

DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria
para hacer constar que este documento
fue aprobado por el Ayuntamiento pleno
definitivamente. 31 JUL. 2008

San Miguel de Salinas

a 01 AGO. 2008 de 20

La Secretaria

[Handwritten signature]



DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria
para hacer constar que este documento
fue aprobado inicialmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada
el día 20-05-08

San Miguel de Salinas

a 20 de 05 de 08

La Secretaria

[Handwritten signature]



**PROYECTO DE
MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL
"CIUDAD DE LAS COMUNICACIONES"
T.M. DE SAN MIGUEL DE SALINAS**

ENERO DE 2008

PROMOTOR: "URBANIZADORA S-14, S.L."

INDICE MEMORIA.

I.- ANTECEDENTES.

II.- BASE LEGAL Y NORMATIVA DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL.

III.- OBJETO DEL TRABAJO.

IV.- PROCEDIMIENTO

V.- CONCLUSIÓN.

INDICE PLANOS.

1.- EMPLAZAMIENTO

2.- ORDENACIÓN PLAN PARCIAL.

3.- MODIFICACIÓN ORDENACIÓN PLAN PARCIAL.

4.- ORDENACIÓN PLAN PARCIAL RESULTANTE.

DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria
para hacer constar que este documento
fue aprobado inicialmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada
el día 20-5-08

San Miguel de Salinas

a 20 de 5 de 08

La Secretaria



DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria
para hacer constar que este documento
fue aprobado por el Ayuntamiento pleno
definitivamente 31 JUL. 2008

San Miguel de Salinas

a 01 de AGO. 2008

La Secretaria



I.- ANTECEDENTES.

El Plan Parcial "Ciudad de las Comunicaciones" fue aprobado definitivamente con fecha 26 de febrero de 1.981.

Dentro de la zonificación proyectada en el Plan Parcial se proyectó una gran manzana destinada a uso deportivo privado, parcela nº 36 del Plan Parcial, con una superficie neta de 20.560 m², y una edificabilidad total autorizada en la misma de 20.560 m³, a razón de 1 m³/m² y una ocupación máxima del 25 % 5.140 m², que se compone de Club Social con una superficie de 5.000 m², y zona deportiva de 15.560 m².

Colindante con esta manzana el Plan Parcial proyectaba la manzana número 37, destinada a uso escolar con una superficie de 5.039 m² y una edificabilidad de 5.039 m³ a razón también de 1 m³/m².

Todo el suelo del Plan Parcial está totalmente urbanizado y consolidado por la construcción de viviendas desde hace más de 20 años. Habiéndose quedado las dos manzanas anteriormente descritas sin ejecutar y sin construir en las mismas lo previsto por el Planeamiento.

Según se ha analizado, esta falta de desarrollo ha obedecido en el caso de la parcela destinada a dotación escolar, a la reducida superficie de la misma y a su poca edificabilidad, ya que en la misma no puede implantarse un centro educativo con las superficies mínimas previstas en la legislación actual por la Consellería de Educación. Esta limitación provocada por el cambio de la tipología de los centros escolares desde la redacción del Plan Parcial, hace más de veinticinco años hasta la actualidad, ha impedido que sobre ésta parcela hubiera podido desarrollarse un centro educativo si éste hubiera tenido demanda en el municipio.

Asimismo, la parcela deportivo privada colindante con una edificabilidad de 20.560 m³ tampoco ha sido desarrollada. Ya que en su día fue proyectada como una zona deportiva privada al servicio de la urbanización para construir en la misma un complejo con piscinas, pistas deportivas y centro social destinadas, a su uso, previo pago, por los vecinos de la urbanización.

Este concepto de piscina común a toda una urbanización, muy frecuente en las urbanizaciones proyectadas en los años 70 y 80, ha quedado totalmente en desuso en la actualidad. Ya que con los avances económicos y abaratamiento de las piscinas, los propietarios de parcelas en la urbanización han construido sus piscinas individuales en su propia parcela, adosadas a su chalet de modo que no sería en modo alguno rentable hacer una instalación general de piscina y polideportivo en la urbanización, como se proyectó hace casi treinta años, siendo preferible ampliar los usos de esta parcela privada dentro de los dotacionales privados previstos, de modo que en la misma se pueda además desarrollar un uso escolar si el Ayuntamiento lo considera apropiado, manteniendo el resto no edificado como instalación deportiva vinculada a la actividad escolar.

Por lo expuesto, consideramos necesario realizar una reestructuración y ampliación de los usos en esta zona dotacional del Plan Parcial "Ciudad de las Comunicaciones", de modo que se posibilite la viabilidad de su desarrollo urbanístico, para lo cual se redacta la presente Modificación del Plan Parcial "Ciudad de las Comunicaciones" de las NN.SS. de San Miguel de Salinas.

II.- BASE LEGAL Y NORMATIVA DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL.

"Artículo 94. Modificación de los Planes

- 1. Las modificaciones de los Planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan.*
- 2. 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.*

.... "

De este modo, se presenta este expediente de Modificación Puntual del Plan Parcial, tan sólo en cuanto a los usos, "Ciudad de las Comunicaciones", con el fin de poder desarrollar el uso escolar previsto para la manzana nº 37 del Plan Parcial, completándose ésta con parte de la superficie de la manzana nº 36,

DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 20-5-08 San Miguel de Salinas a 20 de 5 de 08 La Secretaria



DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria para hacer constar que este documento fue aprobado por el Ayuntamiento pleno definitivamente el día 31 JUL. 2008 San Miguel de Salinas a 01 AGO. 2008

titul

III.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El objeto de la presente Modificación Puntual es ampliar los usos previstos para la manzana deportivo privada, con el fin de poder destinar la misma a usos más necesarios en la Urbanización y por consiguiente en la zona, en concreto el uso docente, por contar esta manzana con la superficie necesaria en función de los parámetros fijados por Consellería de Educación para dar viabilidad a un centro educativo, permitiéndose así su desarrollo e implantación.

El Plan Parcial "Ciudad de las Comunicaciones" aprobado ordena esta manzana con las siguientes características:

DEPORTIVA Parcela 36

Superficie total	20.560 m ²
Edificabilidad total (1 m ³ /m ²)	20.560 m ³
Ocupación total	5.140 m ²
Altura máxima	2 plantas.
Parcela mínima	la existente.
Usos:	Centros Sociales Recreativos y Administrativos

La modificación propuesta amplía los usos previstos en la zona deportivo privada, incluyendo el uso escolar, permitiéndose de esta manera la posibilidad de la implantación de un Centro educativo, dotación de la que no dispone esta zona del municipio, cumpliendo sus parámetros con la parcela mínima exigida por la Consellería de Educación para la construcción del Colegio de la E.S.O. (E.G.B.). Respetándose en todo momento la edificabilidad máxima prevista por el Plan Parcial para dicha manzana.

DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria
para hacer constar que este documento
fue aprobado inicialmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada
el día 20-5-08
San Miguel de Salinas
a 20 de 5 de 08
La Secretaria



DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria
para hacer constar que este documento
fue aprobado por el Ayuntamiento pleno
definitivamente 31 JUL. 2008
San Miguel de Salinas
a 01 AGO. 2008
La Secretaria

[Handwritten signature]



Los parámetros de esta manzana según la Modificación Puntual del Plan Parcial propuesta quedarían del siguiente modo:

DEPORTIVA Parcela 36

Superficie total	20.560 m ²
Edificabilidad total (1 m ³ /m ²)	20.560 m ³
Ocupación total	5.140 m ²
Altura máxima	2 plantas.
Parcela mínima	la existente.
Usos permitidos:	Centros Sociales Recreativos Administrativos Docente

Queda concretada y limitada la modificación propuesta a la simple ampliación del uso Docente en la parcela deportiva privada, por todos los motivos anteriormente reseñados. Como puede observarse no se agota ni la edificabilidad ni la ocupación disponible según el Plan Parcial y se mantiene el equilibrio de las dotaciones públicas, cumpliéndose con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en la Ley. Asimismo, no se modifica la calificación de los terrenos sino que dentro de su calificación tan sólo se amplían los usos dotacionales permitidos, no aumentándose la edificabilidad ni la ocupación sobre el Sector, que siguen siendo las del Plan Parcial aprobados en 1981.

DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 20-5-08
San Miguel de Salinas
a 20 de 5 de 08
La Secretaria



DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria para hacer constar que este documento fue aprobado por el Ayuntamiento pleno definitivamente. 31 JUL. 2008
San Miguel de Salinas.
a 01 AGO. 2008
La Secretaria



Por lo que el resultado final garantiza el mismo mantenimiento de estándares y la calidad de la ordenación prevista en el Planeamiento aprobado hace casi treinta años.

DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria
para hacer constar que este documento
fue aprobado inicialmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada
el día 20-5-08
San Miguel de Salinas
a 20 de 5 de 08
La Secretaria

IV.- PROCEDIMIENTO.

La presente modificación puntual no modifica ni altera ningún elemento de la Red Primaria del municipio, simplemente modifica, mejor dicho amplía, la ordenación pormenorizada tan solo en lo referente a los usos permitidos en una zona dotacional privada del Plan Parcial "Ciudad de las Comunicaciones". Más aún, en el momento en que el Ayuntamiento cuantifique la superficie necesaria para destinar a uso docente, supondrá la ampliación del suelo dotacional público, con el consiguiente beneficio para el municipio y más en concreto para la Urbanización "Ciudad de las Comunicaciones", que podrá contar con un centro escolar, dotación ésta de una gran importancia para cualquier municipio y más aún para una urbanización de—la antigüedad y categoría de la "Ciudad de las Comunicaciones". Por lo que consideramos que el Ayuntamiento puede proceder a la tramitación y aprobación de la misma, sin necesidad de elevar a órgano superior la misma, de acuerdo con lo previsto en la Ley Urbanística Valenciana:

Artículo 90. Elaboración y tramitación de planes parciales, planes de reforma interior y estudios de detalle

1. Cuando los Planes Parciales, de Reforma Interior y los Estudios de Detalle sean promovidos, de oficio o a instancia de particulares, con motivo de una actuación integrada, se someterán al régimen establecido en esta Ley para la aprobación de los Programas.

2. Cuando los documentos anteriores no sean promovidos con motivo de un programa de actuación integrada se someterán a información pública por el plazo de un mes en las condiciones de publicidad establecidas en el artículo 83.2.a) de la presente ley para los planes generales.

Artículo 91. Aprobación de Planes o Programas

1. Corresponde al Ayuntamiento aprobar definitivamente los Planes y Programas de iniciativa municipal o particular, siempre que no modifiquen la ordenación estructural.

DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria
para hacer constar que este documento
fue aprobado por el Ayuntamiento pleno
definitivamente 31 JUL. 2008
San Miguel de Salinas
a 01 de AGO de 2008
La Secretaria

2. Cuando el Ayuntamiento considere oportuna la aprobación de un Plan Parcial o de Reforma Interior que modifique la ordenación estructural, lo aprobará provisionalmente y lo remitirá a la Consellería competente en urbanismo, que resolverá sobre su aprobación definitiva de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 85.

Artículo 94. Modificación de los Planes

1. Las modificaciones de los Planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan.

IV.- CONCLUSIÓN.

Con la presente memoria, y la documentación y planos que la acompañan, quedan, al entender del Técnico redactor que suscribe, suficientemente detallada y justificada la Modificación Puntual del Plan Parcial "CIUDAD DE LAS COMUNICACIONES" propuesta, siendo esta acorde con la legislación vigente, solicitándose su tramitación para su aprobación definitiva por el Ayuntamiento de San Miguel de Salinas.

DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 20-5-08 San Miguel de Salinas a 20 de 5 de 08

La Secretaria



SAN MIGUEL DE SALINAS, ENERO DE 2008.

FDO.: **D. PEDRO P. MIRALLES QUILES**
ARQUITECTO.



DILIGENCIA. La pongo yo la Secretaria para hacer constar que este documento fue aprobado por el Ayuntamiento pleno definitivamente **31 JUL. 2008** San Miguel de Salinas a **01 AGO. 2008**

La Secretaria

