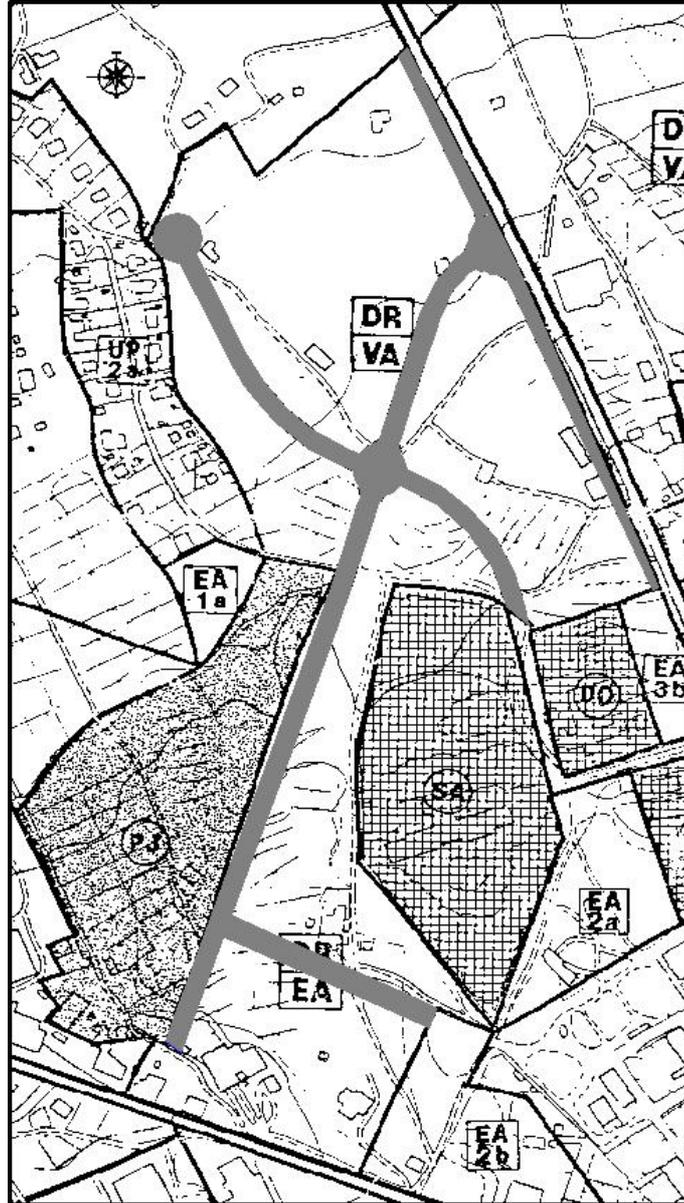


TEXTO REFUNDIDO  
HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR PP. I/1 "ALTET" DE SAN VICENTE  
DEL RASPEIG A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY  
REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA



PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DEL PLAN  
PARCIAL I/1 "EL ALTET"

REDACTOR: PEDRO LUIS PALENCIA SORIANO - ARQUITECTO  
MUNICIPIO: SAN VICENTE DEL RASPEIG - ALICANTE

OCTUBRE DE 2.008

## ÍNDICE DE DOCUMENTOS

### A) DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS.

- A.0. ANTECEDENTES Y OBJETO.
- A.1. INFORMACION URBANÍSTICA.
- A.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

#### ANEXOS A LA MEMORIA.

##### ANEXO 1 CARTOGRAFÍAS TEMÁTICAS.

- A) CUMPLIMIENTO ORDEN DE 8 DE MARZO DE 1999, DE LA COPUT EN RELACIÓN A LAS CARTOGRAFÍAS TEMÁTICAS PUBLICADAS POR ESTA CONSELLERÍA.
- B) CUMPLIMIENTO ORDEN DE 15 DE FEBRERO DE 2000, DE LA COPUT EN RELACIÓN A LA AMPLIACIÓN DE LAS CARTOGRAFÍAS TEMÁTICAS PUBLICADAS POR ESTA CONSELLERÍA, Y DECLARADAS DE NECESARIA OBSERVANCIA.

##### ANEXO 2 FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

- FICHA DE PLANEAMIENTO.
- FICHA DE GESTIÓN.

### B) PLANOS.

#### PLANOS DE INFORMACIÓN.

- I.1. -SITUACIÓN RESPECTO AL PGOU.
- I.2. -CLASIFICACIÓN VIGENTE DE SUELOS.
- I.3. -CALIFICACIÓN VIGENTE DE SUELOS.
- I.4. -RED ESTRUCTURAL. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES.
- I.5. -TOPOGRAFÍA, USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

#### PLANOS DE ORDENACIÓN.

- O.1. -ÁMBITO DE LA HOMOLOGACIÓN. SECTORIZACIÓN.
- O.2. -CLASIFICACIÓN DE SUELOS.
- O.3. -CALIFICACIÓN DE SUELOS.
- O.4. -ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES.

## A) DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS.

### A.0. ANTECEDENTES Y OBJETO.

#### A.1. INFORMACION URBANÍSTICA.

- A.1.1. Características naturales de los terrenos.
- A.1.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
- A.1.3. Planeamiento de rango superior.
- A.1.4. Síntesis de la información urbanística.

#### A.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

A.2.1. Antecedentes y observaciones.

##### A.2.2. DETERMINACIONES DE LA HOMOLOGACIÓN (CON CARÁCTER NORMATIVO).

A.2.2.1 Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio. (Art.17.1.A.LRAU)

A.2.2.2 Clasificación del suelo. (Art.17.1.B.LRAU)

A.2.2.3 División del territorio en zonas de ordenación urbanística. (Art.17.1.C.LRAU)

A.2.2.4 Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior. (Art.17.1.E.LRAU)

A.2.2.5 Tratamiento, conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal. (Art.17.1.F.LRAU)

A.2.2.6. Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes. (Art.17.1.G.LRAU)

A.2.2.7. Delimitación de la red primaria o estructural de reservas terrenos y construcciones de destino dotacional público.

A.2.2.8. Objetivos de la Homologación.

A.2.2.9. Secuencia lógica para el desarrollo territorial de las Unidades de Ejecución. Condiciones y prioridades para el desarrollo de las Actuaciones Integradas y su Programación.

A.2.2.10. Viviendas sujetas a protección pública. (Art.100.LRAU)

## A.0. ANTECEDENTES Y OBJETO.

Se redacta el presente documento de **Homologación Sectorial del Sector PP. I/1 "ALTET"**, por iniciativa de la mercantil **AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL I/1 "EL ALTET"**, y tiene por objeto adaptar a las determinaciones de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, (en adelante LRAU) el citado sector; el cual es un sector "urbanizable programado" de la antigua legislación ya que el vigente Plan General de Ordenación Urbana de San Vicente del Raspeig data de 1.989, anterior por tanto a la LRAU.

Este procedimiento se recoge explícitamente en la Disposición Transitoria Primera de la LRAU:

*Primera. - Innecesidad de adaptación de los Planes a la presente Ley.*

*1. Los Municipios no estarán obligados a promover un expediente de adaptación de su planeamiento a la presente Ley. No obstante, cuando se evidencien insuficiencias específicas y manifiestas en la ordenación urbanística de algún Municipio, la Generalitat podrá adoptar las medidas previstas en los artículos 35 o 57.D.*

*2. Los Municipios podrán interesar de la Conselleria competente en Urbanismo que declare la homologación a la presente Ley de los Planes y Normas Subsidiarias vigentes o de alguno de sus sectores. Dicha homologación se producirá por resolución autonómica dictada y tramitada por el procedimiento del Capítulo Primero del Título Segundo de la presente Ley, y en cuya virtud se apruebe uno de los siguientes documentos:*

*A) Una Modificación del planeamiento general que complemente sus determinaciones en el ámbito afectado, estableciendo la ordenación estructural mismo conforme a lo previsto en el artículo 17.1 y, en especial, definiendo la red primaria o estructural de reservas de suelo para dotaciones públicas, así como las previsiones del artículo 17.4 y, en su caso, 17.3, 17.6 y 18.*

*B) Un expediente justificativo de que las determinaciones del planeamiento vigente ya tienen la precisión y calidad necesaria para cumplir las exigencias de la presente Ley y, en particular, de su artículo 17, acompañado de la documentación que permita diferenciar e identificar qué determinaciones de las vigentes han de reputarse integrantes de la ordenación estructural y de la red primaria de reservas de suelo para dotaciones públicas.*

*3. La aprobación de Planes Parciales, Especiales o de Reforma Interior que modifiquen determinaciones de los planes generales vigentes a la entrada en vigor de esta Ley, requiere la homologación del sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente al aprobar dichos instrumentos, siempre que éstos contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias con ese fin.*

Se trata de complementar las determinaciones del PGOU de San Vicente del Raspeig en parte de su ámbito territorial, mediante el establecimiento de la ordenación estructural, con su red primaria, así como otras determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, conforme a los artículos 17 y 18 de la Ley (en adelante LRAU).

El objetivo básico de esta Homologación es la adaptación a las determinaciones de la LRAU de la totalidad del sector definido, para su posterior desarrollo mediante planeamiento parcial, para lo que es necesario abarcar un ámbito de estudio que incluya los suelos inmediatos al mismo para poder proponer unos elementos estructurales coherentes con el resto de suelos de esta parte del término municipal.

El alcance de este documento según la Instrucción 1/1996 de la Conselleria de Obras Públicas y Urbanismo, sobre Homologación de Planes de urbanismo a la LRAU (en adelante INS 1/96), se considera como **DECLARATIVA y COMPLEMENTARIA** de las determinaciones del documento de Planeamiento en vigor en el Municipio, Plan General de Ordenación Urbana de 1989 (en adelante PG 1989).

Recordemos lo que dice la citada Instrucción 1/1996, en lo referente a las homologaciones:

### *1. La homologación: sentido y finalidad.*

*"... La denominada «homologación» de los planes a la nueva ley no debe ser considerada, por tanto, como una adaptación total, ni una revisión tendente a reformular los documentos de planeamiento para acomodarlos al formato de la nueva legislación; sino que dicha homologación tiene una finalidad concreta: **deslindar los contenidos del planeamiento en dos niveles diferenciados:***

- El de las determinaciones con carácter de ordenación estructural, cuya modificación dependerá en última instancia de la Generalitat; y
- El de las determinaciones con carácter de ordenación pormenorizada, cuya modificación dependerá en última instancia del municipio (v. artículo 54 de la Ley Reguladora)...."

## 2. Objeto de la homologación.

La homologación exige aprobar un documento de planeamiento complementario de los planes en vigor o de los que se aprueben para su modificación o desarrollo. El contenido de este documento se circunscribe, según la ley, a expresar o establecer las determinaciones que integran la «ordenación estructural», definiendo, especialmente, las reservas de suelo que integran la red primaria de dotaciones públicas. No se trata, por tanto, de una reordenación íntegra del planeamiento vigente para adaptarlo a todas las exigencias de la nueva ley, sino de formar un documento que permita diferenciar las determinaciones de ordenación estructural a las que se refiere el artículo 17 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en sus números 1, 2, 3, 4 y 6) distinguiéndolas de las determinaciones de ordenación pormenorizada a las que se refiere el artículo 18 de la misma ley.

## 4. Alcance material de la homologación

La homologación del planeamiento puede abordarse desde distintos enfoques.

**Primero.-homologación declarativa.** La homologación puede ser propuesta y aprobada **sin modificar las determinaciones del planeamiento vigente**; en este caso el régimen urbanístico aplicable permanece inalterado y la homologación consistiría en añadir una documentación complementaria al planeamiento que ya estaba en vigor, sin alterar sus previsiones. **El nuevo documento no cambia, pues, las pautas reguladoras de lo que se puede hacer con el suelo. Se limita a identificar las partes del plan que constituyen la ordenación estructural para diferenciarlas de las que, por contra, se considerarán ordenación pormenorizada.** En este caso la homologación es una operación puramente formal, de finalidad aclaratoria, que permite el futuro ejercicio por el municipio de nuevas competencias en materia de planeamiento hasta agotar las máximas posibilidades legales.

**Segundo.-homologación complementaria.** La homologación puramente declarativa puede ser, en algunos casos, **imposible**. Sobre todo en aquellos municipios donde rigen normas subsidiarias. Puede suceder que las determinaciones del planeamiento vigente (v. gr.: de las Normas) sean excesivamente escasas u opacas para poder definir una ordenación estructural. Este problema se suele plantear en lo que, en terminología de la legislación estatal se denominaban «suelos aptos para urbanizar». Por ejemplo: para definir una ordenación estructural hay que delimitar (gráficamente) sectores de planeamiento para su desarrollo por planes parciales autónomos; a su vez ello exige prever (o que esté prevista) una red primaria de infraestructuras (p. ej.: viarias) y dotaciones (p. ej.: parques públicos). Es posible que nada de eso se hubiera contemplado en el planeamiento en vigor. **En estos supuestos la homologación, en su modalidad más simple, no tiene por qué modificar las determinaciones del planeamiento vigente, pero sí es preciso que las complemente.**

**Tercero.-homologación modificativa.** Un tercer enfoque, mucho más ambicioso que los dos primeros anteriores, sería aprovechar el trámite de la homologación para introducir cambios y modificaciones en el planeamiento vigente, plantearla con motivo de un cambio en las determinaciones y previsiones del planeamiento; ya se trate de revisión o de modificación. En este caso, además de homologar, se modifican aspectos de la ordenación previamente vigente, variando criterios.

Por tanto, el objeto del presente documento es el desarrollo del Sector PP. I/1 "ALTET", tal y como lo contempla el vigente PGOU, esto es, el alcance material que se pretende en esta homologación es **DECLARATIVO**. No obstante lo anterior, algunas carencias que pueda presentar el citado PGOU, en lo referente al marco legal de la LRAU, serán complementadas con este documento, por lo que se puede considerar también **COMPLEMENTARIA** esta homologación, eso sí, en su modalidad más simple sin modificar las determinaciones del planeamiento vigente, aunque sí precisándolo y complementándolo en aspectos mínimos.

Continuemos con el repaso a la INS 1/96

"10. La homologación por sectores.

*Hasta ahora nos hemos referido al documento de homologación cuando éste se plantea para la totalidad del término municipal, para todo el planeamiento general. Pero, como ha quedado dicho, la homologación puede referirse a un solo sector de planeamiento. En este caso, la documentación y sus contenidos pueden ser muy diferentes. Conviene tener presentes las siguientes recomendaciones:*

*1.º Identificación del sector que va a ser homologado.*

*El documento de homologación, en estos casos, debe identificar el sector que va a ser homologado y, si fuera preciso, delimitarlo ajustándose a los criterios del artículo 20 de la Ley Reguladora.*

*4.º Homologación y ordenación pormenorizada.*

*Cuando la homologación es por sectores, a fin de atender la deseable celeridad del procedimiento y de evitar trámites inútiles, debe realizarse al elaborar y tramitar la ordenación pormenorizada del sector, es decir al elaborar y tramitar el plan parcial o de reforma interior. Por eso los documentos que acompañan la homologación, para diferenciar ordenación pormenorizada de ordenación estructural, no sólo contendrán esta última, sino también la ordenación pormenorizada de todo el sector.*

*III. Tramitación y efectos de la homologación*

*1. Tramitación de la homologación*

*Se pueden distinguir varios supuestos:*

*A) Si la homologación se tramita con independencia y antelación respecto a otro instrumento de planeamiento o junto a una revisión o modificación de plan general, el procedimiento a seguir es el exigible a esta última. Lo mismo sucede si se tramita junto a un plan especial.*

*Este procedimiento (el de modificación de plan general) será el aplicable cuando la homologación se aborde globalmente para un municipio completo.*

*B) Si la homologación se tramita junto a un plan parcial o de reforma interior al que se le quiere dar cobertura con ella, el procedimiento a seguir es el de un plan parcial modificativo de la ordenación estructural. Hay que observar que no es necesario tramitar primero la homologación y después el plan o viceversa, sino que se trata de un único trámite: el de aprobación del plan parcial acompañado de un documento anexo.*

*Si el plan (parcial o de reforma interior) modifica el planeamiento general, al no estar homologado el sector será siempre de aprobación autonómica. Tras la aprobación provisional municipal, las actuaciones se remitirán a la COPUT que procederá, en una única resolución, a aprobar definitivamente el plan y a homologar el sector. Lo mismo sucede si se trata de un plan parcial para desarrollo de normas subsidiarias.*

*Si se trata de un plan parcial de desarrollo del plan general («urbanizable programado» de la antigua legislación) y no modifica el plan general, no es obligatoria la homologación para que sea posible la aprobación definitiva municipal.*

*2. Efectos de la homologación. Homologación y cédula de urbanización*

*Para que sea posible expedir una cédula (que es tanto como garantizar que una propuesta de ordenación no modifica ordenación estructural) hace falta, como es lógico, que se sepa cuál es esa ordenación estructural. Es imprescindible, en consecuencia, que el sector ya haya sido homologado. Si el sector aun no ha sido homologado caben cuatro posibilidades:*

*-Que se trate de suelo «apto para urbanizar» de normas subsidiarias: el plan parcial sólo puede ser aprobado por la Generalitat junto a la homologación de dicho sector (que es documento anexo del plan parcial y se tramita con él). En vez de cédula de urbanización se emitirá un informe preliminar (disposición transitoria primera 3 y disposición transitoria segunda 2 de la Ley Reguladora).*

*-Que se trate de suelo «no programado» y sin Programa (según lo definía la legislación estatal): sucede lo mismo que el caso anterior.*

*-Que se trate de suelo «programado» (según lo definía la legislación estatal) y que el plan parcial introduzca cualquier tipo de modificación en el plan general: la aprobación definitiva le corresponde a la Generalitat. Si las modificaciones*

*no son importantes no es obligado homologar el sector. Pero con o sin homologación la aprobación corresponde a la Generalitat.*

***-Que se trate de suelo «programado» (según lo definía la legislación estatal) y no se pretenda introducir ninguna modificación del planeamiento general; sólo en este caso es posible otorgar cédula y la aprobación definitiva corresponde al municipio.***

*En cambio en sectores homologados la aprobación definitiva -con cédula- corresponde al municipio siempre que no se altere la ordenación estructural.*

*Una vez homologado un sector con motivo de la aprobación de su plan parcial, no es necesario obtener cédula de urbanización para programar las unidades de ejecución contenidas en él (excepto si el municipio es de menos de 5.000 habitantes)."*

Queda claro por tanto que el objeto de esta Homologación es el desarrollo del vigente PGOU sin modificaciones pero adaptándolo al marco legal vigente.

## A.1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

### A.1.1. Características naturales de los terrenos.

Los terrenos que configuran este Sector PP. I/1 "ALTET", están situados en el término municipal de San Vicente del Raspeig, al norte de su casco urbano, y vienen a suponer la homologación de los **208.959 m<sup>2</sup> delimitados por el sector más las 3,4495 Has de los Sistemas Generales Adscritos a él.**

Están delimitados por:

Norte: Suelo No Urbanizable del PGOU .

Sur: Suelo Urbano del PGOU (UA 21) y carretera de Agost (CV-820).

Este: Suelo Urbano del PGOU y Avenida ancha de Castellar (carretera de Castalla) (CV-828), y con el Hospital Centro de Salud

Oeste: Parque del Calvario y con la urbanización *Bonanova*.

#### *Características topográficas.*

Los terrenos sobre los que se prevé desarrollar las actuaciones, se sitúan en una zona de pendientes suaves en todo el sector, con topografía abancalada y escaso desnivel.

#### *Características geológicas.*

Las propias de terrenos de la edad Cuaternaria. Carácter hidrológico variable. Estos materiales están constituidos por limos, arenas, gravas y costras.

La estructura de la zona se corresponde con una cuenca sinclinal subsistente, con numerosos repliegues internos de dirección NO-SE, cuya génesis responde a una línea de surco rellena por materiales incompetentes que obedecen a una tectónica de zócalo mesozoico relacionada con el plegamiento del denominado prebético externo. Sobre los materiales plegados terciarios se depositaron los depósitos detríticos cuaternarios.

#### *Zonas Protegidas.*

No se tiene constancia de ninguna zona protegida, ni de vías pecuarias, ni de restos arqueológicos.

### A.1.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

Buena parte del suelo se encuentra en su situación natural y el resto del área presenta cultivos y eriales.

Existen unas ocho edificaciones de carácter residencial unifamiliar espontáneo en el sector.

#### *Abastecimiento de agua.*

Existen diversas redes de suministro de agua potable dentro del sector de escasa importancia siendo la más importante una tubería de 150 mm que proviene del sector Bonanova y conecta con una tubería de 200 mm existente en la calle Ancha de Castellar.

Existe igualmente una tubería de 80 mm de fibrocemento en un camino interior del sector.

#### *Red viaria.*

El acceso al área objeto de la Homologación, se puede realizar tanto desde la Carretera de Castalla como de la Carretera de Agost, así como por las distintas calles de las urbanizaciones que lo rodean, teniendo que atravesarlo por caminos, algunos asfaltados, una vez en su interior.

#### *Evacuación y saneamiento.*

Las aguas pluviales del sector discurren por escorrentía superficial.

Dentro del ámbito de urbanización existe una red de saneamiento de diámetro 300 mm que proveniente de la Urbanización Bonanova cruza de oeste a este el sector.

En la carretera de Agost existen dos colectores, uno más próximo a la futura línea de fachada de diámetro 300 mm de hormigón y otro, igualmente de hormigón de diámetro 800 mm al cual acometerá la red de residuales del sector.

En la calle Ancha de Castellar próximo al sector a urbanizar existe un colector de reciente ejecución de 400 mm al que podrá acometer parte de la red de saneamiento del sector.

***Energía eléctrica.***

No existe una red eléctrica consolidada en el sector.

Existen diversas líneas aéreas que cruzan los terrenos a urbanizar que pueden clasificarse en dos grupos L.A.A.T. 220 kV., 2x132 kV., 66 Kv y diferentes L.A.M.T., todas ellas provenientes de la subestación eléctrica de San Vicente.

***Líneas de comunicación.***

La red de telefonía existente dentro del sector es de tipo aéreo y da servicio a edificaciones existentes, así como redes aéreas que discurren por la carretera de Agost y Ancha de Castellar que dan servicio a diversas edificaciones próximas.

No se tiene conocimiento de la existencia de redes subterráneas de ONO.

**A.1.3. Planeamiento de rango superior y General del Municipio.**

Los terrenos objeto de la Homologación están clasificados en el planeamiento vigente como **Suelo "Urbanizable Programado (del 1º Cuatrienio)"**, sujetos por tanto a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, a sus Reglamentos, y al Planeamiento Municipal en vigor, esto es el PGOU de 1989.

**A.1.4. Síntesis de la información urbanística*****Viabilidad jurídica.***

La actuación propuesta se deriva de las previsiones de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, al adaptar el vigente Planeamiento Municipal a sus determinaciones en una parte del término municipal.

***Oportunidad en esquema de Planificación Municipal.***

Si bien la iniciativa de la Homologación Total del Planeamiento General Municipal corresponde al Ayuntamiento, el ámbito restringido a uno o varios sectores, determina que tanto la redacción de la Homologación como del Planeamiento Parcial y su Programación deberá ser propuesta por el Urbanizador para su gestión indirecta privada, y por este medio pondrá a disposición del mercado un suelo ordenado, con previsible demanda, ya que la consolidación de esta parte del Municipio como oferta complementaria a las residenciales encausa una dinámica iniciada hace ya muchos años, a lo largo de este corredor vertebrador de la comarca, por lo que la consiguiente ordenación y urbanización de los mismos, transformará este proceso espontáneo en otro de creación de una red estructural de gran calidad, que hace pensar con optimismo en su viabilidad.

## **A.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

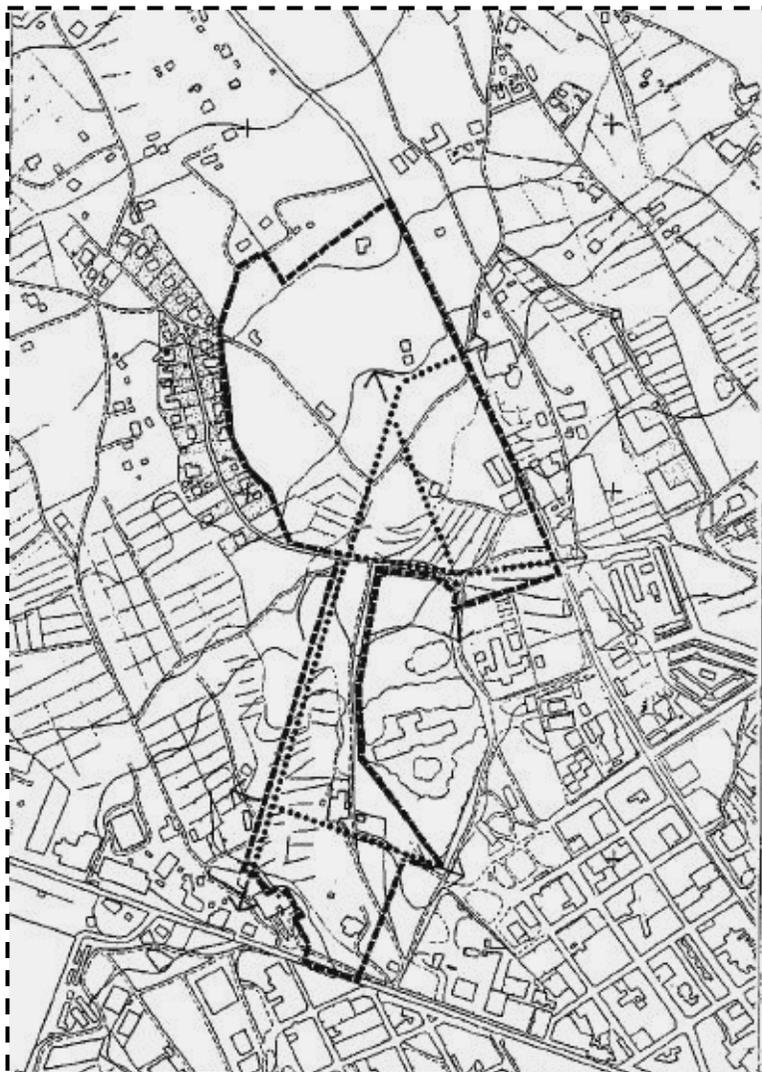
### **A.2.1. Antecedentes y Observaciones.**

El Plan General de Ordenación Urbana de San Vicente del Raspeig del año 1989 sustituyó al de 1979.

Los criterios y parámetros fundamentales que definen el sector vienen dados en:

- FICHA DE CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL. PP. I/1. SECTOR "ALTET".
- CUADRO DE CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL 1º CUATRIENIO.

FICHA DE CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL PP. I/1 SECTOR "ALTET"



FICHAS DE CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL  
PP. I/1  
SECTOR "ALTET"

- 1.- SUPERFICIE: 20,90 Has.
- 2.- USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL.
- 3.- INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN:
- |                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| a) Edificabilidad máxima.    | 93.600 m <sup>2</sup> ut. |
| b) Nº máximo de viviendas.   | 1.040 viv.                |
| c) Tipología de edificación: | min. max.                 |
| - Edificación abierta        | 40 - 60 %                 |
| - Vivienda adosada.          | 60 - 40 %                 |
| - Vivienda unifamiliar.      | 10 %                      |
- 4.- DOTACIONES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO:
- a) Se preservan:
- Espacios libres.
  - Centros docentes.
  - Dotación deportiva.
  - Equipamiento social: sanitario y administrativo.
- b) La cuantía del suelo destinado a dotaciones será al menos la exigida por el Rto. de Planeamiento. Los abastecimientos podrán localizarse en el interior de las parcelas.
- c) El suelo destinado a dotación comercial podrá ser privado.
- 5.- ORDENACIÓN:
- a) Los espacios libres serán preferentemente lineales; siguiendo el trazado de las líneas verdes de A.L., y tendrán conexión con el Parque Urbano lindante y con el Espacio libre de la Urb. Bonanova.
- b) El esquema viario principal es el especificado en el gráfico de forma que se conecten la Ctra. Castilla y la de Agost; se consiga la continuidad de la calle Lillo Juan, y se conecte la zona de la Vesera y con la Industrial de Canastel, y este sector con el de Trinquet y la zona del Colegio Raspèig. En ancho mínimo de estas vías es de 20 metros.
- c) Las áreas de edificación abierta se localizarán preferentemente en la parte Sur, y en todo caso no lindantes con la Urbanización Bonanova.
- d) Resolverá con vía de servicio los frentes a las carreteras.
- 6.- URBANIZACIÓN:
- a) Según normativa del Plan General.
- b) Se subterranizarán los tendidos eléctricos en media tensión existentes y previstos.
- 7.- FORMULACION DEL PLAN: Ayuntamiento de San Vicente del Raspèig.
- 8.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN: Privada.

## OBSERVACIONES A LA FICHA:

Se expone a continuación la anterior ficha por si la digitalización de la misma no permitiera su correcta interpretación:

### FICHA DE CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL SECTOR PP. I/1 "ALTET"

1.- SUPERFICIE. 20,80 Has.

2.- USO CARACTERÍSTICO. RESIDENCIAL.

#### 3.- INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN:

a) Edificabilidad máxima.	93.600 m2 ut.
b) Nº máximo de viv.	1.040 viv.
c) Tipología de edificación:	<u>    </u> min. - <u>    </u> máx.
- Edificación abierta.	40% - 60%
- Vivienda adosada.	60% - 40%
- Vivienda unifamiliar.	10%

#### 4.- DOTACIONES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO:

a) Se preverán:

- Espacios libres.
- Centros docentes.
- Dotación deportiva.
- Equipamiento social: sanitario y administrativo.

b) La cuantía de suelo destinado a dotaciones será al menos la exigida por el Rto de Planeamiento. Los aparcamientos podrán localizarse en el interior de las parcelas.

c) El suelo destinado a dotación comercial podrá ser privado.

#### 5.- ORDENACIÓN:

a) Los espacios libres serán preferentemente lineales; siguiendo el trazado de las líneas aéreas de A.T. , y tendrán conexión con el Parque Urbano lindante y con el Espacio libre de la Urb. Bonanova.

b) El esquema viario principal es el especificado en el gráfico de forma que se conecten la Ctra. Castalla y la de Agost; se consiga la continuidad de la calle Lillo Juan, y se conecte la zona de la Yesera con la Industrial de Canastel, y este sector con el Trinquet y la zona del Colegio Raspeig. El ancho mínimo de estas vías es de 20 m.

c) Las áreas de edificación abierta se localizarán preferentemente en la parte Sur, y en todo caso no colindantes con la Urbanización Bonanova.

d) Resolverá con vía de servicio los frentes a las carreteras.

#### 6.- URBANIZACIÓN:

a) Según normativa del Plan General.

b) Se subterizarán los tendidos eléctricos en media tensión existentes y previsto.

7.- FORMULACIÓN DEL PLAN: Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig.

8.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN: Privada.

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO, SEGÚN CUADRO DE CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL 1º CUATRINIO

CUADRO DE CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

1er. CUATRINIO.

AMBITOS Y SECTORES	SUPERFICIE S en Has.	(1) EDIFICABILIDAD E en m <sup>2</sup> Griles.	COEFICIENTES					APROVECHAMIENTO DE LOS SECTORES Unidades de valor A = E x H	APROVECHAMIENTO MEDIO AM = A/S	EXCESO DE APROVECHAMIENTO		SUPERFICIE DE SS. GG. A ADSORBER A CADA SECTOR en Has.
			(2) USO (K)	SITUACION (3) L	DIFICULTAD (4) M	SECTOR S = (L + M) / 2	HOMOGENIZACION H = K x S			ABSOLUTO (5)	PORCENTAJE (6)	
PP. 1/1 ALIET	20,80	93,600	1,00	0,90	0,90	0,90	84,240	0,406000	11,983	28,987155	3,4456	
PP. 1/2 AZORIN	7,10	47,800	0,90	1,00	1,00	1,00	43,042	0,606930	18,427	44,575340	5,3045	
PP. 1/3 CAVASTEL NORTE	24,00	169,000	0,80	0,80	1,00	0,90	90,720	0,378000	7,347	17,72563	2,1150	
PP. 1/4 ROULET	11,70	81,900	0,80	0,80	1,00	0,90	44,226	0,378000	3,582	8,664942	1,0310	
SUMA	63,60	391,300	SUMA					262,278	SUMA	41,339	100,000000	11,90
SISTEMAS GENERALES	11,90 (6)	-0-										
TOTAL	75,50	391,300						262,278	0,347368	APROVECHAMIENTO MEDIO DEL 1º CUATRINIO		

(1) Según Reglamentación urbanística Particular.  
 (2) Expresa la diferencia de valor que se atribuye a cada uso característico en relación a los demás usos. Se ha asignado 1,00 al Residencial en vivienda colectiva, 0,80 al Residencial en vivienda adosada y 0,60 al Industrial. En el PP. 1/2 la residencia se reparte colect. y adosada (ver RUP).  
 (3) Expresa la diferente valoración que se atribuye a cada sector en relación a los demás por su situación en la estructura urbana.  
 (4) Expresa la dificultad en la ejecución de la urbanización y edificaciones de cada sector en relación con las otras.  
 (5) Diferencia entre el Aprovechamiento de cada Sector y el que resulta del producto del aprovechamiento medio del cuatrenio por la superficie de cada uno.  
 (6) Incluye: EL/PJ/4 - PARQUE CALVARIO 5,00 Has  
 EL/PD/1 - PARQUE DEPORTIVO CHILLADOR 4,00 Has  
 EL/PJ/1 - SANTA ISABEL 1,70 Has  
 D/OD/2 - I.N.B. CHILLADOR 1,20 Has  
 11,90 Has. eq. al 15,76% del SUP 1er. cuat.  
 (7) Incluye: EL/PJ/3 - LABORINQUEN 6,00 Has  
 LT/AP/3 - TORRENT 1,00 Has  
 7,00 Has eq. al 15,52% del SUP 2º cuat.

2º CUATRINIO.

AMBITOS Y SECTORES	SUPERFICIE S Has	(1) EDIFICABILIDAD E en m <sup>2</sup> Griles	COEFICIENTES					APROVECHAMIENTO U V A = E x M	APROVECHAMIENTO MEDIO AM = A/S	EXCESO DE APROVECHAMIENTO		SUPERFICIE DE SS. GG. A ADSORBER A CADA SECTOR en Has.
			(2) USO (K)	SITUACION (3) L	DIFICULTAD (4) M	SECCION S = (L + M) / 2	HOMOGENIZACION H = K x S			ABSOLUTO (5)	PORCENTAJE (6)	
PP. 11/1 TRINQUET	16,30	42,400	0,80	1,00	1,00	1,00	33,920	0,208098	8,276	75,147553	5,2603	
PP. 11/2 PILLAR	12,00	27,000	0,90	1,00	1,00	1,00	21,600	0,180000	2,721	24,707164	1,7295	
PP. 11/3 FERROCARRIL	9,90	34,650	0,60	0,80	0,70	0,75	15,592	0,157496	16	0,145263	0,0102	
SUMA	38,20	104,050	SUMA					71,112	SUMA	11,013	100,000000	7
SISTEMAS GENERALES	7,00 (7)	-										
TOTAL	45,20	114,050						71,112	0,157327	APROVECHAMIENTO MEDIO DE 2º CUATRINIO.		

**OBSERVACIONES AL CUADRO:**

Con el objeto de recalcular este cuadro a partir de la nueva superficie del sector, se incorpora el cuadro original a una hoja de cálculo, detectando mínimas diferencias entre el original y el informatizado, debido seguramente al mayor manejo de decimales en la hoja de cálculo. De ahí que existan mínimas diferencias, no significativas, y que en todo caso complementan con rigor los cálculos del PGOU.

Por lo tanto, el cuadro original, a partir del cual se iniciarán las operaciones de recálculo queda como sigue, y será sobre el que se opere:

<b>PGOU</b>	<b>SUPERFICIE m2</b>	<b>EDIFICABILIDAD m2 útiles</b>	<b>COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN</b>	<b>APROVECHAMIENTO HOMOGÉNEO (uv)</b>	<b>AM uv/m2</b>	<b>EXCESO uv</b>	<b>EXCESO %</b>	<b>SS.GG. A ADSCRIBIR</b>
PP. I/1 ALTET	208.000	93.600	0,90	84.240,00	0,40500000	11.983,28	28,987704%	34.495
PP. II/2 PILAR	71.000	47.880	0,90	43.092,00	0,60692958	18.427,45	44,576225%	53.046
PP. II/2 PILAR	240.000	168.000	0,54	90.720,00	0,37800000	7.346,86	17,772149%	21.149
PP. II/3 FERROCARRIL	117.000	81.900	0,54	44.226,00	0,37800000	3.581,59	8,663923%	10.310
<b>SUMA</b>	<b>636.000</b>	<b>391.380</b>		<b>262.278,00</b>		<b>41.339,18</b>	<b>100,000000%</b>	<b>119.000</b>
SISTEMAS GENERALES	119.000	-		-				
<b>TOTAL</b>	<b>755.000</b>	<b>391.380</b>		<b>262.278,00</b>				
			<b>AM</b>	<b>0,34738808</b>				

A todos los efectos daremos como un reparto de SSGG más ajustado el resultado de este cuadro, y es el que utilizaremos de base.

**RECÁLCULO DEL CUADRO UTILIZANDO LA NUEVA SUPERFICIE DEL SECTOR, SEGÚN CUADRO DE CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL 1º CUATRIENIO**

Puesto que se ha redelimitado el sector sobre una nueva cartografía, más precisa, interpretando el Plan General y cumpliendo el art. 20 de la LRAU, se ha obtenido para el Sector PP. I/1 "Altet" una superficie de **208.959 m2**

Como es fácilmente observable, se mantienen tanto los aprovechamientos del resto de sectores como el aprovechamiento medio.

Cabe decir, que la terminología de aprovechamiento medio y m2 de techo útiles están en desuso, y que según la legalidad vigente hay que hablar de aprovechamiento tipo y m2 de techo computable.

A tal efecto, se supondrá un coeficiente de paso de m2t útil a m2t computable de 1'25. Esto es, se incrementa un 25% los m2t útiles para obtener los m2t computables de la LRAU.

Por lo tanto obtenemos el siguiente cuadro con las determinaciones de Edificabilidad que regirán al sector:

HOMOLOGACION	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2 útiles	COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO HOMOGÉNEO (uv)	AM uv/m2	EXCESO uv	EXCESO %	SS.GG. A ADSCRIBIR
PP. I/1 ALTET	<b>208.959</b>	<b>93.970</b>	0,90	<b>84.573,14</b>	<b>0,40473558</b>	<b>11.983,28</b>	<b>28,987699%</b>	<b>34.495</b>
PP. II/2 PILAR	71.000	47.880	0,90	43.092,00	0,60692958	<b>18.427,45</b>	<b>44,576226%</b>	<b>53.046</b>
PP. II/2 PILAR	240.000	168.000	0,54	90.720,00	0,37800000	<b>7.346,86</b>	<b>17,772152%</b>	<b>21.149</b>
PP. II/3 FERROCARRIL	117.000	81.900	0,54	44.226,00	0,37800000	<b>3.581,60</b>	<b>8,663924%</b>	<b>10.310</b>
<b>SUMA</b>	<b>636.959</b>	<b>391.750</b>		<b>262.611,14</b>		<b>41.339,18</b>	<b>100,000000%</b>	<b>119.000</b>
SISTEMAS GENERALES	119.000	-		-				
<b>TOTAL</b>	<b>755.959</b>	<b>391.750</b>		<b>262.611,14</b>				
			<b>AM</b>	<b>0,34738808</b>				

## A.2.2. DETERMINACIONES DE LA HOMOLOGACIÓN (CON CARÁCTER NORMATIVO).

### A.2.2.1. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.

La presente Homologación no modifica las Directrices del vigente PGOU.

### A.2.2.2. Clasificación del suelo.

Esta Homologación tampoco cambia la clasificación del sector, que es urbanizable en el vigente PGOU, por tanto este sector es:

- **Un Sector de Suelo Urbanizable No Pormenorizado: Sector PP. I/1 "Altet".**

### A.2.2.3. División del territorio en zonas de ordenación urbanística.

Se mantiene lo que el vigente PGOU marca en el sector, esto es, una zona predominante, DR/VA y DR/EA. También se mantiene lo establecido en la ficha de condiciones de planeamiento del vigente PGOU, que complementa la anterior zona con la zona DR/UP.

### A.2.2.4. Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.

Según consta en el vigente PGOU, el sector tiene una superficie de 20.80 hectáreas. No obstante, realizando su delimitación conforme a la interpretación precisa sobre una nueva cartografía del vigente PGOU y al art. 20 de la LRAU, tenemos la siguiente superficie del sector.

**SUPERFICIE DEL SECTOR = 208.959 M2.**

### A.2.2.5. Tratamiento, conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.

Existe en el área objeto de la Homologación bienes de dominio público, a priori, no municipal, como son:

- Carreteras Autonómicas CV-828 "Carretera de Castalla" y CV-828 "Carretera de Agost". (Carreteras Autonómicas, con zona de protección de 18 metros, según consta en las Cartografías temáticas de obligada observancia). (El planteamiento que se hace de estas carreteras parte de la premisa de la cesión de la titularidad al Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig, por lo que su diseño y consideración en todo momento serán el de avenidas urbanas. No obstante lo anterior, el aumento que se plantea de la sección actual de las carreteras y los retranqueos planteados para las zonas de ordenación urbanística recayentes a dicha carretera garantizarían la ausencia de edificaciones en la citada zona de protección).
- Líneas eléctricas de alta tensión. (1 de 66 KV, 1 de 132 KV y 1 de 220 KV, según consta en las Cartografías Temáticas de obligada observancia). (Puesto que el planeamiento se concibe a partir del soterramiento de estas líneas a través de los viales del sector, no se considerarán afecciones de otra índole que las meras separaciones a otros servicios soterrados y profundidades de zanja)

### A.2.2.6. Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes. (Art.17.1.G.LRAU)

El área de reparto la forman el sector y sus sistemas generales adscritos.

Como se ha expuesto en el apartado de delimitación del sector, tenemos la siguiente superficie del sector:

**SUPERFICIE DEL SECTOR = 208.959 M2.**

A los efectos de la LRAU esta superficie será la SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS).

Según consta en el PGOU, este sector ha de gestionar 3'4495 Has, gestionables de cualquiera de los siguientes sistemas generales:

- EL/PJ/4 – PARQUE CALVARIO ( 5 Has de superficie total)
- EL/PD/1 – PARQUE DEPORTIVO CHILLADOR ( 4 Ha de superficie total)
- EL/PJ/1 – SANTA ISABEL (1,7 Has de superficie total)
- D/DO/2 – I.N.B. CHILLADOR ( 1,2 Ha de superficie total)

**SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SSGG-Adscritos) = 34.495 M2.**

La delimitación precisa de estos SSGG Adscritos se remite al futuro Proyecto de Reparcelación.

Por lo tanto, tenemos, para el sector la siguiente área de reparto:

**ÁREA DE REPARTO (SAR) = SS + SSGG-Adscritos = 243.454 M2.**

Por otra parte, el Aprovechamiento tipo es el resultado de dividir la edificabilidad total entre el área de reparto.

El vigente PGOU establece una edificabilidad máxima para el sector de 93.600 m2t útiles, que tras incorporar la superficie más precisa resultan 93.970 m2t útiles.

Cabe decir, que la terminología de aprovechamiento medio y m2 de techo útiles están en desuso, y que según la legalidad vigente hay que hablar de aprovechamiento tipo y m2 de techo computable.

A tal efecto, se supondrá un coeficiente de paso de m2t útil a m2t computable de 1'25. Esto es, se incrementa un 25% los m2t útiles para obtener los m2t computables de la LRAU.

Esta transformación se utilizará únicamente para definir los Índices de Edificabilidad Bruta, las cesiones de la LRAU, el Reglamento de Planeamiento y el Aprovechamiento tipo en términos de m2t computable.

No obstante lo anterior, y para no alterar la estructura del vigente PGOU, se traducirá, a todos los efectos, el aprovechamiento tipo al aprovechamiento medio y los m2t computables a m2t útiles.

Por lo tanto:

**EDIFICABILIDAD BRUTA (EB) = 1.25 X 93.970 = 117.462'50 m2t.** , que en términos del PGOU: 93.970 m2t útiles.

**APROVECHAMIENTO TIPO (AT) = EB / SAR = 0.48248334 m2t/m2s.**

A partir de la edificabilidad bruta definida, y la superficie computable del sector tenemos los siguientes índices a utilizar para el cálculo de dotaciones:

**ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB) = EB / SCS = 117.462'50 / 208.959 = 0.56213181 M2s/M2s.**

El Índice de Edificabilidad Bruta Residencial se determinará en el Plan Parcial, y estará en el rango que determine esta Homologación.

#### A.2.2.7 Delimitación de la red primaria o estructural de reservas. Terrenos y construcciones de destino dotacional público.

La Red Estructural está formada por los viales principales denominados: **Carretera de Castalla, Conexión Ctras. Castalla-Agost, Conexión Plaza Antic Calvari y Prolongación Calle Lillo Juan** en el correspondiente plano de ordenación estructural.

En cuanto a la dotación de Zona Verde Estructural, el vigente PGOU ya contempla este aspecto, pues el 1º cuatrienio ya gestiona 6'70 Has de zona verde estructural para las 1540 viviendas previstas (1040 en Altet, 500 Azorín, 0 en Canastell Norte y Roalet (Industriales)), lo que viene a suponer una dotación aproximada de unos 14.5 m2 de Zona Verde Estructural por habitante, superior por tanto al ratio establecido por la LRAU que lo marca en 5 m2 por habitante. Estas 6'7 Has corresponden a los Sistemas Generales EL/PJ/4 – PARQUE CALVARIO ( 5 Has de superficie total) y EL/PJ/1 – SANTA ISABEL (1,7 Has de superficie total).

#### A.2.2.8. Objetivos de la Homologación.

Los objetivos se materializan en una nueva Ficha de Condiciones de Desarrollo del Plan General para el Sector:

#### FICHA DE CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL. SECTOR PP. I/1 "ALTET"

##### 0.- OBJETIVOS:

Consolidar una pieza residencial que, coordinadamente con la actuación colindante (Trinquet) remate el núcleo urbano hacia el norte si impedir su desarrollo futuro a lo largo de un vector centrado en las Carreteras de Castalla y Agost.

1.- SUPERFICIE: 208.959 m2.

##### 2.- USOS:

CARACTERÍSTICO: (Mínimo = 80 % edificabilidad. Máximo = 95 % edificabilidad)  
RESIDENCIAL.

COMPATIBLE: (Mínimo = 5 % edificabilidad. Máximo = 20% edificabilidad)  
TERCIARIO  
INDUSTRIAL, Producción artesanal (art. 117 NNUU PGOU)

INCOMPATIBLE: INDUSTRIAL, resto de actividades.

Se cumple así el artículo 5 del anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, en lo que se refiere a la proporción mínima de usos terciarios en sectores residenciales.

Se cumple también el art. 55.B del Decreto 201/1998, en lo referente a usos incompatibles.

##### 3.- INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN:

a) Edificabilidad máxima. 93.970 m2 ut. (equivalentes a 117.462'50 m2t según la LRAU)

b) Tipología de edificación: Edificación abierta.  
Vivienda adosada.  
Vivienda unifamiliar planificada.

##### 4.- DOTACIONES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO:

4.1.- ESTRUCTURALES: Carretera de Castalla, Conexión Ctras. Castalla-Agost, Conexión Plaza Antic Calvari y Prolongación Calle Lillo Juan. (Computables como red secundaria según art.2 del anexo al RPCV).

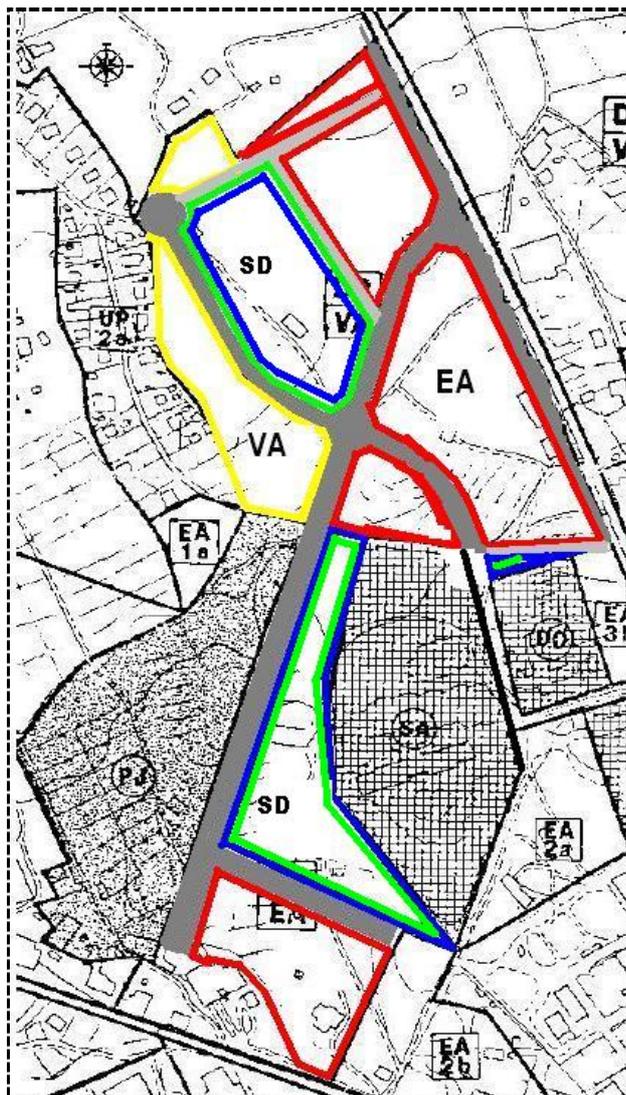
##### 4.2.- SECUNDARIAS:

La cuantía de suelo destinado a dotaciones será al menos la exigida por la LRAU.

## 5.- ORDENACIÓN:

- a) El trazado viario será de tipo reticular, resolviéndose:
- El frente a la Ctra. de Castalla se coordinará con el sector colindante "El Trinquet".
  - La conexión entre la Ctra. Castalla y la Ctra. Agost mediante amplio bulevar, ampliando la parcela del Hospital.
  - Prolongación de la Calle Lillo Juan y conexión con Plaza del Antic Calvari.
- b) Se regularizará la manzana del Instituto existente con el suelo que quede junto a él y delimitado por los viales.

## ESQUEMA NO VINCULANTE



## 6.- URBANIZACIÓN:

- a) Según normativa del Plan General.
- b) Se soterrarán los tendidos eléctricos en alta y media tensión existentes y previstos.

### A.2.2.9. Secuencia lógica para el desarrollo territorial de las Unidades de Ejecución. Condiciones y prioridades para el desarrollo de las Actuaciones Integradas y su Programación.

Los condicionantes de desarrollo se concretan en la siguiente FICHA DE GESTIÓN.

#### FICHA DE GESTIÓN. SECTOR PP. I/1 "ALTET"

##### 1.- ÁREA DE REPARTO:

208.959 m2. (del Sector)

34.495 m2. (de Sistemas Generales Adscritos al sector) (\*) (1º Cuatrienio)

-----  
243.454 m2. (Superficie Área de Reparto) (SAR)

(\*) Nota: Los 34.495 m2, según el Cuadro de Cálculo del Aprovechamiento Medio del 1º Cuatrienio del PGOU pueden provenir de:

- EL/PJ/4 – PARQUE CALVARIO ( 5 Has de superficie total)
- EL/PD/1 – PARQUE DEPORTIVO CHILLADOR ( 4 Ha de superficie total)
- EL/PJ/1 – SANTA ISABEL (1,7 Has de superficie total)
- D/DO/2 – I.N.B. CHILLADOR ( 1,2 Ha de superficie total)

El Proyecto de Reparcelación concretará dichos Sistemas Generales.

Y esto es así por petición expresa de los servicios técnicos del Ayuntamiento, que prefieren posponer la gestión de los Sistemas Generales.

Nótese que se ha de gestionar 34.495 m2, de los 119.000 m2 que se deberían gestionar en el 1º Cuatrienio, tal y como se aprecia en el Cuadro de Cálculo del Aprovechamiento Medio del 1º Cuatrienio.

##### 2.- APROVECHAMIENTO TIPO:

Según exposición del apartado A.2.2.6 de la Homologación:

**EDIFICABILIDAD MÁXIMA DEFINIDA EN EL PGOU (CUADRO DE CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL 1º CUATRIENIO) = 93.970 m2t-útiles.**

**EDIFICABILIDAD BRUTA (EB) = 1.25 X 93.970 = 117.462 '50 m2t.**

**APROVECHAMIENTO TIPO (AT) = EB / SAR = 0.48248334 m2t/m2s.**

**ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB) = EB / SCS = 117.462 '50 / 208.959 = 0.56213181 M2s/M2s.**

El Índice de Edificabilidad Bruta Residencial se determinará en el Plan Parcial, y estará en el rango que determine la Homologación.

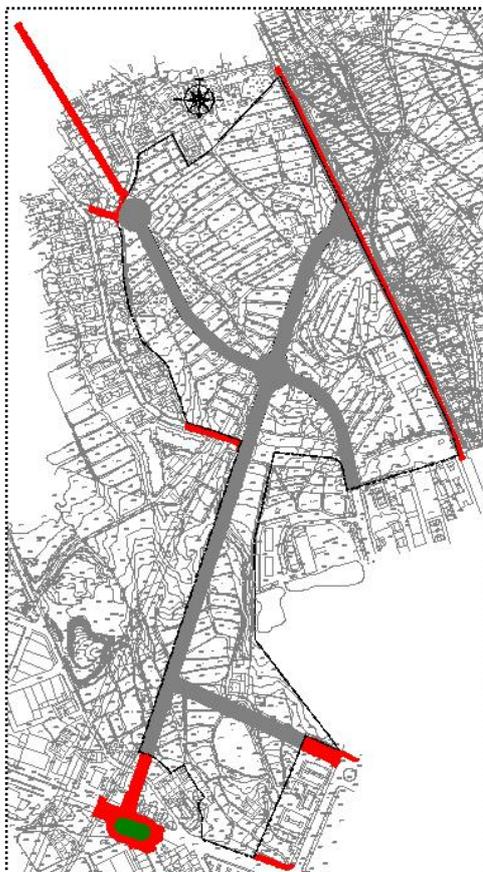
##### 3.- UNIDADES DE EJECUCIÓN Y CONEXIONES:

Se desarrollará en una ÚNICA Unidad de Ejecución.

El desarrollo del sector no está vinculado al previo o simultáneo de otras actuaciones, sin perjuicio de las conexiones necesarias.

Se prevén inicialmente las siguientes condiciones de conexión, representadas el siguiente esquema:

## ESQUEMA DE LAS CONEXIONES:



Semi-sección de la Carretera de Castalla.

Conexión entre Ctra. Castalla y Ctra. Agust, incluso adaptación de rotonda existente.

Conexiones con Bonanova.

Conexión con Plaza Antic Calvari.

Reurbanización acera Ctra. Agust, en extremo sureste.

Conexión con Calle Advocat

La necesidad de adquisición de suelo para realizar estas conexiones se remitirá al Proyecto de Reparcelación.

Y esto es así por petición expresa de los servicios técnicos del Ayuntamiento, que prefieren posponer la gestión de estos suelos.

#### A.2.2.10. Viviendas sujetas a protección pública. (Art.100.LRAU)

La cantidad de viviendas de protección pública se determina en aplicación del artículo 100 de la LRAU; de la DT Primera.3 y de la DA Sexta de la Ley Urbanística Valenciana (LUV), de la DT Octava.3 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU).

A falta de un estudio de necesidades de vivienda, y en aplicación del carácter subsidiario de la DT Octava.3 del ROGTU, San Vicente del Raspeig, como municipio Sing C, reservará para viviendas de protección pública el **25% de la edificabilidad residencial**.

Preferentemente, las viviendas de protección pública se materializarán en la zona EA, remitiendo su precisión final al correspondiente Proyecto de Reparcelación. Se preferirá su ubicación en las manzanas no recayentes a la Carretera de Castalla.

En San Vicente del Raspeig, Marzo de 2007

  
 Pedro Luis Palencia Soriano  
 Arquitecto

**ANEXOS A LA MEMORIA.****ANEXO 1: CARTOGRAFÍAS TEMÁTICAS****A) CUMPLIMIENTO ORDEN DE 8 DE MARZO DE 1999, DE LA COPUT EN RELACIÓN A LAS CARTOGRAFÍAS TEMÁTICAS PUBLICADAS POR ESTA CONSELLERÍA.**

En cumplimiento de la ORDEN de 8 de marzo de 1999, de la Conselleria de Obras Publicas, Urbanismo y Transportes, por la que se declaran de necesaria observancia en la redacción de los planes urbanísticos o territoriales que se formulen en el ámbito de la Comunidad Valenciana determinadas cartografías temáticas y estudios integrantes del Sistema de Información Territorial publicadas por esta Conselleria, [1999/M2319] (DOGV nº 3456 de 17-03-1999), se tendrá en cuenta lo estipulado en el artículo 1 de la orden:

*Artículo 1*

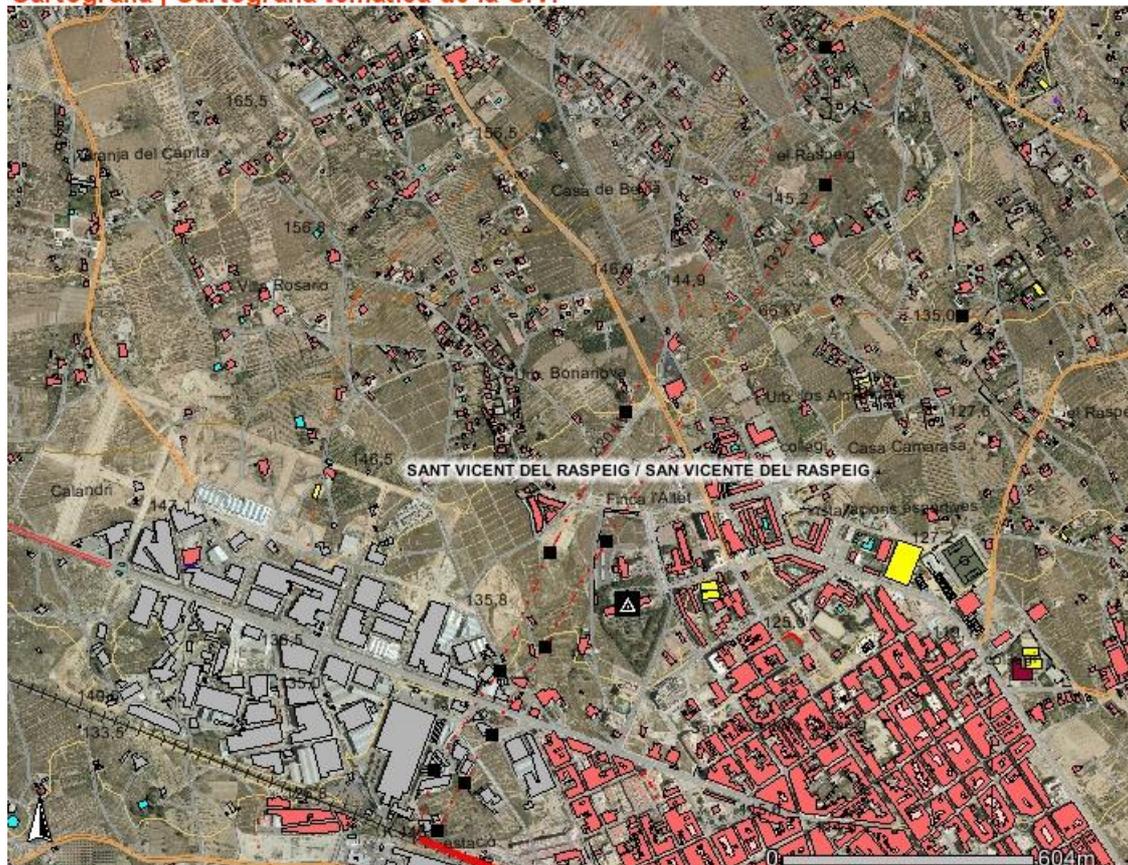
*Se declaran de necesaria observancia en la redacción de los planes urbanísticos o territoriales que se formulen en el ámbito de la Comunidad Valenciana las siguientes cartografías temáticas y estudios integrantes del Sistema de Información Territorial publicadas por esta Conselleria de Obras publicas, Urbanismo y Transportes, sobre:*

- 1. Relimitación del riesgo de inundación a escala regional.*
- 2. Vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas por actividades urbanísticas.*
- 3. Accesibilidad potencial a los recursos hídricos.*
- 4. Afecciones que inciden en la planificación territorial y urbanística.*
- 5. Litología, aprovechamiento de las rocas industriales y riesgo de deslizamientos.*
- 6. El suelo como recurso natural: fisiografía, capacidad de uso del suelo, erosión actual y erosión potencial.*
- 7. Previsiones de población y vivienda para el planeamiento urbanístico.*

**Es por esto por lo que se ha preparado el presente Anexo.**

1. Delimitación del riesgo de inundación a escala regional.

**Cartografía | Cartografía temática de la C.V.**

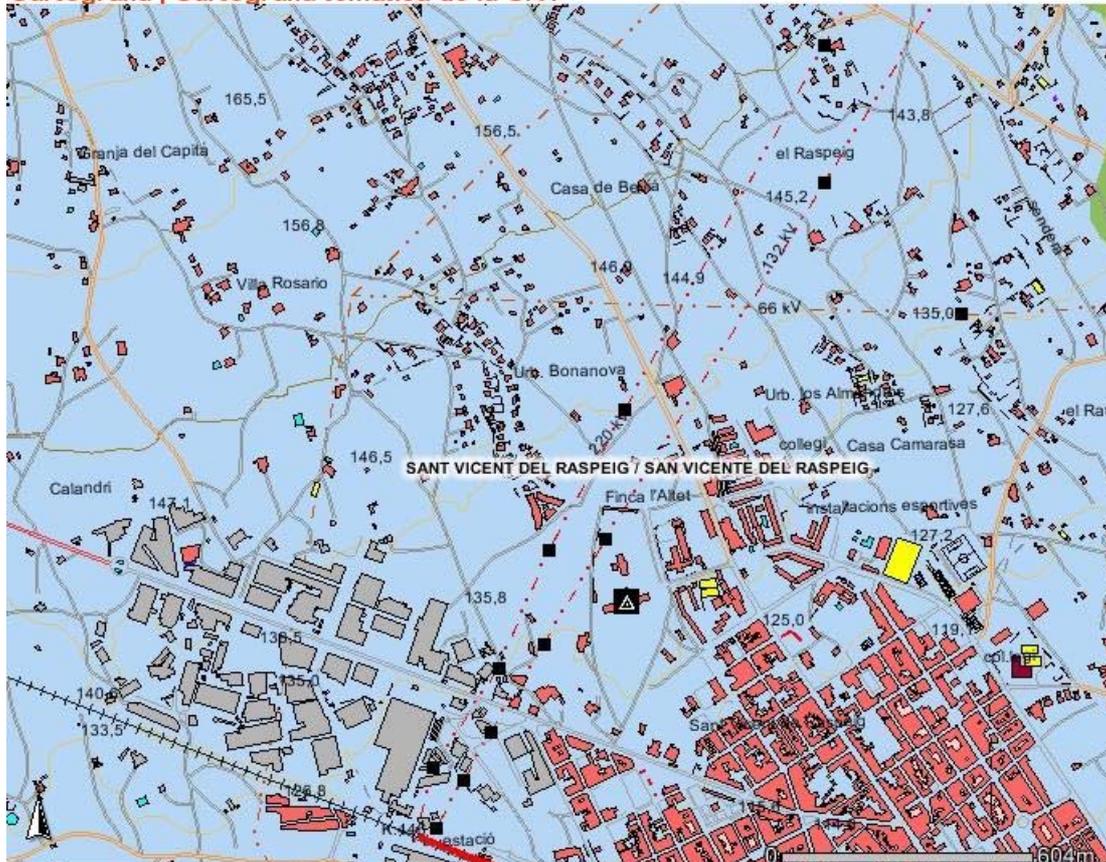


**Riesgo de inundaciones**

No se encontraron elementos.

2. Vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas por actividades urbanísticas.

**Cartografía | Cartografía temática de la C.V.**

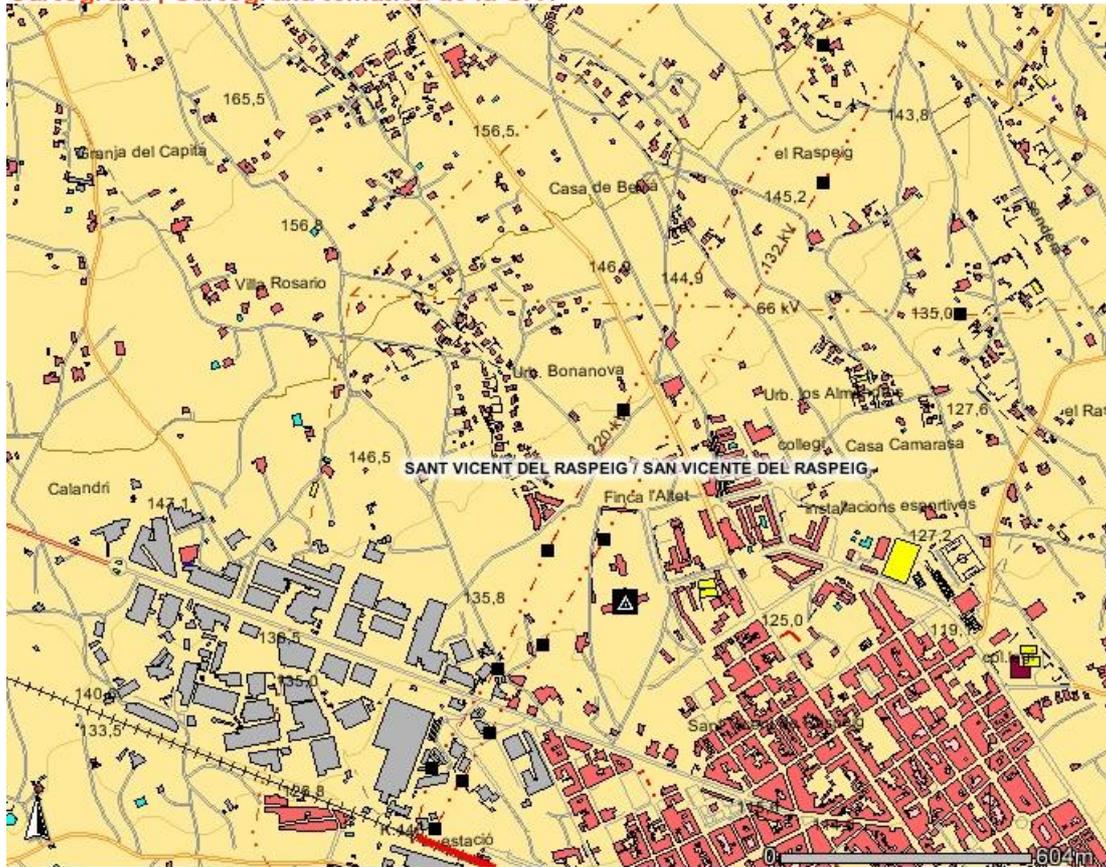


**Vulnerabilidad de acuíferos**

Rec	Vulnerabilidad	Descripción
1	2	Baja

3. Accesibilidad potencial a los recursos hídricos.

**Cartografía | Cartografía temática de la C.V.**

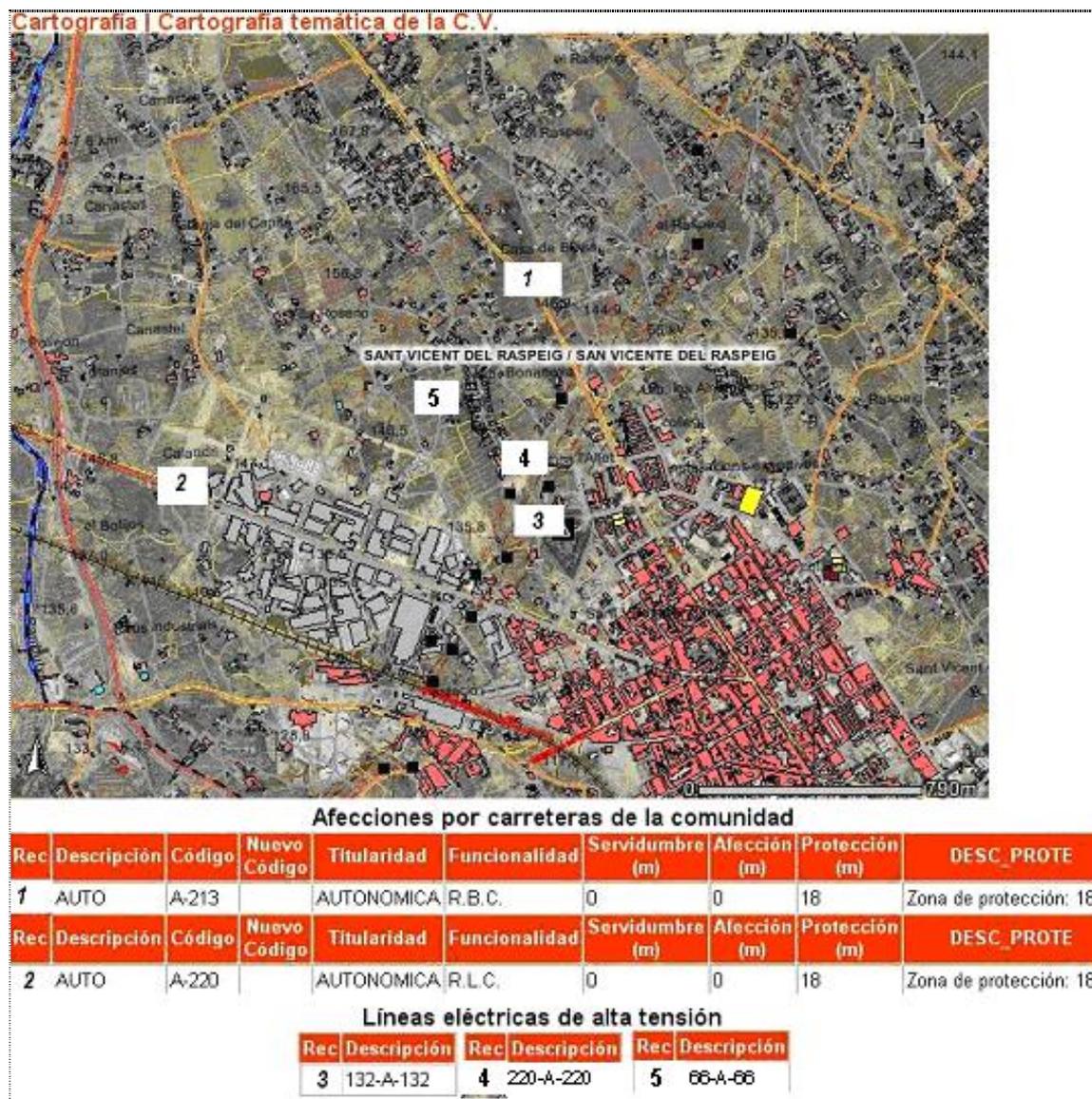


**Accesibilidad de acuíferos**

Rec	Accesibilidad	Descripción
1	2	Media

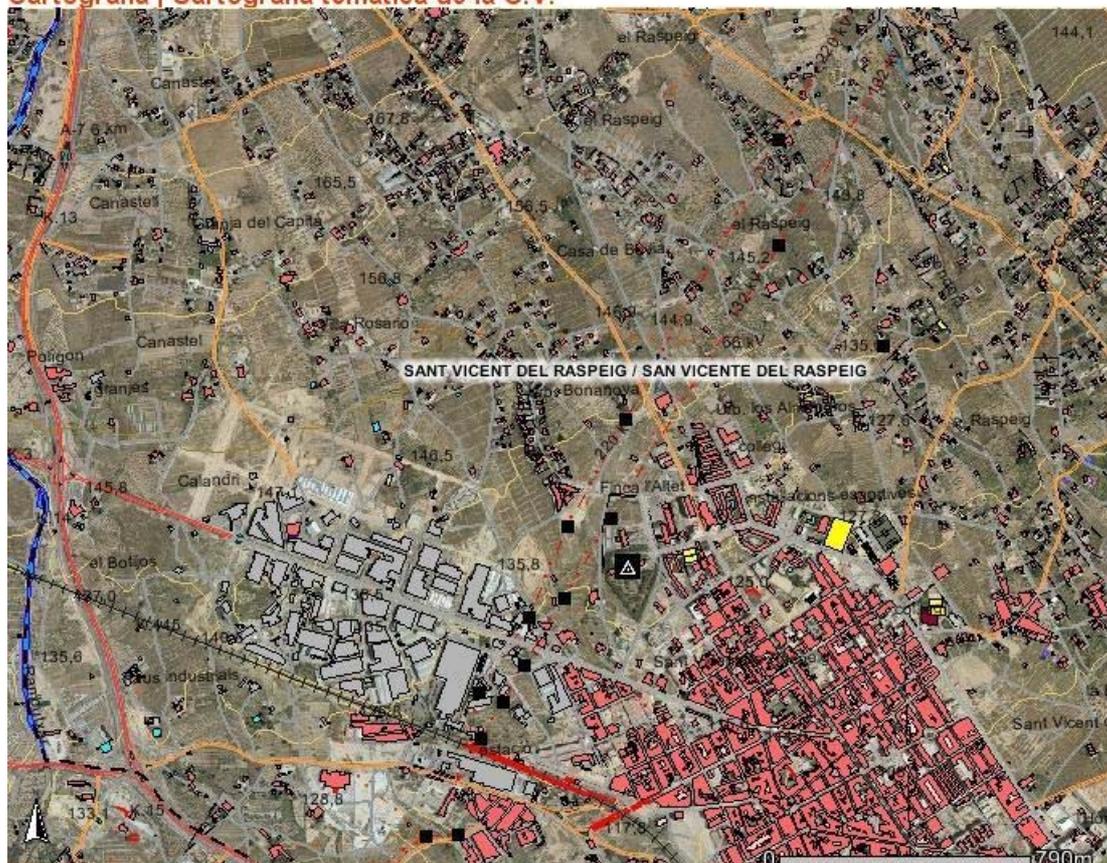
4. Afecciones que inciden en la planificación territorial y urbanística.

4.1. Afecciones derivadas por infraestructuras.



#### 4.2. Afecciones derivadas por elementos naturales.

##### Cartografía | Cartografía temática de la C.V.



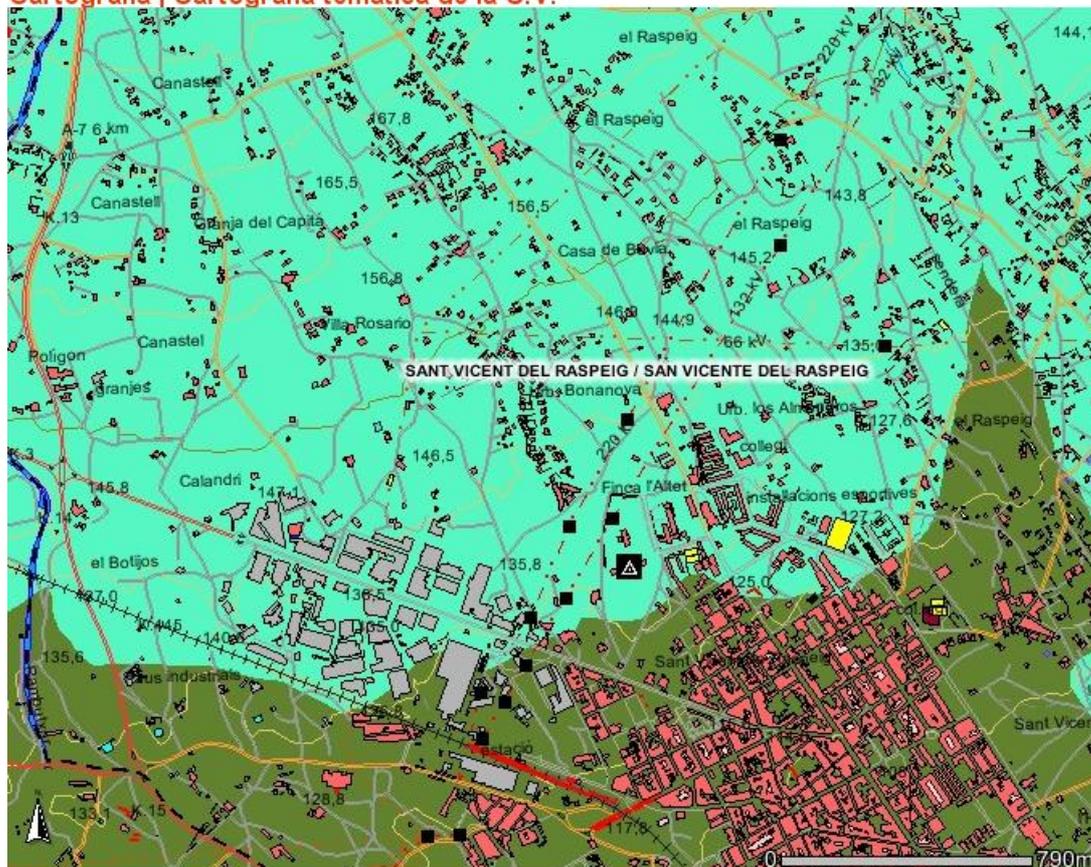
No existen elementos de:

- Yacimientos arqueológicos.
- Ríos y Ramblas.
- Vías Pecuarias.

5. Litología, aprovechamiento de las rocas industriales y riesgo de deslizamientos.

Litología.

**Cartografía | Cartografía temática de la C.V.**

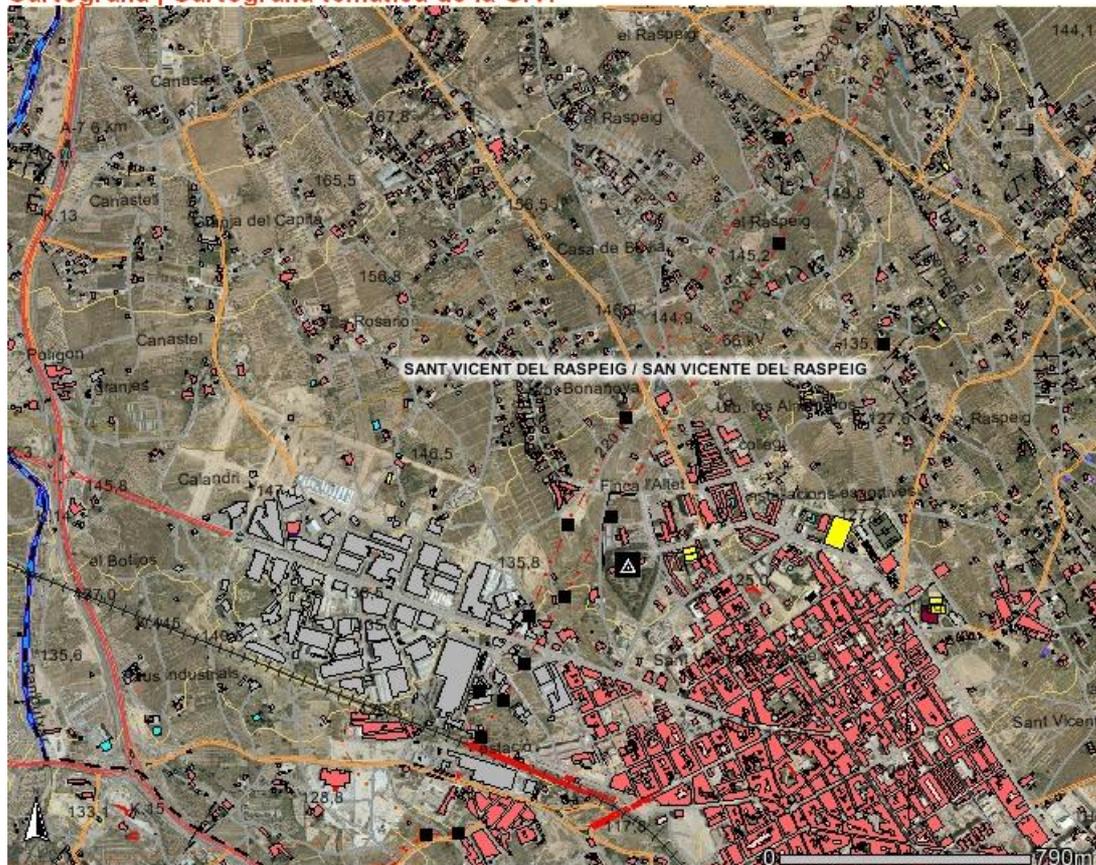


**Litología**

Rec	Litología	Descripción
1	SI/2-3-4	Cantos, gravas, arenas y limos

## 5.2. Aprovechamiento de las rocas industriales.

### Cartografía | Cartografía temática de la C.V.

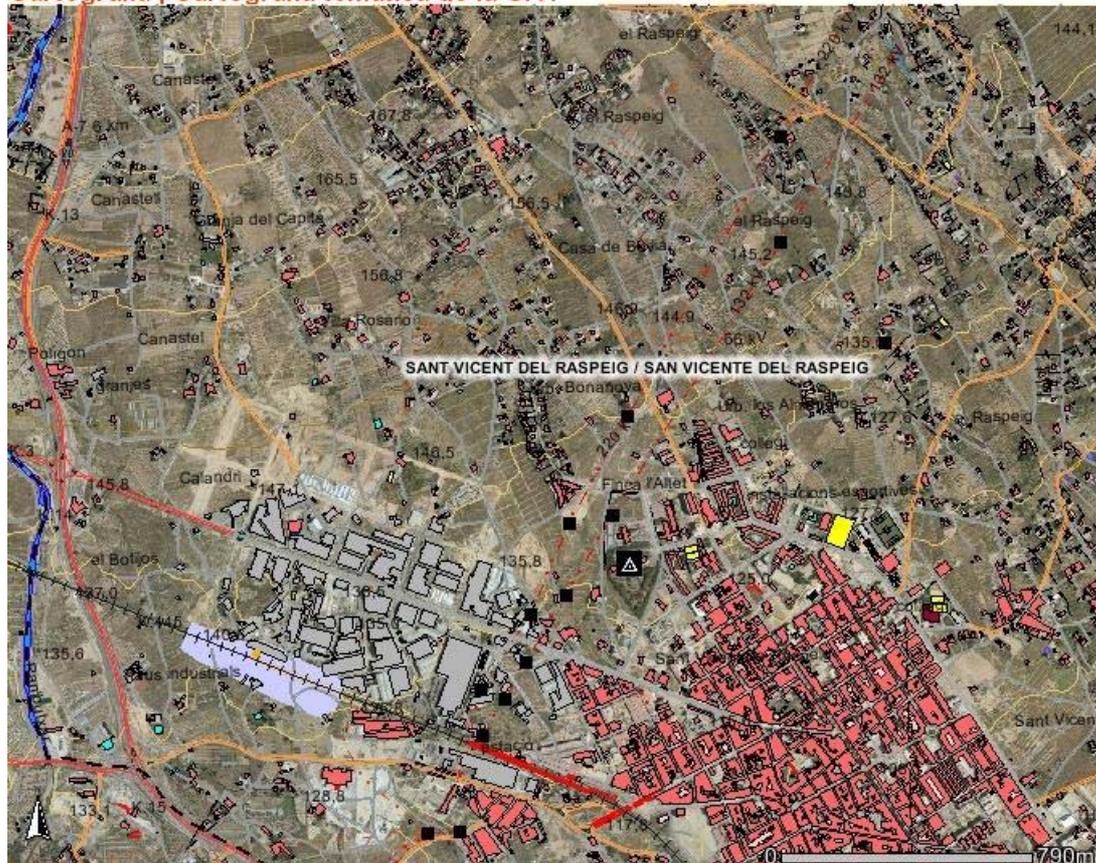


### Aprovechamiento de rocas industriales

No se encontraron elementos.

### 5.3. Riesgo de deslizamientos.

#### Cartografía | Cartografía temática de la C.V.



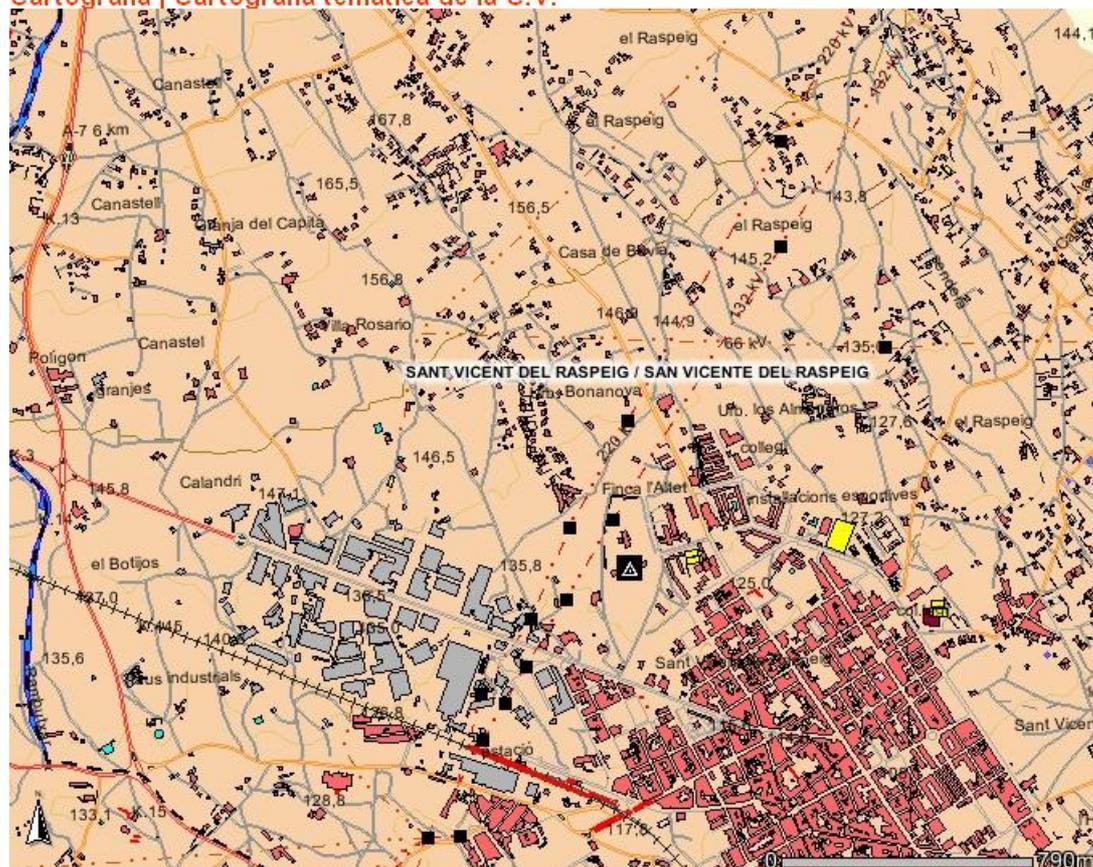
#### Riesgo de deslizamientos

No se encontraron elementos.

6. El suelo como recurso natural: fisiografía, capacidad de uso del suelo, erosión actual y erosión potencial.

6.1. Fisiografía.

**Cartografía | Cartografía temática de la C.V.**

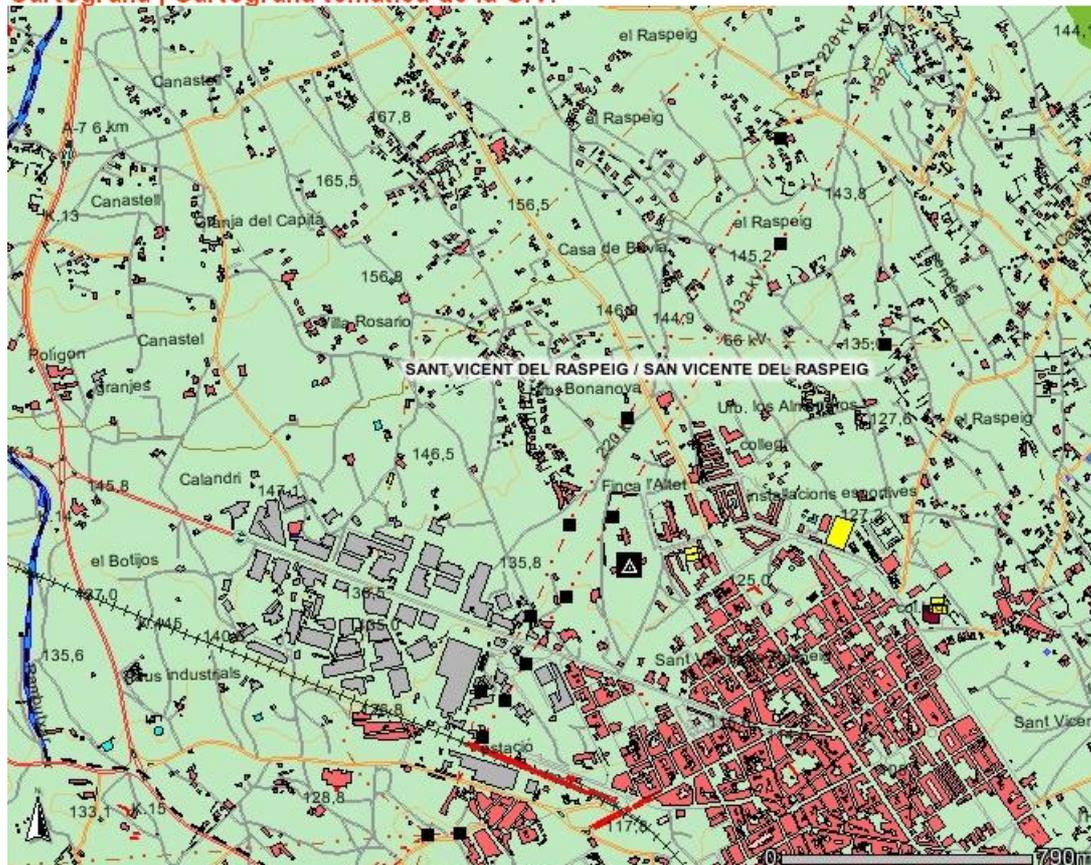


**Fisiografía**

Rec	Unidad	Descripción
1	11	Ondulado

6.2. Capacidad de uso del suelo.

Cartografía | Cartografía temática de la C.V.

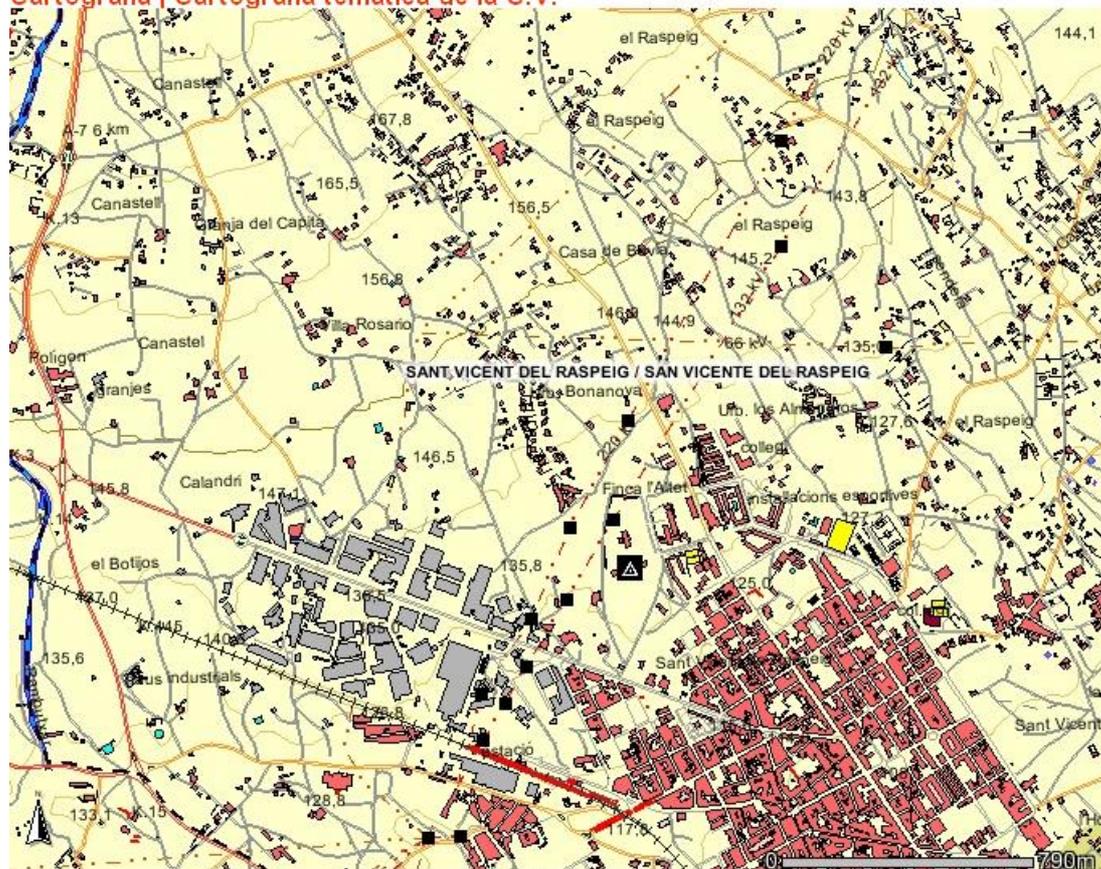


Capacidad de uso del suelo

Rec	Capacidad de Uso	Descripción
1	Cfq	Moderada. Clase C

### 6.3. Erosión actual.

#### Cartografía | Cartografía temática de la C.V.

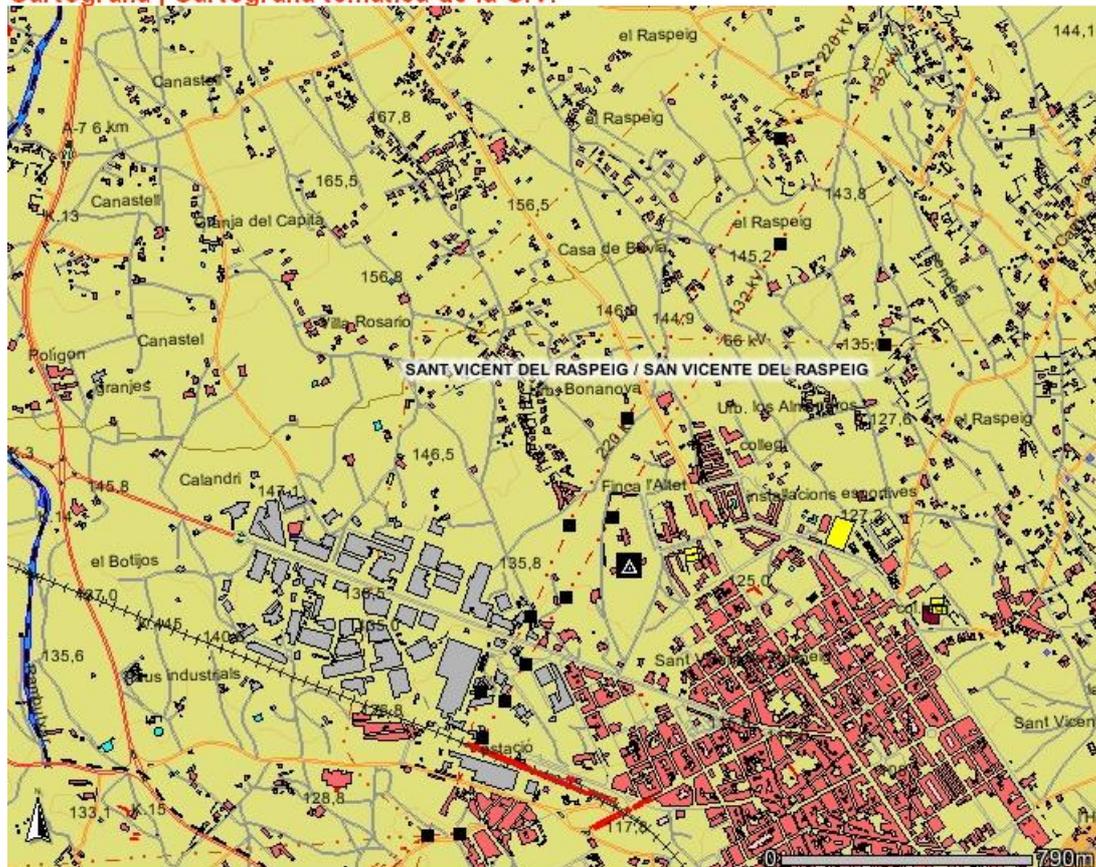


**Erosión actual**

Rec	Erosión actual	Descripción
1	1	Muy baja, 0-7 Tm/ha/año

6.4. Erosión potencial.

Cartografía | Cartografía temática de la C.V.



Erosión potencial

Rec	Erosión potencial	Descripción
1	2	Baja, 7-15 Tm/ha/año

## 7. Previsiones de población y vivienda para el planeamiento urbanístico.

## Municipio: San Vicent del Raspeig

AÑOS	1981	1991	2001			
			PESIMISTA	TENDENCIAL	OPTIMISTA	
TOTAL HAB.	23.350	29.225	33.010	33.574	34.721	
% respecto AF o SAF	6,79	7,71	8,40	8,40	8,40	
TOTAL VIV.	10.330	13.855	16.775	17.125	17.725	
% respecto AF o SAF	6,31	6,95	7,39	7,39	7,40	
hab / año			379	435	550	
PREVISIÓN	viv/año	C1	Crecimiento demográfico	118	136	173
		C2	Estructura Familiar	60	65	71
		C3	Segunda Residencia	55	60	65
		C4	Rigidez del mercado	59	66	78
		Total Inercial		292	327	387
Complemento Modelo territorial		0	0	0		
% de viviendas principales (aprox.)		60-70				

## CONCLUSIÓN:

Hab/viv (1.981) = 2,26 hab/viv

Hab/viv (1.991) = 2,11 hab/viv

Hab/viv (2.001) = 1,96 hab/viv

Suponiendo sólo el 65% de las viviendas principales: Hab/viv (2.001) = 3,02 hab/viv

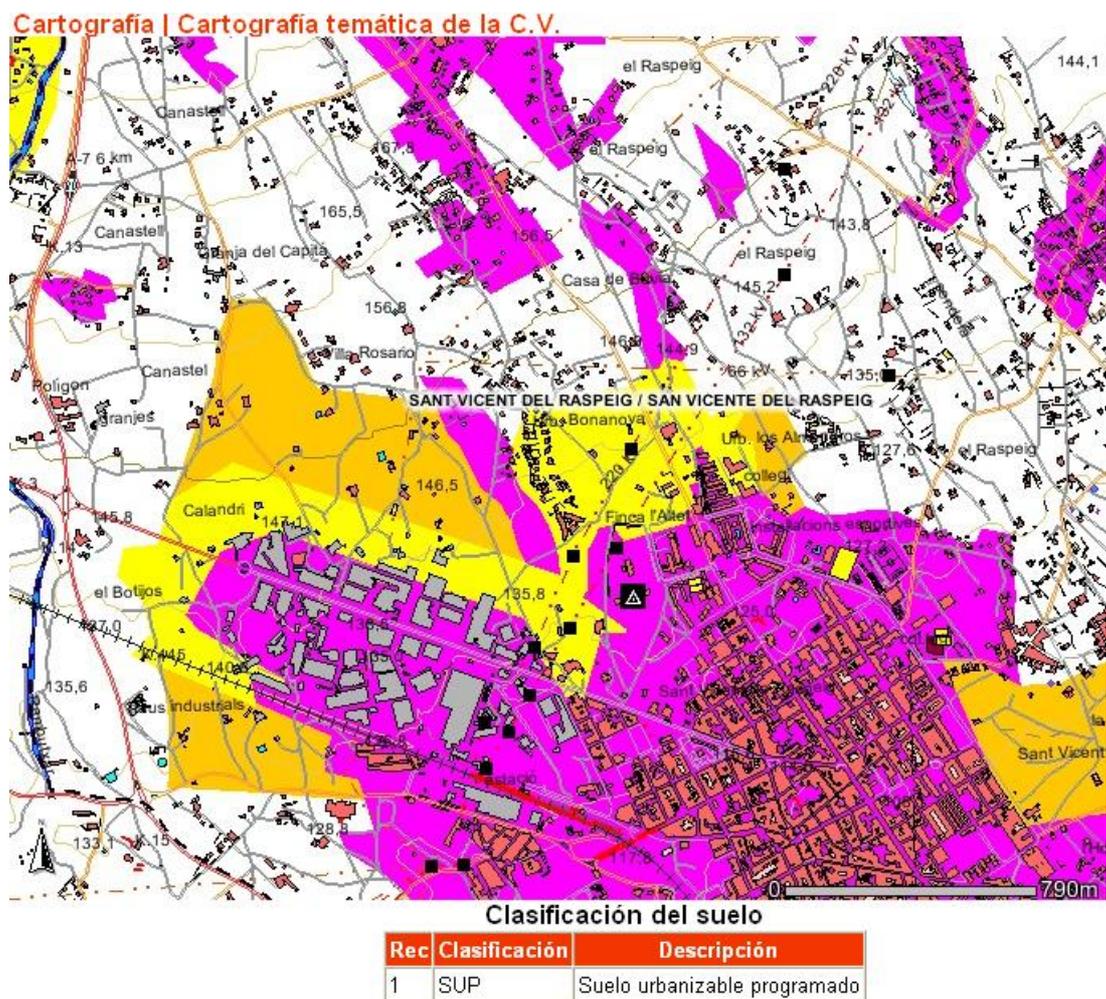
Es razonable utilizar el ratio 3 hab/viv.

**B) CUMPLIMIENTO ORDEN DE 15 DE FEBRERO DE 2000, DE LA COPUT EN RELACIÓN A LA AMPLIACIÓN DE LAS CARTOGRAFÍAS TEMÁTICAS PUBLICADAS POR ESTA CONSELLERIA, Y DECLARADAS DE NECESARIA OBSERVANCIA.**

En efecto, mediante esta orden se añade a las anteriores la cartografía temática sobre Planeamiento Urbanístico de la Comunidad Valenciana.

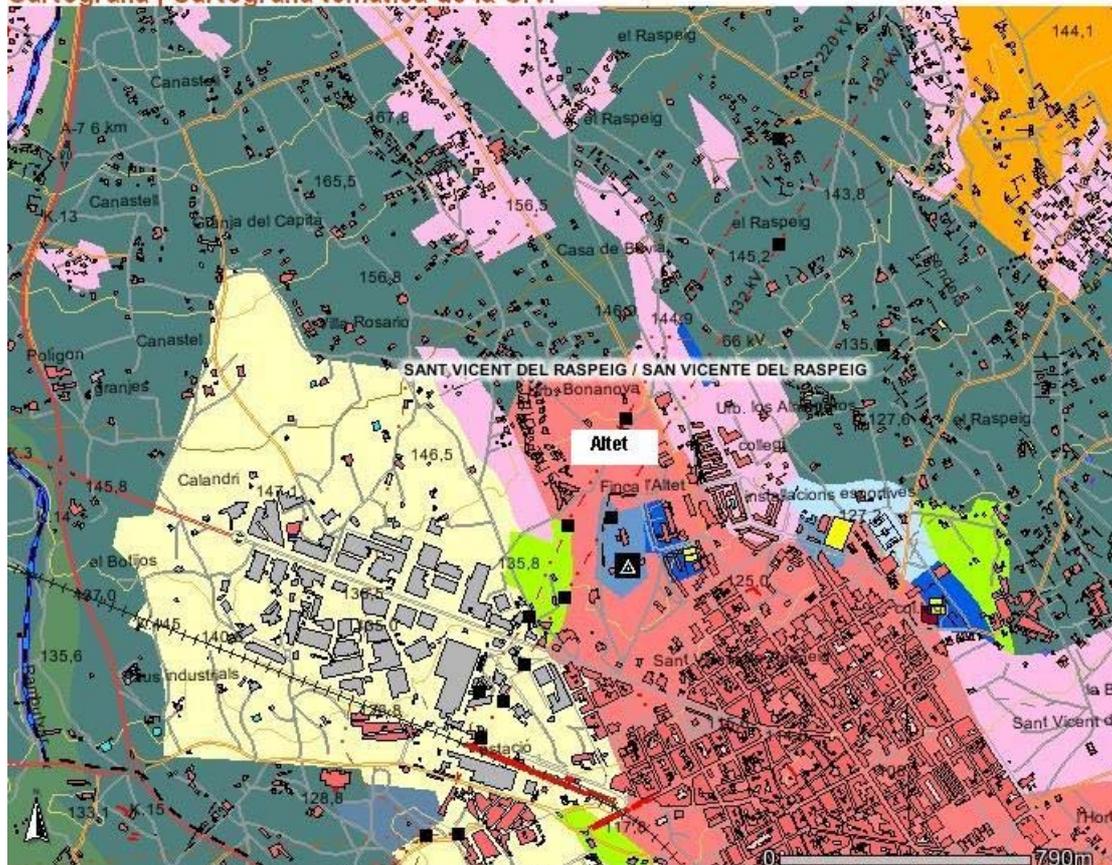
**8. Planeamiento Urbanístico de la Comunidad Valenciana.**

**8.1. Clasificación.**



## 8.2. Calificación.

### Cartografía | Cartografía temática de la C.V.



Calificación del suelo

Rec	Calificación	Calificación general	Descripción general	Descripción
1	R-2	RESI	Residencial	Residencial: Media (> 35 , < 100 Vw/Ha)

**ANEXO 2. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.****FICHA DE CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.**  
**SECTOR PP. I/1 "ALTET"****0.- OBJETIVOS:**

Consolidar una pieza residencial que, coordinadamente con la actuación colindante (Trinquet) remate el núcleo urbano hacia el norte si impedir su desarrollo futuro a lo largo de un vector centrado en las Carreteras de Castalla y Agost.

1.- SUPERFICIE: 208.959 m<sup>2</sup>.

**2.- USOS:**

CARACTERÍSTICO: (Mínimo = 80 % edificabilidad. Máximo = 95 % edificabilidad)  
RESIDENCIAL.

COMPATIBLE: (Mínimo = 5 % edificabilidad. Máximo = 20% edificabilidad)  
TERCIARIO  
INDUSTRIAL, Producción artesanal (art. 117 NNUU PGOU)

INCOMPATIBLE: INDUSTRIAL, resto de actividades.

Se cumple así el artículo 5 del anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, en lo que se refiere a la proporción mínima de usos terciarios en sectores residenciales.

Se cumple también el art. 55.B del Decreto 201/1998, en lo referente a usos incompatibles.

**3.- INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN:**

- a) Edificabilidad máxima. 93.970 m<sup>2</sup> ut. (equivalentes a 117.462'50 m<sup>2</sup>t según la LRAU)  
b) Tipología de edificación: Edificación abierta.  
Vivienda adosada.  
Vivienda unifamiliar planificada.

**4.- DOTACIONES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO:**

4.1.- ESTRUCTURALES: Carretera de Castalla, Conexión Ctras. Castalla-Agost, Conexión Plaza Antic Calvari y Prolongación Calle Lillo Juan. (Computables como red secundaria según art.2 del anexo al RPCV).

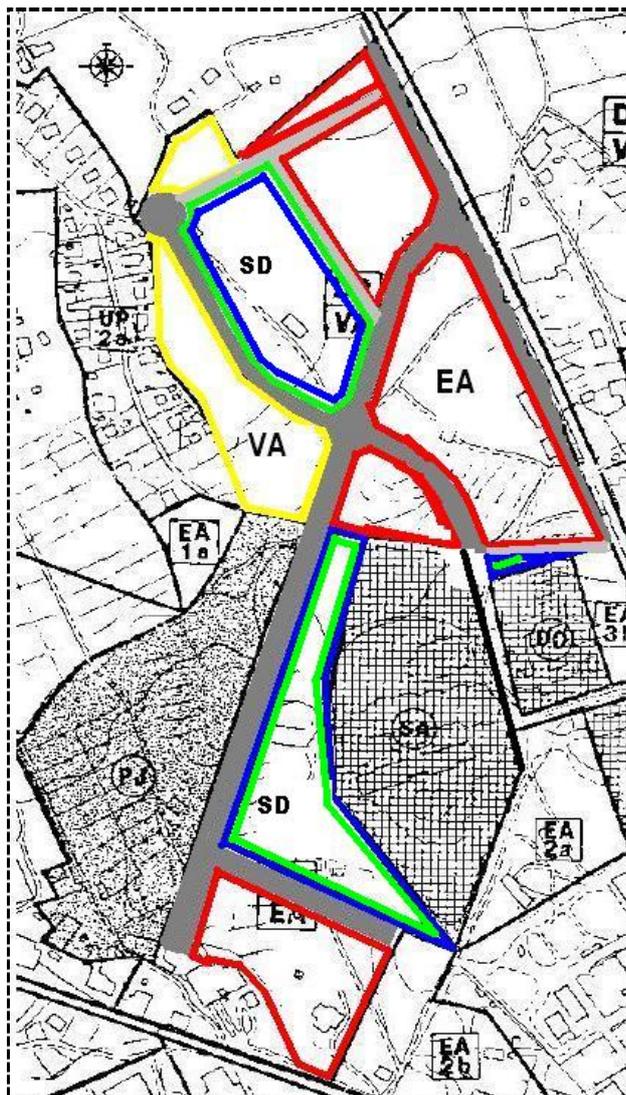
**4.2.- SECUNDARIAS:**

La cuantía de suelo destinado a dotaciones será al menos la exigida por la LRAU.

## 5.- ORDENACIÓN:

- a) El trazado viario será de tipo reticular, resolviéndose:
- El frente a la Ctra. de Castalla se coordinará con el sector colindante "El Trinquet".
  - La conexión entre la Ctra. Castalla y la Ctra. Agost mediante amplio bulevar, ampliando la parcela del Hospital.
  - Prolongación de la Calle Lillo Juan y conexión con Plaza del Antic Calvari.
- b) Se regularizará la manzana del Instituto existente con el suelo que quede junto a él y delimitado por los viales.

## ESQUEMA NO VINCULANTE



## 6.- URBANIZACIÓN:

- a) Según normativa del Plan General.
- b) Se soterrarán los tendidos eléctricos en alta y media tensión existentes y previstos.

## FICHA DE GESTIÓN. SECTOR PP. I/1 "ALTET"

### 1.- ÁREA DE REPARTO:

208.959 m2. (del Sector)

34.495 m2. (de Sistemas Generales Adscritos al sector) (\*) (1º Cuatrienio)

-----

243.454 m2. (Superficie Área de Reparto) (SAR)

(\*) Nota: Los 34.495 m2, según el Cuadro de Cálculo del Aprovechamiento Medio del 1º Cuatrienio del PGOU pueden provenir de:

- EL/PJ/4 – PARQUE CALVARIO ( 5 Has de superficie total)
- EL/PD/1 – PARQUE DEPORTIVO CHILLADOR ( 4 Ha de superficie total)
- EL/PJ/1 – SANTA ISABEL (1,7 Has de superficie total)
- D/DO/2 – I.N.B. CHILLADOR ( 1,2 Ha de superficie total)

El Proyecto de Reparcelación concretará dichos Sistemas Generales.

Y esto es así por petición expresa de los servicios técnicos del Ayuntamiento, que prefieren posponer la gestión de los Sistemas Generales.

Nótese que se ha de gestionar 34.495 m2, de los 119.000 m2 que se deberían gestionar en el 1º Cuatrienio, tal y como se aprecia en el Cuadro de Cálculo del Aprovechamiento Medio del 1º Cuatrienio.

### 2.- APROVECHAMIENTO TIPO:

Según exposición del apartado A.2.2.6 de la Homologación:

EDIFICABILIDAD MÁXIMA DEFINIDA EN EL PGOU (CUADRO DE CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL 1º CUATRIENIO) = 93.970 m2t-útiles.

EDIFICABILIDAD BRUTA (EB) = 1.25 X 93.970 = 117.462 '50 m2t.

APROVECHAMIENTO TIPO (AT) = EB / SAR = 0.48248334 m2t/m2s.

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB) = EB / SCS = 117.462 '50 / 208.959 = 0.56213181 M2s/M2s.

El Índice de Edificabilidad Bruta Residencial se determinará en el Plan Parcial, y estará en el rango que determine la Homologación.

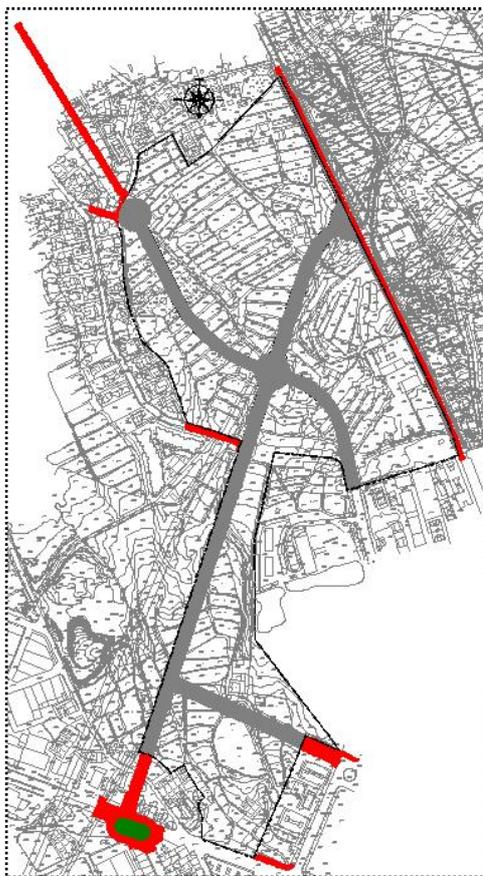
### 3.- UNIDADES DE EJECUCIÓN Y CONEXIONES:

Se desarrollará en una ÚNICA Unidad de Ejecución.

El desarrollo del sector no está vinculado al previo o simultáneo de otras actuaciones, sin perjuicio de las conexiones necesarias.

Se prevén inicialmente las siguientes condiciones de conexión, representadas el siguiente esquema:

## ESQUEMA DE LAS CONEXIONES:



Semi-sección de la Carretera de Castalla.

Conexión entre Ctra. Castalla y Ctra. Agust, incluso adaptación de rotonda existente.

Conexiones con Bonanova.

Conexión con Plaza Antic Calvari.

Reurbanización acera Ctra. Agust, en extremo sureste.

Conexión con Calle Advocat

La necesidad de adquisición de suelo para realizar estas conexiones se remitirá al Proyecto de Reparcelación.

Y esto es así por petición expresa de los servicios técnicos del Ayuntamiento, que prefieren posponer la gestión de estos suelos.

## 4.- VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN PÚBLICA:

La cantidad de viviendas de protección pública se determina en aplicación del artículo 100 de la LRAU; de la DT Primera.3 y de la DA Sexta de la Ley Urbanística Valenciana (LUV), de la DT Octava.3 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU).

A falta de un estudio de necesidades de vivienda, y en aplicación del carácter subsidiario de la DT Octava.3 del ROGTU, San Vicente del Raspeig, como municipio Sing C, reservará para viviendas de protección pública el **25% de la edificabilidad residencial**.

Preferentemente, las viviendas de protección pública se materializarán en la zona EA, remitiendo su precisión final al correspondiente Proyecto de Reparcelación. Se preferirá su ubicación en las manzanas no recayentes a la Carretera de Castalla.

En San Vicente del Raspeig, octubre de 2008

  
 Pedro Luis Palencia Soriano  
 Arquitecto

**B) PLANOS.**

**PLANOS DE INFORMACIÓN.**

- I.1. -SITUACIÓN RESPECTO AL PGOU.
- I.2. -CLASIFICACIÓN VIGENTE DE SUELOS.
- I.3. -CALIFICACIÓN VIGENTE DE SUELOS.
- I.4. -RED ESTRUCTURAL. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES.
- I.5. -TOPOGRAFÍA, USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

**PLANOS DE ORDENACIÓN.**

- O.1. -ÁMBITO DE LA HOMOLOGACIÓN. SECTORIZACIÓN.
- O.2. -CLASIFICACIÓN DE SUELOS.
- O.3. -CALIFICACIÓN DE SUELOS.
- O.4. -ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES.