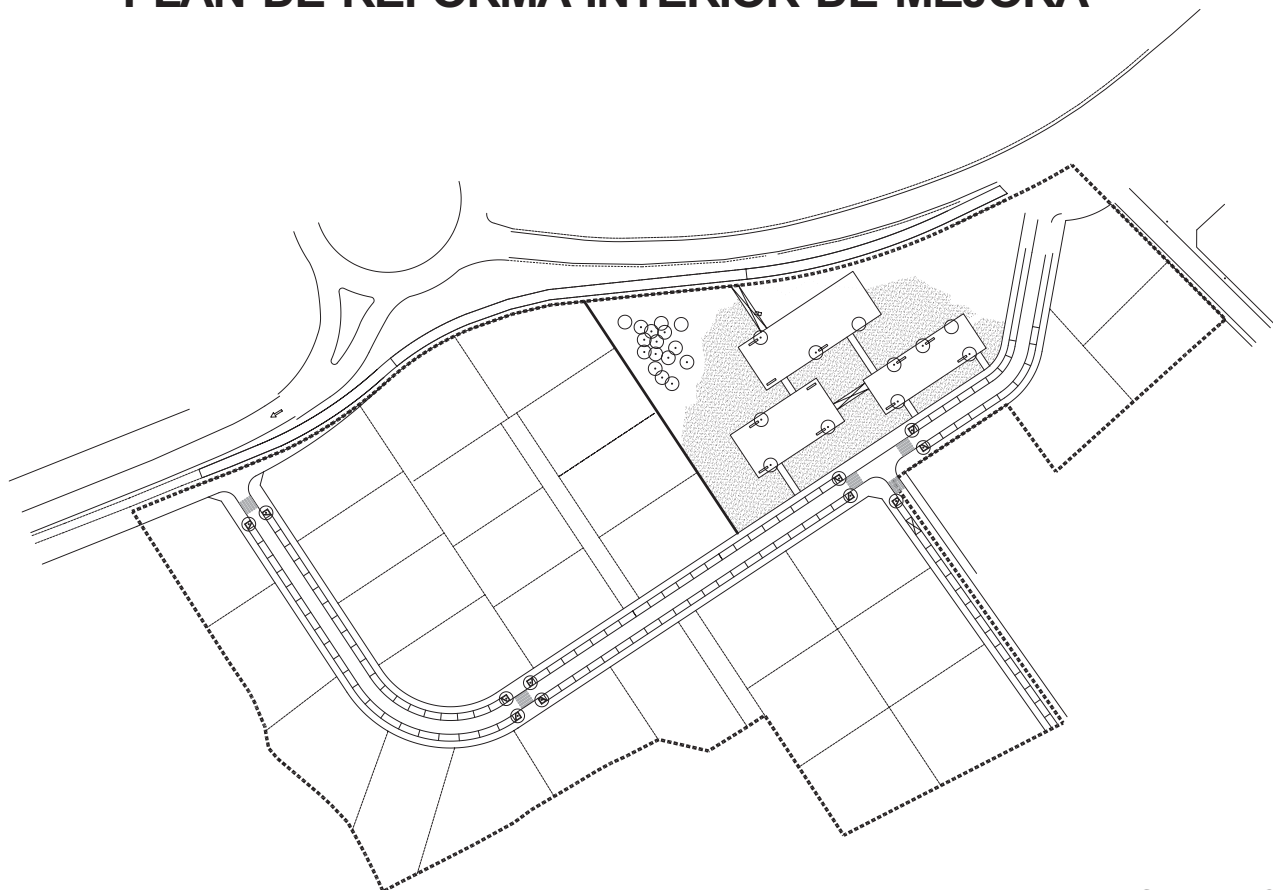


PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA UA-47 San Vicente del Raspeig.
PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA



I. PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

I.1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

I.2. ORDENANZAS.

I.3. PLANOS.

· Planos de Información.

I.01. Situación	1/5000
I.02. PGOU. Calificación Pormenorizada	1/2000
I.03. PGOU. Alineaciones y Rasantes	1/2000
I.04. Topografía	1/1000
I.05. Estructura parcelaria	1/2000

· Planos de Ordenación.

P.01. Calificación pormenorizada	1/1000
P.02. Alineaciones y rasantes	1/1000
P.03. Áreas de Reparto	1/1000
P.04. Unidad de ejecución	1/1000

EL GANCHO, C.B.

I.1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

1. PROCEDENCIA Y OBJETO DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA.	3
2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.	3
2.1 Situación.	3
2.2 Topografía.	3
2.3. Parámetros urbanísticos asignados por el PGOU y Calificación urbanística.	3
2.4 Usos del suelo, edificaciones e infraestructuras existentes.	4
2.5 Estructura parcelaria.	4
3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.	5
4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA Y ADECUACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.	5
4.1. Ámbito de la ordenación. Análisis del entorno y condicionantes.	5
4.2. Descripción y justificación detallada de la ordenación propuesta.	6
4.3. Resumen de parámetros urbanísticos.	7
4.4. Regulación de la edificación y los usos.	8
4.5. Red viaria.	8
5.1. Delimitación de unidades de ejecución.	8
5.2. Delimitación del Área de Reparto cálculo del aprovechamiento tipo.	8
5.3. Cédula de Urbanización.	9

1. PROCEDENCIA Y OBJETO DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA.

El presente Plan de Reforma Interior de Mejora, de iniciativa privada, lo promueve “EL GANCHO, C.B.”

Se presenta, de acuerdo con los Art. 12.D y 23 de la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística y con los Art. 80 a 85 del Decreto 201/1998 Reglamento de Planeamiento, con el fin de modificar la Ordenación Pormenorizada indicada por el Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito abarcado.

Dadas las características superficiales y estructura de la propiedad, para poder desarrollar la urbanización del suelo urbano que se pretende, es necesario someter al régimen de Actuaciones Integradas la totalidad de los terrenos que integran el ámbito del PRI.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.1 Situación.

El ámbito del PRI de Mejora ocupa una superficie de 34.246,76 m² y se encuentra delimitado por la Ctra. de Castalla y carretera de servicio que la prolonga, Vial de los Holandeses, siendo su límite en el norte y este una línea irregular que sigue límite de propiedades y que coincide con la actual delimitación de la Unidad de Actuación nº 47 del PGOU.

2.2 Topografía.

Se trata de un terreno prácticamente plano con una ligera pendiente en dirección sureste.

2.3. Parámetros urbanísticos asignados por el PGOU y Calificación urbanística.

El PGOU delimita el ámbito del PRI como Suelo Urbano, ordenanza Unifamiliar Espontánea Grado 2.

Igualmente, el PGOU asigna los siguientes parámetros urbanísticos (ficha Unidades de Actuación, nº 47):

EL GANCHO, C.B.

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

- Superficie de suelo de destino privado (UE/2): 23.200 m² (67,638 %).
- Superficie viales: 7.000 m² (20,408 %).
- Superficie de espacios libres: 4.100 m² (11,953 %).
- Superficie total: 34.300 m².
- Edificabilidad (0,2 m²/m²): 4.640 m².
- Numero de viviendas: 29.

2.4 Usos del suelo, edificaciones e infraestructuras existentes.

En el ámbito del PRI existe una edificación de tipo unifamiliar aislada y una segunda de apoyo de instalaciones de la anterior. En el resto existen pequeñas edificaciones abandonadas.

La edificación de apoyo es la única que se ve afectada por las determinaciones del presente Plan al quedar interseccionada por una de las alineaciones propuestas.

2.5 Estructura parcelaria.

En el plano I.5 se señalase señala la estructura parcelaria de los terrenos que integran el Plan de Reforma Interior. Los titulares Catastrales de las distintas fincas son:

- Parcela 1:
Ref. catastral: 4462101YH1546S
Propietario: Carlos Beviá Pastor.
Dirección: C/. Alvarez Quintero, 14-1º.
- Parcela 2:
Ref. catastral: 4563012YH1546S
Propietario: Mariano Domenech Torregrosa.
Dirección: C/. Dr Fleming, 25-1º.
- Parcela 3:
Ref. catastral: 4563010YH1546S
Propietario: Mariano Domenech Torregrosa.
Dirección: C/. Dr Fleming, 25-1º.
- Parcela 4:
Ref. catastral: 4464008YH1546S
Propietario: Mariano Domenech Torregrosa.

EL GANCHO, C.B.

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

Dirección: C/. Dr Fleming, 25-1º.

- Parcela 5:

Ref. catastral: 4464007YH1546S

Propietario: Mariano Domenech Torregrosa.

Dirección: C/. Dr Fleming, 25-1º.

3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

El objetivo principal del Plan de Reforma Interior es la mejora de la ordenación prevista por el PGOU en el ámbito abarcado.

El criterio general es reemplazar los viales inicialmente propuestos por un vial de mayor calidad que resuelve el acceso a las parcelas incluidas en el ámbito del PRI y las exteriores que utilizan caminos existentes en el ámbito.

Se resuelve igualmente el nudo resultante de la intersección del vial interior propuesto con el Vial de los Holandeses y la carretera de servicio que partiendo de la rotonda de la Autovia CV-805 prolonga la Ctra. de Castalla.

Esta tipología de viario genera superficies de parcelas de suelo edificable más extensas por lo que se plantea una ordenanza de edificación que sin contradecir lo indicado por el PGOU mantenga la edificabilidad y el número máximo de viviendas, con la posibilidad de construir varias viviendas en una misma parcela.

4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA Y ADECUACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

4.1. Ámbito de la ordenación. Análisis del entorno y condicionantes.

El ámbito del PRI de Mejora se señala en los planos de ordenación y ocupa una superficie de 34.246,76 m².

El artículo 73 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana establece que las operaciones de reforma interior pueden tener un carácter integrado, actuando sobre barrios completos, o carácter puntual, como en este caso, incidiendo solo sobre lugares concretos de la ciudad o de su ordenación.

En el primer caso el ámbito se Plan se delimitará atendiendo a los criterios del Art. 17 del propio Reglamento, que regula la delimitación de Sectores. No así en el segundo,

EL GANCHO, C.B.

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

en el que la norma tan solo exige que el Plan justifique su coherencia con el entorno de manera que se aprecie la ordenación final y conjunta de todo un ámbito de amplitud y homogeneidad equiparables a las exigidas por el Art. 17. Quiere esto decir que en este segundo supuesto la norma exige que se justifique la ordenación propuesta en un ámbito que tenga las características de un Sector, pero no que el ámbito del propio Plan sea el Sector a todos los efectos.

De acuerdo con lo expuesto, el ámbito del Plan debe incluir el suelo en el que se pretende llevar a cabo la reforma, con independencia de incluir en su documentación la necesaria para encuadrar dicha reforma en el entorno.

La delimitación que efectúa el Plan se ajusta a lo requerido por el Reglamento: Se incluyen los viales necesarios para efectuar la gestión y urbanización de los terrenos y la totalidad de los terrenos son objeto de nueva ordenación.

4.2. Descripción y justificación detallada de la ordenación propuesta.

La nueva ordenación prevé un vial de 12 m de sección con trazado en forma de L que recorre al ámbito, conectando el final de la Ctra. de Castalla con el Vial de los Holandeses y la carretera de servicio. Dicho vial resuelve el acceso a las superficies de suelo edificable y mejora el acceso a los dos viales perpendiculares existentes.

De ellos, uno situado más al este se mantiene como vial público por la conexión que realiza con otros viales y el segundo, terminado en fondo de saco, se convierte en acceso privado de las parcelas a las que sirve.

La vigente ordenación pormenorizada prevé una superficie de zona verde de 4.100 m² que se desplaza hacia la intersección con el Vial de los Holandeses y la carretera de servicio, ampliando su superficie a 6.037,53 m², lo que supone un aumento de un 47 %.

Se propone la modificación de la ordenanza Unifamiliar Espontánea de la Reglamentación Urbanística Particular incorporando el grado "b" con la posibilidad de construir más de una vivienda por parcela, manteniendo la edificabilidad y el número de viviendas en el ámbito. Las superficies edificables tendrían una nomenclatura UE2b de acuerdo con esta modificación.

4.3. Resumen de parámetros urbanísticos.

EL GANCHO, C.B.

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

- La superficie total del ámbito del PRI es de 34.246,76 m².
- El suelo de destino privado, con una superficie de 23.161,74 m², se mantiene porcentualmente (67,632 % en el PGOU frente al 67,638 % en el PRI de Mejora)
- Los Espacios Libres de uso público, con una superficie de 6.037,53 m², aumentan porcentualmente en un 47 % (11,953 % en el PGOU frente a 17,629 % en el PRI de Mejora).
- La superficie de Viales, con una superficie de 5.047,49 m², se reduce porcentualmente en un 27,8 % (20,408 % en el PGOU frente a 14,739 % en el PRI de Mejora).
- La edificabilidad resultante es de 4.632,35 m²/m² (0,20 m²/m²) que coincide prácticamente con la prevista en el PGOU.

En cuanto a lo dispuesto en el art. 17 del Anexo al RPCV hay que señalar que en la zona afectada por la modificación no se cumplían en el PGOU los estándares exigibles para el planeamiento parcial. Se debe por lo tanto verificar la siguiente relación entre la nueva (n) y la antigua (a) ordenación:

$$ISD_n / IEB_n > ISD_a / IEB_a$$

donde:

- ISD (índice unitario de dotación) = suelo dotacional computable / superficie del sector
- IEB (índice de edificabilidad bruta)

En el presente PRI se cumple que:

$$ISD_n = \frac{11.085,02}{34.246,76} = 0,323680 \quad IEB_n = \frac{4.632,35}{34.246,76} = 0,135263$$

$$ISD_a = \frac{11.100}{34.300} = 0,323615 \quad IEB_a = \frac{4.640}{34.300} = 0,135276$$

La relación es por lo tanto:

$$0,323680 / 0,135263 > 0,323615 / 0,135276$$

o lo que es lo mismo:

$$\mathbf{2.392967 > 2.392257}$$

4.4. Regulación de la edificación y los usos.

EL GANCHO, C.B.

El presente PRI propone la modificación de la Ordenanza “Unifamiliar Espontanea” reflejada en la Sección 10 de Reglamentación Urbanística Particular del vigente PGOU, que se detalla en Art. 3 de las Ordenanzas que acompañan el presente Plan.

4.5. Red viaria.

La red viaria es la que se señala el plano P.2 Alineaciones y Rasantes.

5. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA.

5.1. Delimitación de unidades de ejecución.

De acuerdo con el Art. 74.2 del RPCV, el Plan de Reforma Interior diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones aisladas, de los que se someta al régimen de actuaciones integradas.

En este caso, la coherencia de la urbanización proyectada exige que se sometan la totalidad de los terrenos al régimen de actuaciones integradas, incluyéndolos además en una sola unidad de ejecución. Se trata en efecto de urbanizar un vial, sus conexiones y la zona verde pública de forma que reciban un tratamiento unitario.

La unidad de ejecución resultante dispone de conexión directa con las redes de infraestructuras y servicios de acuerdo con la trama urbana en la que se inserta, además de su propia red viaria.

5.2. Delimitación del Área de Reparto cálculo del aprovechamiento tipo.

Se delimita una única área de reparto que coincide con el ámbito del PRI.

Para el cálculo de Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto que se delimita se han aplicado los criterios señalados en los artículos 64 de la LRAU y 111 del RPCV.

El aprovechamiento tipo resultante es el siguiente:

$$\text{AprovechamientoTipo} = \frac{\text{edificabilidad privada sobre rasante}}{\text{superficie del área de reparto}} =$$

$$\frac{4.632,35}{34.246,76} = 0,1352263\text{m}^2/\text{m}^2\text{s.}$$

EL GANCHO, C.B.

5.3. Cédula de Urbanización.

Se presenta la solicitud de cédula de Urbanización que debe certificar que la propuesta de ordenación pormenorizada contenida en el presente Plan de Reforma Interior respeta las determinaciones de la ordenación estructural vigente.

EL GANCHO, C.B.

SILVERIO PASTOR CASTELLÓ, arquitecto
JOSE VICENTE PALACIO ESPASA, arquitecto

C/. San José, 35 Bajo. San Vicente del Raspeig. Tel. 965 67 20 46
Ctra. d'Alacant, 9 Entlo. Callosa d'En Sarrià. Tel. 965 88 23 05

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

I.2 ORDENANZAS.

EL GANCHO, C.B.

SILVERIO PASTOR CASTELLÓ, arquitecto
JOSE VICENTE PALACIO ESPASA, arquitecto

C/. San José, 35 Bajo. San Vicente del Raspeig. Tel. 965 67 20 46
Ctra. d'Alacant, 9 Entlo. Callosa d'En Sarrià. Tel. 965 88 23 05

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA**Art. 1. Ámbito.**

El ámbito del Plan de Reforma Interior de Mejora es el señalado en los Planos de Ordenación.

Art. 2. Documentación del Plan de Reforma Interior.

1. Son documentos integrantes del presente Plan de Reforma Interior:

a. La memoria informativa y justificativa.

b. Las presentes Ordenanzas.

c. Los planos:

• Planos de Información.

I.01. Situación 1/5000

I.02. PGOU. Calificación Pormenorizada 1/2000

I.03. PGOU. Alineaciones y Rasantes 1/2000

I.04. Topografía 1/1000

I.05. Estructura parcelaria 1/2000

• Planos de Ordenación.

P.01. Calificación pormenorizada 1/1000

P.02. Alineaciones y rasantes 1/1000

P.03. Áreas de Reparto 1/1000

P.04. Unidad de ejecución 1/1000

2. Tendrán eficacia normativa las presentes Ordenanzas y los Planos de Ordenación.

Art. 3. Calificación urbanística.

El Plan de Reforma Interior asigna las siguientes zonas de ordenación urbanística:

• EL/PJ. Espacios Libres de uso público, parques y jardines.

• UE. Ordenanza Unifamiliar espontánea.

EL GANCHO, C.B.

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

Ambas claves están previstas en el PGOU, sin embargo el presente PRI modifica la ordenanza UE como sigue:

Art. 29. Condiciones de Parcelación.

1. Las parcelas existentes, así como las resultantes de la agrupación simple de ellas o de operaciones de normalización de fincas, son edificables si permiten albergar una vivienda cumpliendo las condiciones particulares de la zona siguientes y las generales de dicho uso.
2. Las nuevas parcelas resultantes de operaciones de segregación o de reparcelación habrán de cumplir los siguientes parámetros mínimos:
 - a. Superficie: 1.200 m², en Grado 1 y 800 m² en grado 2.
 - b. Longitud del frontal: 20 m. Si tuviere más de uno, los restantes son de longitud libre.
3. Las parcelas destinadas a usos infraestructurales son edificables en todos los casos.

Art. 30. Condiciones de la edificación.

1. Rigen las mismas condiciones que las establecidas en la ordenanza UP anterior, con las siguientes excepciones:
 - a. En todo caso la edificación distará al menos 9 m del eje de cualquier vía vecina, aunque no esté incluida en el suelo urbano, o mayor distancia si el régimen sectorial de protección de la vía lo exige.
 - b. La edificabilidad es la determinada para UP2.
 - c. La ocupación máxima es del 20% de la superficie de la parcela. Si el uso es diferente del de vivienda, se admite duplicar esta ocupación si rebasar la edificabilidad.
2. En grado b se admite más de un local o vivienda por parcela hasta un máximo de la parte entera de S/800, siendo S la superficie neta de la parcela, expresada en m².

Art. 31. Usos de la edificación.

El uso característico es el residencial en su modalidad de vivienda unifamiliar en edificación exclusiva y parcela exclusiva, excepto en grado b que puede ser

EL GANCHO, C.B.

compartida, admitiéndose el uso terciario, industrial excepto producción industrial, y el dotacional en parcela y edificación exclusiva.

Art. 4. Planeamiento de rango superior.

En cuanto a las determinaciones de régimen de usos, condiciones de parcela, de volumen y forma de las edificaciones así como de condiciones funcionales se estará a lo dispuesto por las Normas Urbanísticas del PGOU de San Vicente del Raspeig.

San Vicente del Raspeig, mayo de 2002

equipo redactor

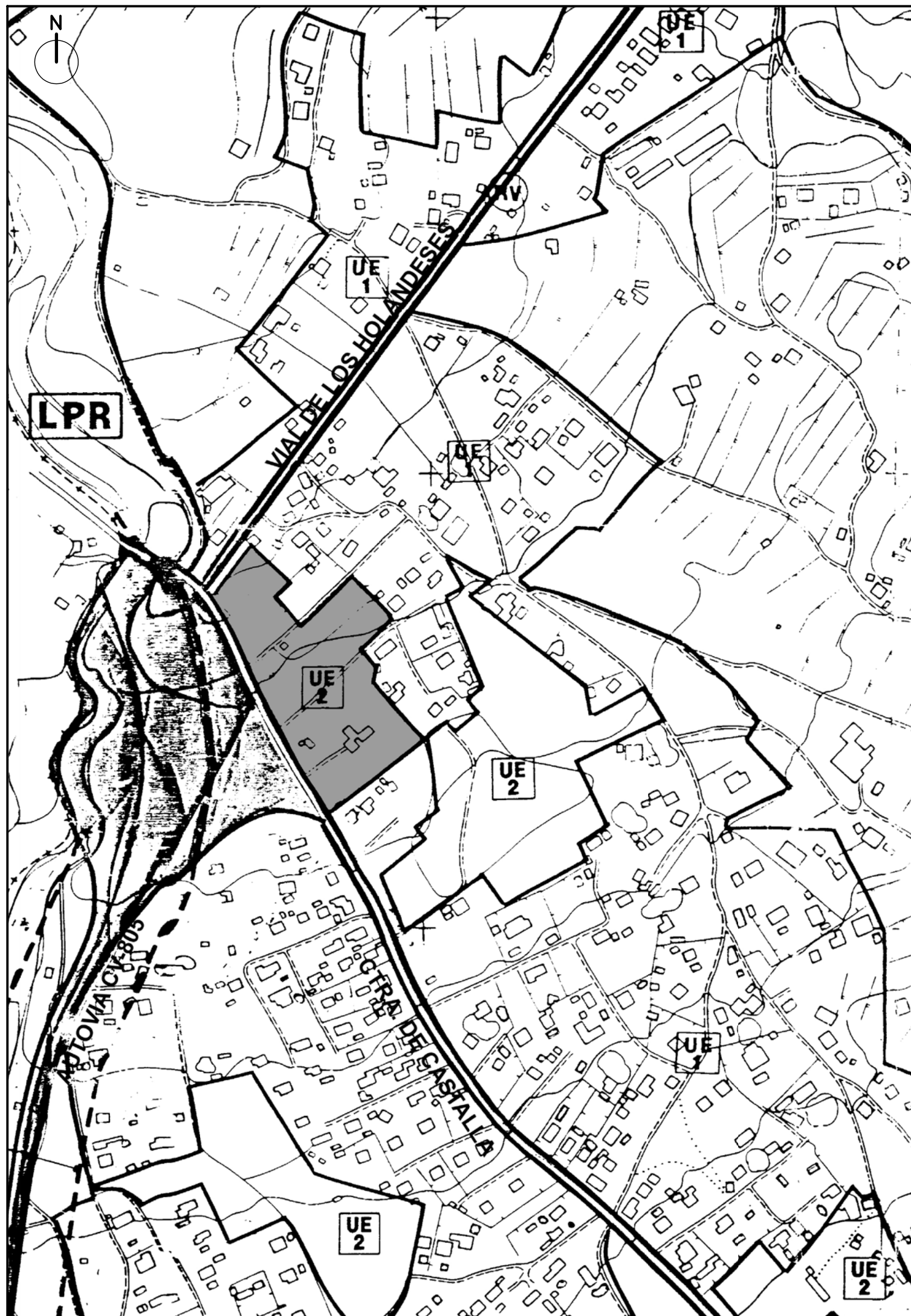
Silverio F. Pastor Castelló

Arquitecto

Jose Vicente Palacio Espasa

Arquitecto

EL GANCHO, C.B.



PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 47

SAN VICENTE DEL RASPEIG

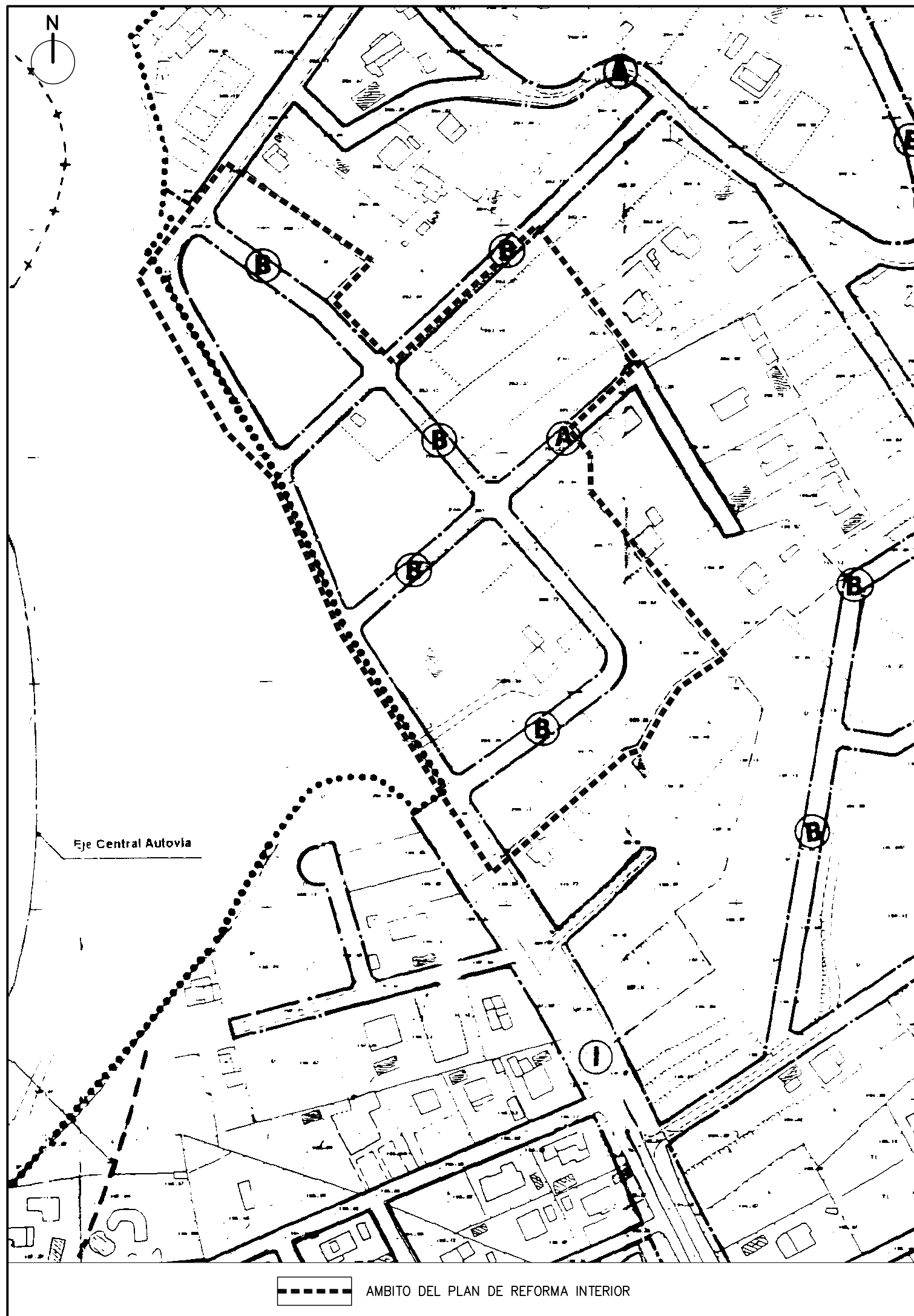
MAYO 2002

PROMUEVE EL GANCHO, C.B.

ARQUITECTOS SILVERIO PASTOR CASTELLÓ
JOSÉ VICENTE PALACIO ESPASA

I-01 SITUACIÓN

E: 1/5.000



PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 47

SAN VICENTE DEL RASPEIG

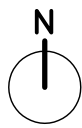
MAYO 2002

PROMUEVE EL GANCHO, C.B.

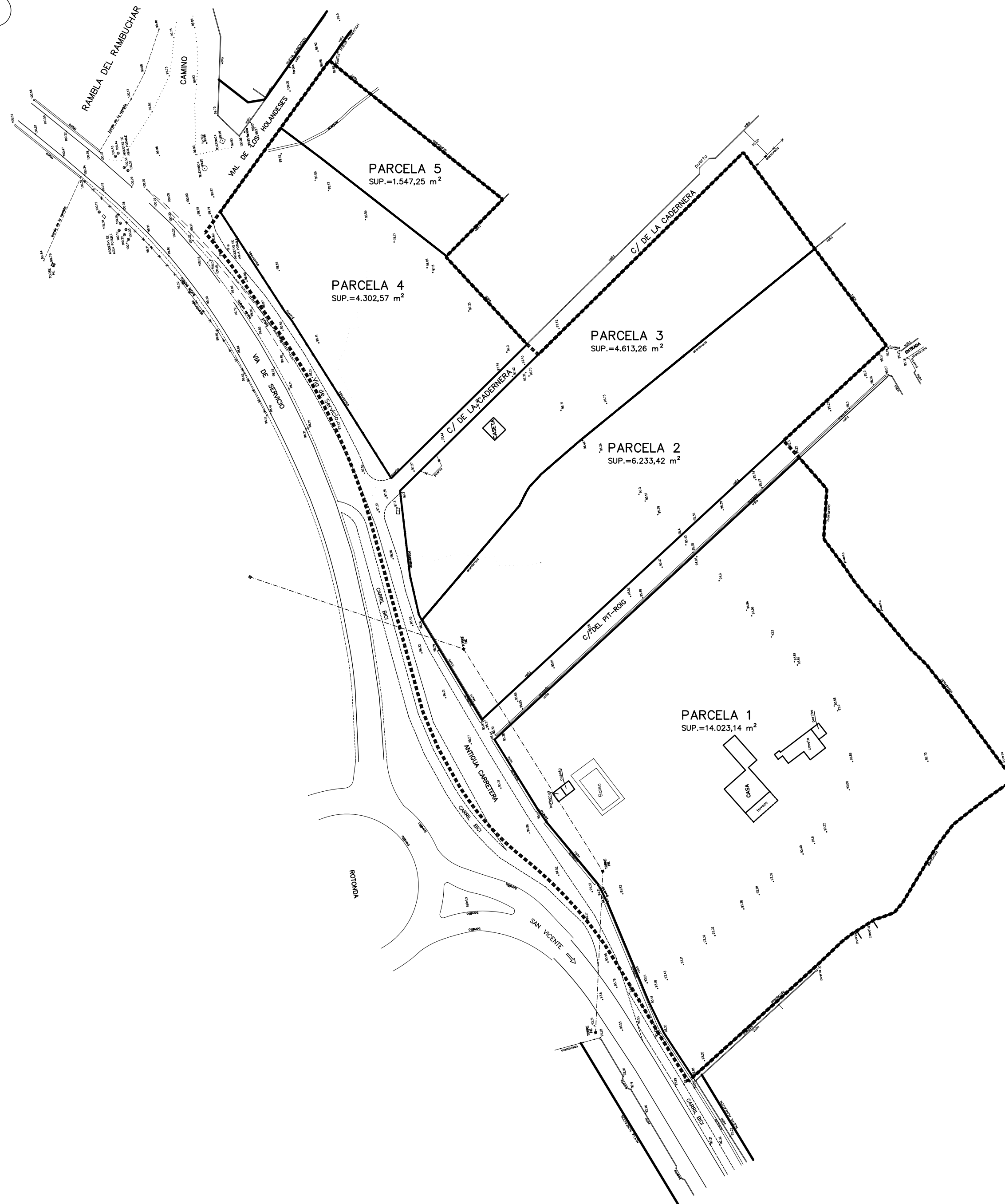
ARQUITECTOS SILVERIO PASTOR CASTELLÓ
JOSÉ VICENTE PALACIO ESPASA

I-03
P.G.O.U. ALINEACIONES Y RASANTES

E: 1/2.000



----- AMBITO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR



PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 47

SAN VICENTE DEL RASPEIG

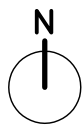
MAYO 2002

PROMUEVE EL GANCHO, C.B.

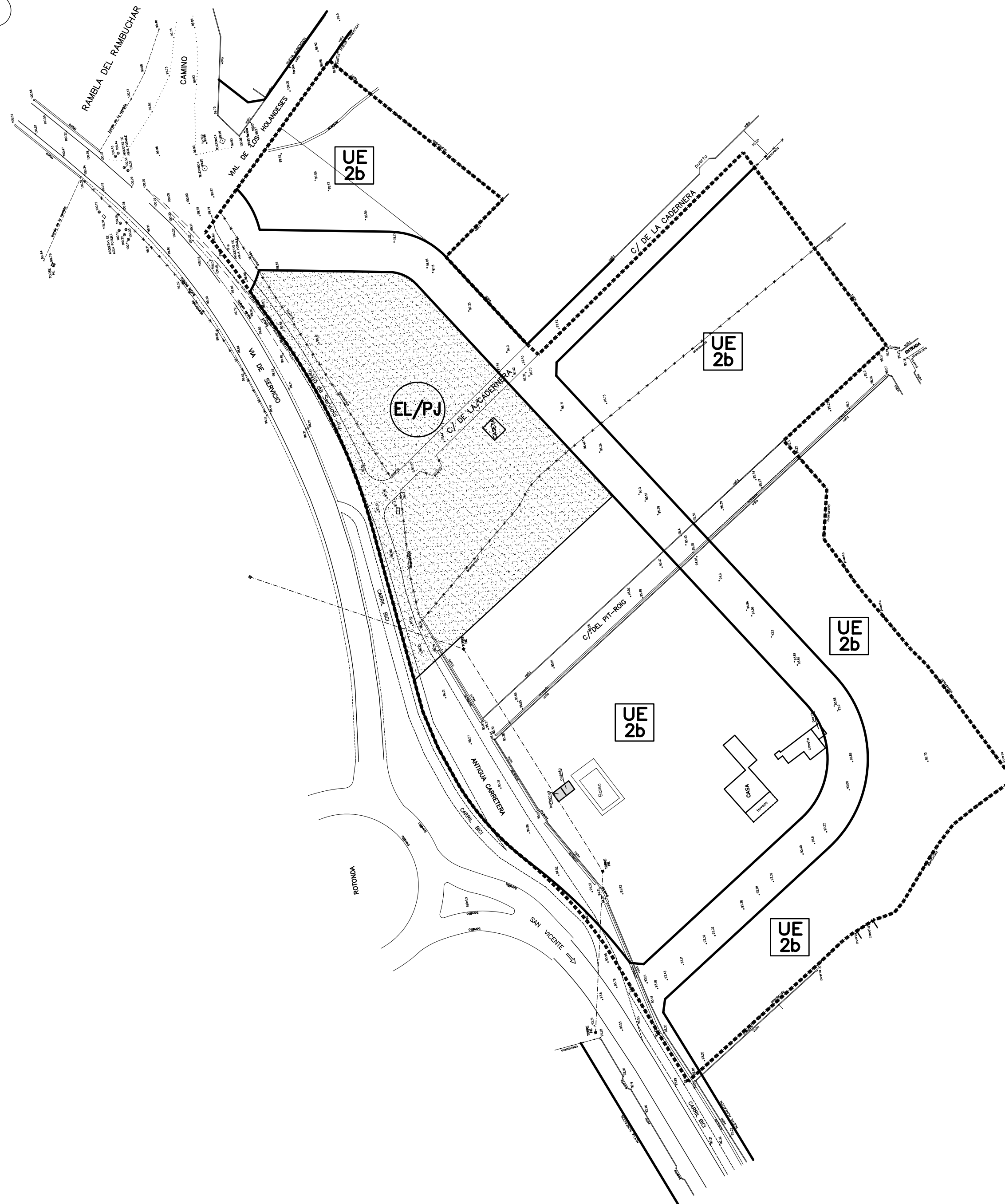
ARQUITECTOS SILVERIO PASTOR CASTELLÓ
JOSÉ VICENTE PALACIO ESPASA

I-05 ESTRUCTURA PARCELARIA

E: 1/1.000



----- AMBITO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR



PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

UNIDAD DE EJECUCIÓN n° 47

SAN VICENTE DEL RASPEIG

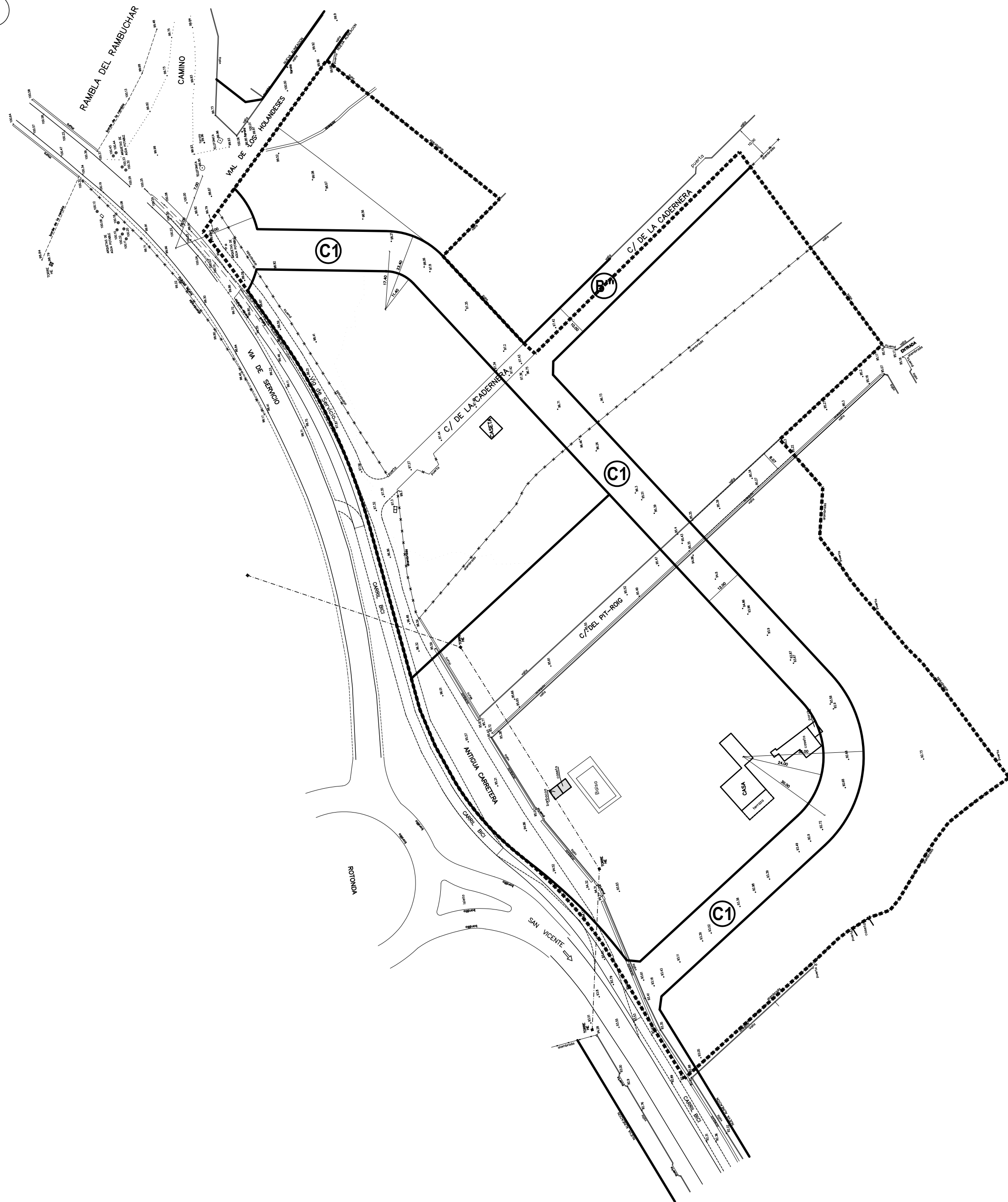
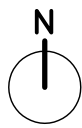
MAYO 2002

PROMUEVE EL GANCHO, C.B.

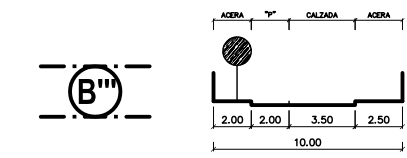
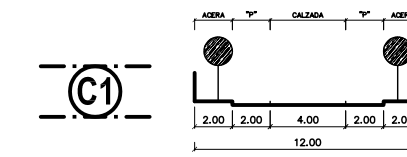
ARQUITECTOS SILVERIO PASTOR CASTELLÓ
JOSÉ VICENTE PALACIO ESPASA

P-01
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

E: 1/1.000



----- AMBITO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR



PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 47

SAN VICENTE DEL RASPEIG

MAYO 2002

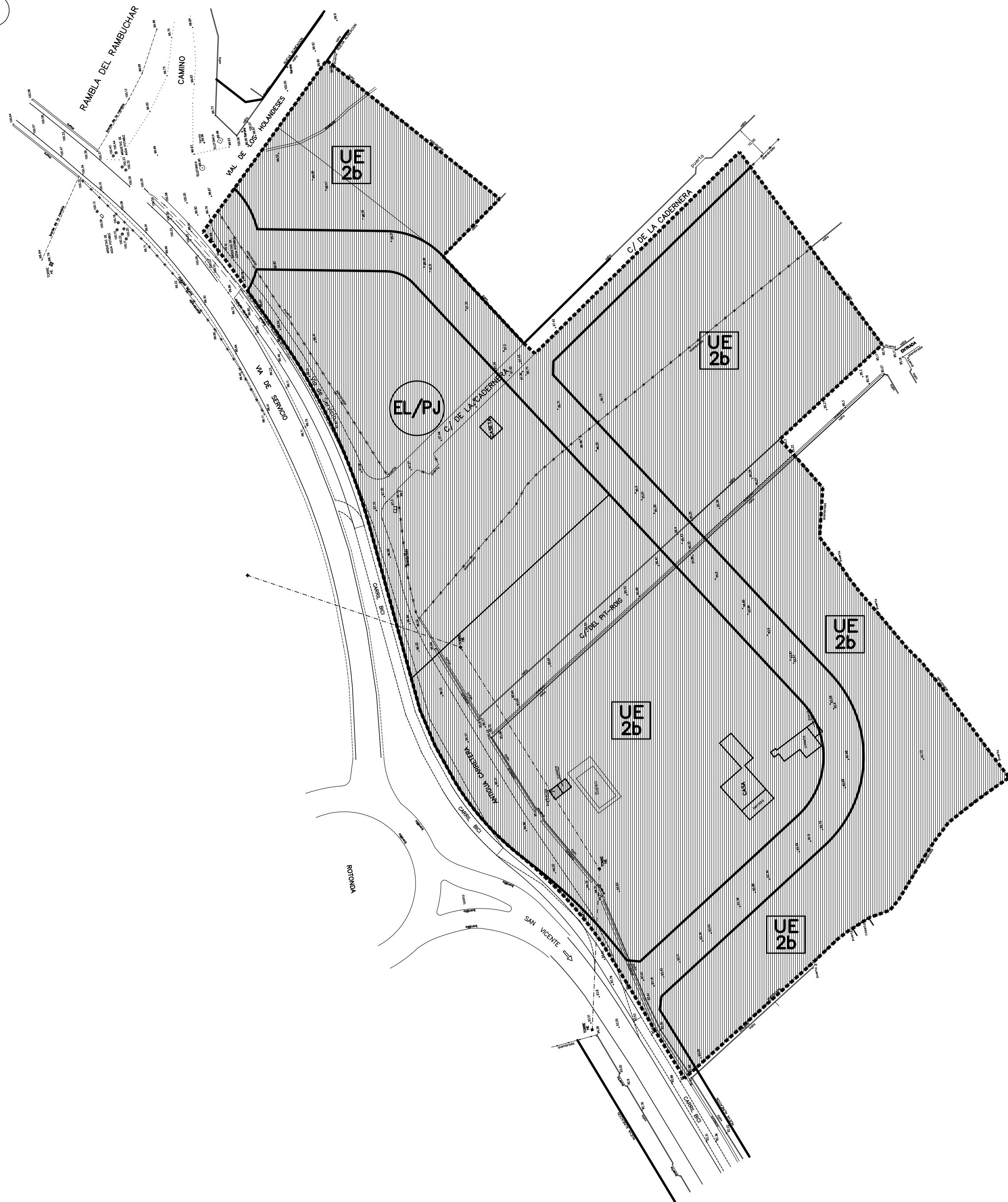
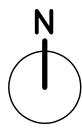
PROMUEVE EL GANCHO, C.B.

ARQUITECTOS SILVERIO PASTOR CASTELLÓ
JOSÉ VICENTE PALACIO ESPASA

P-02

ALINEACIONES Y RASANTES

E: 1/1.000



--- AMBITO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR
||| AREA DE REPARTO. Aprovechamiento tipo = 0,135263 m2t/m2s

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

UNIDAD DE EJECUCIÓN n° 47

SAN VICENTE DEL RASPEIG

MAYO 2002

PROMUEVE EL GANCHO, C.B.

ARQUITECTOS SILVERIO PASTOR CASTELLÓ
JOSÉ VICENTE PALACIO ESPASA

P-03
AREAS DE REPARTO

E: 1/1.000

