



Ajuntament de Bellús

PLAN PARCIAL
DEL SECTOR “PINADA DE MADRONA”
DEL PGO DE BELLÚS

MEMORIA DESCRIPTIVA PREVIA



**CONSULTORA VALENCIANA
D'ENGINYERIA, S.,L.**

AGOSTO 2021

EL INGENIERO AUTOR DEL PLAN PARCIAL
JOSE MANUEL RUBIO BALAGUER
INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.
COLEGIADO Nº10.701



INDICE GENERAL

- 1. INTRODUCCION**
- 2. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA**
- 3. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS.**



1. INTRODUCCION

Por parte del Ayuntamiento de Bellús se pretende tramitar el Plan Parcial que pretende desarrollar una zona con clasificación de Suelo urbanizable definido en el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Bellús (en adelante PG de Bellús), que fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 16 de abril de 2003 y publicada ésta en el BOPV en fecha 6 de septiembre de 2003 y, sobre todo, en su modificación Puntual nº 2, aprobada el 26 de enero de 2001 por la misma Comisión Territorial de Urbanismo y publicada ésta en el BOPV en fecha 22 de marzo de 2011.

Los terrenos afectados por el presente Plan Parcial son los delimitados por el límite sur del suelo urbano establecido por el Plan General y por el ámbito del Sector “Ampliación de casco” cuyo límite se define en la Modificación Puntual nº 2.

Sus límites serán los siguientes:

Norte: Limite del suelo urbano en la calle Camino Calvario fijado en el Plan General

Oeste: Limite del Suelo urbano fijado por el área de reparto nº 7 delimitada en el Plan General.

Sur: Limite con el suelo urbano fijado por el área de reparto nº 8 así como por el límite de suelo urbano de la calle Nou d’Octubre fijado por el Plan General de Ordenación y por el límite del Sector “Ampliación de Casco”

Este: límite del suelo no urbanizable y del suelo urbano fijado en el Plan General de Ordenación.

La superficie de este sector es de 11.613,66 m². Es un suelo urbanizable residencial y pasará a denominares “Pinada de Madrona”.

Para su desarrollo, este plan parcial se deberá someter a la tramitación ambiental estratégica fijada en la normativa urbanística de la Comunidad Valenciana. Para ello es obligatorio comunicar al órgano ambiental la iniciación de la tramitación y



procedimientos del planeamiento urbanístico establecido en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP), que recoge las exigencias de la Directiva 2001/42/UE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente y su transposición mediante la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de determinados planes y programas en el medio ambiente, recientemente derogada por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, o el texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y la recientemente aprobada Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

Pero además, conforme el artículo 51 del TRLOTUP, antes de la elaboración del borrador del plan, el departamento de la administración que lo promueva efectuará a través del portal web una consulta pública previa por espacio de veinte días en relación con un documento en el que se indique de modo sucinto los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos del plan y las posibles soluciones alternativas

2. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA

El presente documento de Plan Parcial del Sector “Pinada de Madrona” del Plan General de Bellus se redacta a instancias del propio Ayuntamiento del municipio con objeto de ordenar pormenorizadamente el sector indicado, y poder realizar seguidamente el desarrollo urbanístico del uso que le prevé el planeamiento.

En 2003, cuando fue redactado el Plan General, en él se definieron varios sectores, y en dicho documento se adelantaba la ordenación pormenorizada de cada uno de los sectores. De todos ellos, el Sector nº 1 de uso residencial se desarrollaba en la parte sur del suelo urbano e incluía usos de vivienda aislada (AIS) y adosada (ADO). La superficie total del sector era de 78.780 m². El sector se dividía en 3 unidades de



ejecución con desarrollo independiente, previéndose en dicho Plan General un orden de ejecución.

Posteriormente, la modificación nº 2 del Plan General modificó la delimitación del citado sector nº 1. Pero además, esta modificación dejó pendiente de ordenación pormenorizada los sectores de suelo industrial, debiendo ser objeto de los correspondientes Planes Parciales.

El ámbito objeto de este documento de Planeamiento quedó con su clasificación de suelo urbanizable residencial, pero fuera de los sectores definidos en la Modificación nº 2 (en adelante MP2)

El Plan parcial pretende servir de documento de planeamiento para ordenar pormenorizadamente el sector, cumpliendo con las directrices establecidas en el Plan General de Ordenación y las modificaciones que le afectan.

En el Plan parcial no se realizará ninguna modificación estructural pues este instrumento de planeamiento:

- 1.- No altera la delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado de la ordenación estructural del PG de Bellús, y solamente define la ordenación pormenorizada que concuerda con la prevista en el PGO de 2003, respetando las variaciones introducidas en la MP2.
- 2.- No modifica la clasificación del suelo del ámbito afectado ni la red primaria estructural
- 4.- No se modifican los parámetros de edificabilidad de esta zona, la cual se corresponderá con la prevista en el PGO para el Sector nº 1, puesto que nuestro sector pertenecía al ámbito del citado Sector nº 1 del PGO, pero no se incluyó en el ámbito del Sector "Ampliación de casco de la MP2, por lo que se considera que siguen vigentes dichas prescripciones para nuestro sector "Pinada de Madrona".

Por lo tanto, el presente Plan Parcial afectará sólo la ordenación pormenorizada de la zona de ordenación indicada, según las determinaciones propias de ella que se



definen en el artículo 35.1 del TRLOTUP en cuanto a que ésta se establece como desarrollo de la ordenación estructural.

Dado el carácter de afectación estricta a la Ordenación Pormenorizada, no se prevé ninguna modificación en la documentación gráfica del Plan General y sus Modificaciones Puntuales por lo que los planos vigentes en la actualidad mantendrán su vigencia tras la aprobación de este Plan Parcial

El documento se ajusta a lo establecido en el Art. 67 del TRLOTUP, relativo a modificaciones de planeamiento.

3. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS.

3.1. POSIBLES ALTERNATIVAS

Se establecen las siguientes alternativas.

Alternativa 0

Considerada ésta como aquella consistente en mantener la situación actual, sin definir la ordenación pormenorizada y el documento de planeamiento para desarrollar este sector. Este aspecto imposibilita la implantación de nuevas edificaciones, objetivo buscado por la corporación. Como aspecto fundamental hay que incidir en la inviabilidad del desarrollo urbanístico del sector sin la ordenación pormenorizada del mismo como requisito legal.

Alternativa 1

Definición de la ordenación pormenorizada aplicando el apartado 35.1.k), mediante la delimitación de pequeñas zonas con la amplitud necesaria para acoger las demandas de la población residente, prolongando la morfología tradicional de calles y edificación, y con exigencias más sencillas de urbanización derivadas de su densidad moderada, su entorno agrario y la escasa motorización. Estos ámbitos se desarrollarán como actuaciones aisladas según el artículo 73.3.b del TRLOTUP.



Alternativa 2

Definición de un sector de suelo residencial y desarrollo de un Plan Parcial y determinación de unidades de ejecución de desarrollo mediante actuación integrada.

La Alternativa 0 se rechaza por considerarla una opción carente de sentido en relación con los intereses del municipio de posibilitar el uso residencial previsto por el Plan General dado el interés de la corporación de facilitar la incorporación de nueva población al municipio.

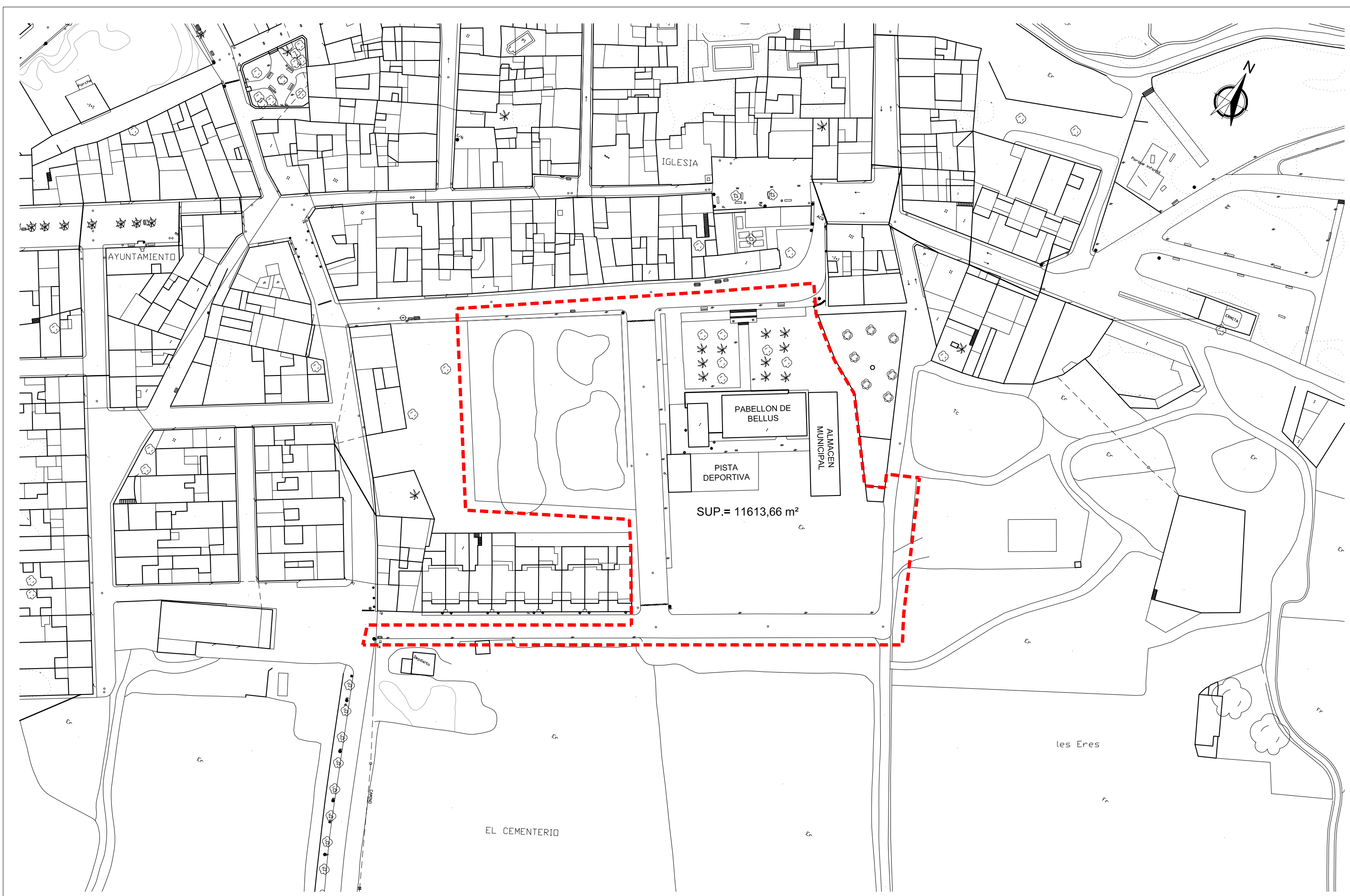
La alternativa 1 establece la opción de gestión del ámbito mediante actuaciones aisladas. Sin embargo esta actuación no es adecuada en este caso dado que resulta necesario ejecutar los nuevos viales interiores previstos de forma global y dotar de servicios de forma continua a los mismos, no siendo posible la ejecución de esta urbanización mediante actuaciones aisladas. Además, existen zonas de viales pendiente de finalización en el ámbito del sector que no se podrían acometer si se desarrollase mediante actuaciones aisladas.

La Alternativa 2, permite desarrollar el sector de forma más coherente, permite justificar el cumplimiento de los estándares urbanísticos, y el desarrollo coherente de cada una de las unidades de ejecución, urbanizando de forma completa el ámbito de cada una de ellas.

Por tanto, la alternativa elegida es la alternativa 2.

Bellús, agosto de 2021
EL INGENIERO REDACTOR

Fdo: José Manuel Rubio Balaguer
Ing. de caminos, canales y puertos
Cgdo: 10.701



AYUNTAMIENTO DE BELLÚS

AUTOR PROYECTO



INGENIERO AUTOR DEL DOCUMENTO

JOSE MANUEL RUBIO BALAGUER
Ingeniero de Caminos, C. y P. Cgdo.: 10.701

ESCALA

1/1000

FECHA

AGOSTO
2021

TITULO

PLAN PARCIAL SECTOR "LA PINADA DE MADRONA" EN BELLÚS

PLANO N°

0,1

HOJA 1 DE 1

TITULO DEL PLANO

PLANOS DE ORDENACIÓN
PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR