 del ROGTU, no resulta preceptivo el cumplimiento de las previsiones del presente apartado dada la limitada dimensión geográfica o urbanística del núcleo de población.

E) EVALUACIÓN SOCIO-ECONÓMICA: ANÁLISIS PREVISIBLE DE LAS CONSECUENCIAS DE LA ORDENACIÓN EN EL EMPLEO Y LA ECONOMÍA DEL MUNICIPIO

Dada la naturaleza y limitaciones geográficas del ámbito de la Modificación, conforme se regula en el artículo 146.2 del ROGTU, no resulta preceptivo el cumplimiento de las previsiones del presente apartado.

F) ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 1.F) del artículo 146 del ROGTU, la Modificación Puntual planteada debe dar cumplimiento a las exigencias establecidas por la legislación medio ambiental.

A tal fin, el presente documento requiere de la tramitación simultánea de la preceptiva EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, en cuanto que se trata de un instrumento de planeamiento que modifica el Planeamiento general aprobado y que, mediante dicho instrumento, se actúa sobre la clasificación del Suelo Urbano y No Urbanizable.

Así se establece en el Artículo 15 del TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO, aprobado mediante REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio.

“Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.

De igual forma, la LEY 9/2006, DE 28 DE ABRIL SOBRE EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS DE DETERMINADOS PLANES Y PROGRAMAS EN EL MEDIO AMBIENTE regula en su Art. 3.1 que

1. Serán objeto de evaluación ambiental, de acuerdo con esta Ley, los planes y programas, así como sus modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente [...]

Aún de forma más concreta y específica establece en su Art. 3.3 que

3. [...], se someterán, asimismo, a evaluación ambiental cuando se prevea que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente:

a) Los planes y programas que establezcan el uso de zonas de reducido ámbito territorial.

b) Las modificaciones menores de planes y programas”

[...]

Con motivo del análisis previo y estudio de la problemática detectada, y dada la escasa entidad y naturaleza de la reclasificación de suelo que se pretende, mediante escrito presentado en fecha 6 de junio de 2.011 (EXPTE. Nº DE REFERENCIA 125/2011-CON) el Ajuntament de La Serra d'en Galceran evacuó consulta preliminar al ÀREA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE LA CONSELLERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, solicitando de este Organismo que se pronunciara sobre el alcance y/o necesidad de contar con el citado documento de Evaluación de Impacto Ambiental para la tramitación de la presente Modificación.

Posteriormente, en contestación a la solicitud formulada, el citado Organismo requirió a la Administración solicitante al objeto de que aportara documentación complementaria, aclaratoria de diversos extremos.

En fecha 29 de julio de 2.011, el Ayuntamiento aportó la documentación requerida, comprensiva de Memoria informativa, en la que se relacionaban y describían los posibles impactos que pudieran producirse con la Modificación, y de un pequeño Anexo fotográfico, ilustrativo de la situación actual y características de los terrenos sobre los cuales se actúa.

Tras la revisión de la documentación aportada, el ÀREA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL valoró la naturaleza y contenido de la misma, concluyendo que la Modificación que se pretende:

“no producirá afecciones ambientales significativas siempre y cuando el planeamiento se desarrolle conforme lo establecido en la documentación presentada”

Añadiendo que:

“Vista la escasa entidad de la actuación y siempre que se asuman las medidas correctoras que se derive del correspondiente Estudio de Paisaje, se entiende que este impacto será leve”

Finalmente, dicho Organismo concluye que, de conformidad con la legislación ambiental aplicable en la materia, la Modificación pretendida **“no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente”**

A tal fin, en fecha 8 de septiembre de 2.011 el ÁREA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL dictó Resolución relativa a la MODIFICACIÓN PUNTUAL SECTOR ELS ROSILDOS (R-2) DE SIERRA ENGARCERÁN indicando expresamente que la misma

“No requiere de la Evaluación ambiental contemplada en la Ley 9/2006 de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados Planes y programas en el medio Ambiente”

En virtud de lo expuesto cabe indicar que, dada la naturaleza y contenido de la Modificación planteada, no resulta necesario el cumplimiento de las previsiones del presente apartado, toda vez que la reclasificación, por su escasa entidad y superficie, no supone incidencia alguna en cuanto a impactos sobre el medio natural, bien sea por la utilización de recursos naturales relacionados con el crecimiento poblacional, tales como los recursos hídricos, bien sea por la generación de contaminación acústica o de aguas residuales o cualesquiera otro tipo de residuos de origen específicamente urbano.

No obstante lo anterior, cabe indicar expresamente que, de conformidad con la vigente Normativa urbanística y con la legislación aplicable en materia de Patrimonio, la Administración actuante se compromete a dar traslado a los Organismos competentes en el supuesto de que en el suelo, cuya reclasificación se efectúa mediante el presente documento, apareciera cualquier vestigio o traza arqueológica o de interés patrimonial al objeto de que se adoptaran las medidas oportunas al respecto.

1.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN. INTERÉS PÚBLICO DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA.

El interés público de la Modificación viene justificado por la necesidad de corregir y adaptar el planeamiento vigente a la situación real y fáctica de los terrenos objeto de actuación, subsanando el error existente en la delimitación del Suelo Urbano de una Manzana concreta del Sector Norte de Plan General de Ordenación Urbana.

1.2.1.- SOLUCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA DERIVADA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

La problemática suscitada con la delimitación y clasificación del Suelo Urbano requiere una solución que afecta a la ordenación estructural ya que, de conformidad con la LUV, la clasificación del suelo es una de las determinaciones propias de la Ordenación estructural que confiere coherencia a la ordenación urbanística del territorio en su conjunto.

Como se ha indicado anteriormente, la delimitación gráfica actual clasifica como Suelo Urbano Residencial una superficie que o bien actualmente ya es dotación viaria –el mencionado vial CV-15- o bien está destinada a ser dotación viaria según el planeamiento vigente. Se trata de una franja de terreno localizada en los lindes Oeste y Sur de la Manzana de Suelo Urbano de referencia y que, por error, aparece grafiada indebidamente con esta calificación, alterando la alineación y la realidad física de la Manzana, ya que la misma no se ajusta a las edificaciones preexistentes, ni tampoco a los límites físicos de la parcela.

La solución técnica propuesta ha consistido en **corregir la alineación actual**, subsanando el error de grafismo contenido en el planeamiento vigente, eliminando la calificación Residencial de la superficie de suelo que, erróneamente, tenía tal consideración, ajustando para ello las alineaciones actuales del mismo a la edificación existente.

Al mismo tiempo, **se desplaza el límite del Suelo Urbano hacia el Este de la Manzana**, hasta colmar con esta clasificación la totalidad de la superficie incluida en la misma y ajustar el nuevo límite a los límites de un suelo que tiene similar situación fáctica y características homogéneas sobre un ámbito ya de por sí bastante urbanizado.

Ello conlleva la reclasificación, como Suelo Urbano, de una pequeña superficie de terreno, 100 m², que deberá regirse por los mismos parámetros y Ordenanza de aplicación que el resto de suelo incluido en la Manzana catastral, debiendo ajustarse las nuevas y/o futuras edificaciones a los valores paisajísticos, estéticos y de volumen que existe en el entorno y, especialmente, en las edificaciones adyacentes.

El resultado final de la ordenación se puede apreciar gráficamente en la imagen núm. 04 que se reproduce a continuación.



Imagen 04.- DELIMITACIÓN SUELO URBANO PROPUESTA

Las modificaciones efectuadas pueden observarse en el gráfico comparativo siguiente donde se observan los límites del Suelo Urbano según la ordenación vigente (en línea discontinua) y según la ordenación propuesta (en color azul).



Imagen 05.- GRÁFICO COMPARATIVO DELIMITACIÓN SUELO URBANO VIGENTE Y PROPUESTA

2.- DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO (ART. 147 ROGTU)

La Modificación planteada no representa incidencia alguna sobre las Directrices Definitorias de la estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio establecidas en el planeamiento vigente puesto que las modificaciones de los límites del Suelo Urbano efectuadas se han hecho sobre un mismo ámbito, muy concreto y localizado, y no comporta la alteración del modelo territorial vigente.

3.- NORMAS URBANÍSTICAS (ART. 148 ROGTU)

A pesar de la variación de los límites del Suelo Urbano llevados a cabo, en conjunto la Modificación no comporta la alteración de ninguna de las determinaciones establecidas en la normativa vigente, manteniéndose todos los parámetros urbanísticos que, para la Manzana objeto de actuación, preveía el vigente planeamiento, por lo que resultan de aplicación todas las determinaciones y condiciones generales o específicas de Uso que para ello establece el Plan General de Ordenación Urbana.

4.- FICHAS DE CARACTERÍSTICAS

Dado el contenido de la Modificación planteada, no resulta necesaria la redacción de fichas de gestión.

5.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS DE ORDENACIÓN (ARTS. 153 Y 154)

- 01.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PROPUESTA. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y RED PRIMARIA. E: 1/2000
- 02.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA: ZONA DE ORDENACIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES. E 1/500

Castellón, Diciembre de 2011

Equipo colaborador,

D. Daniel Mas Mateu (Arquitecto)
D^a. M^a Angeles Cirera García (Abogada)
D. Fernando Falomir Viciano (Abogado)