



HOMOLOGACIÓN SECTORIAL MODIFICATIVA  
EN EL ÁMBITO DEL PP-I.2 Y PAU 2 (Parte)  
DEL P.G.M.O. DE  
**SAN VICENTE DEL RASPEIG**  
ALICANTE

APROBACIÓN DEFINITIVA  
Octubre 2001

**CONSORCIO EMPRESARIAL  
SAN VICENTE SUR S.A.**

**HOMOLOGACIÓN SECTORIAL MODIFICATIVA EN EL ÁMBITO  
DEL PP-I.2 AZORÍN Y PAU 2 (parte) DEL P.G.M.O DE  
SAN VICENTE DE RASPEIG (ALICANTE)**

*HOMOLOGACIÓN SECTORIAL MODIFICATIVA EN EL ÁMBITO DEL  
PP-I.2 Y PAU 2 (PARTE) DEL P.G.M.O . APROBACIÓN DEFINITIVA  
(ALICANTE)  
Octubre 2001*

*SAN VICENTE DEL RASPEIG*

El presente documento es el resultado de la refundición del documento aprobado, provisionalmente en cuanto a la homologación y el plan parcial y definitivamente en cuanto a la aprobación del Programa y selección del Urbanizador, por el Ayuntamiento de San Vicente de Raspeig, en sesión plenaria de fecha 27 de octubre de 1999, y de las rectificaciones incluidas al mismo consecuencia, por una parte, de las observaciones efectuadas a la homologación y plan parcial por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, mediante Acuerdo de fecha 21 de marzo de 2001 (expediente 73/01), así como, por otra parte, del requerimiento efectuado por la Alcaldía en San Vicente de Raspeig, de fecha 29 de mayo de 2001 (Registro municipal de salida nº 7853), en virtud del cual se solicitan rectificaciones en la ordenación para acomodar el PAI al concierto aprobado sobre la Revisión del Plan General de San Vicente del Raspeig.

Octubre, 2001

## MEMORIA

1. OBJETO .....	1
2. PROMOTOR.....	2
3. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN .....	3
4. DESCRIPCIÓN DE LA ZONA .....	5
5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE .....	9
6. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE HOMOLOGAR .....	16
7. DEFINICIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN PROPUESTA .....	23
8. DELIMITACIÓN Y FICHA TÉCNICA DEL SECTOR PROPUESTO .....	30
9. JUSTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO .....	33
10. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 20 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA LEY REGULADORA DE ACTIVIDAD URBANÍSTICA (LRAU) DE LA COMUNIDAD VALENCIANA .....	34

## 1. OBJETO

El presente documento tiene por objeto la definición de las determinaciones que integran la ordenación estructural correspondiente a los terrenos comprendidos en el ámbito del PP-I.2 Azorín, a los del Sistema General adscrito al mismo (Chillador) y a una parte de los comprendidos en el PAU 2 Castellet, todos ellos, según denominaciones del Plan General Municipal de Ordenación (en adelante PGMO) de San Vicente del Raspeig (Alicante). Junto a ello se pretende, además, la delimitación de un nuevo sector, ampliado con respecto al establecido en el PGMO (sector PP-I.2) La homologación se realiza de conformidad con la Disposición Transitoria Primera, apartado segundo, de la Ley 6/1994, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), siguiendo las directrices establecidas en la Instrucción de Planeamiento 1/1996 de la Consellería de Obras Públicas Urbanismo y Transportes, sobre Homologación de Planes de Urbanismo a la Ley 6/1994 y su contenido se ajusta a las previsiones contenidas en el art. 20 del Decreto 201/1998, de 15 de Diciembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

La homologación propuesta, en cuanto sectorial, se tramita junto con el Plan Parcial del Sector, al que se da cobertura con el presente documento. De este modo se establece, junto a la ordenación estructural, la ordenación pormenorizada, al ser ésta última una de las exigencias previas a todo desarrollo urbanístico. Ambos documentos se integran dentro de una iniciativa de Programa para el desarrollo de una Actuación Integrada.

## **2. PROMOTOR**

La formulación de los proyectos y documentos expresados en el anterior apartado - Homologación, Plan Parcial, Programa de Actuación Integrada- se efectúa por iniciativa particular, tomando como base las determinaciones del artículo 52 de la LRAU en relación con el 2.5 y 5.3 del mismo texto legal.

El promotor del presente documento es la mercantil "CONSORCIO EMPRESARIAL SAN VICENTE SUR S.A".

### 3. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

El ámbito de la zona cuya homologación se pretende, abarca la totalidad de los terrenos comprendidos dentro del sector que el vigente P.G.M.O. clasifica como Suelo Urbanizable programado (Sector PPI-2 Azorín), así como los correspondientes a la Red Primaria de Dotaciones Públicas (en adelante RPDP) adscrita a dicho sector. Incluye además la parte del suelo urbanizable no programado comprendido en el PAU 2 Castellet que se propone para la ampliación del sector antes mencionado. La superficie total es de 147.970 m<sup>2</sup>., siendo la de los diferentes ámbitos que le integran la siguiente:

Plan Parcial sector PPI-2 Azorín	72.733 (*)
Sistemas Generales Adscritos (Chillador)	53.045
PAU 2 Castellet ( <b>parte</b> )	22.192
TOTAL	147.970

(\*) Superficie real medida sobre cartografía actualizada. En la ficha del PGMO figura como superficie 7,10 Ha.

Los límites de la zona objeto de homologación son los siguientes:

Por el N.	Con el núcleo urbano de San Vicente de Raspeig
Por el S.	Terrenos de RPDP adscritos en el PGMO al PPI-2; nueva vía (Ronda San Vicente-San Juan) sobre trazado de la c/ Aeroplano; y terrenos comprendidos en la UA /D
Por el E.	Casco urbano y terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación UA/D.
Por el O	Vía de nuevo trazado en prolongación de la c/ Mayor y terrenos de RPDP adscritos en el PGMO al PPI-2, así como enclaves excluidos del ámbito formados por los Colegios Públicos Azorín y Juan Ramón Jiménez.





#### **4. DESCRIPCIÓN DE LA ZONA**

Los terrenos objeto de la presente homologación están situados entre el sur de San Vicente del Raspeig y el campus universitario del que actualmente les separa la c/ Aeroplano. La reciente realización de un nuevo acceso a San Vicente desde la CV-95 (Autovía Alicante-Alcoi), en prolongación de la c/ Mayor (límite oeste de la zona), así como la transformación de las características del trazado de la mencionada c/ Aeroplano para su conversión en Ronda San Vicente-San Juan (ahora en fase de ejecución), supondrán una notable mejora de las condiciones generales de accesibilidad de la zona.

Originariamente existían sobre los terrenos diversas explotaciones agrícolas, de las cuales la mayor parte están abandonadas en la actualidad, con excepción de algunas de pequeña entidad superficial que todavía perviven (huerta, almendrales, olivos etc.)

La zona, por lo demás, está prácticamente libre de edificación, salvo algunos enclaves ocupados por edificaciones mas o menos precarias (descritas más adelante), las cuales no resultan compatibles con el nuevo desarrollo urbano previsto en el planeamiento vigente.

Los terrenos no presentan ninguna clase de accidente topográfico, siendo prácticamente llanos, con una muy ligera pendiente en dirección Suroeste. No existe tampoco ningún tipo de accidente geológico que pudiera condicionar o mermar la aptitud e idoneidad de los mismos para el desarrollo urbano previsto en el vigente Plan General.

##### **4.1. EDIFICACIÓN EXISTENTE**

En los enclaves antes mencionados, existen algunas edificaciones -de una o dos plantas- destinadas a vivienda, almacenaje o construcciones auxiliares de escasa entidad. Su ubicación, características y destino se especifican en la siguiente relación:

1. Calle Poeta García Lorca nº 81: vivienda y anexos, con una superficie total de 897 m2. construidos dentro de un recinto vallado de 217 ml.
2. Calle sin nombre nº 96 (parcela catastral 6720602): vivienda, almacenes y anexos, con una superficie total de 441 m2., con valla de 46 ml.
3. Calle Pizarro nº 80,: Nave industrial y almacén, con una superficie edificable de 333 m2.
4. Calle Pizarro nº 17: Vivienda y garaje, con una superficie total de 224 m2.; con valla de 72 ml.
5. Avda. Doctor Marañón nº 83: Vivienda de 84 m2.
6. Avda. Doctor Marañón nº 84: Vivienda y anexos, con una superficie total construida de 222 m2.
7. Avda. Doctor Marañón nº 85: Vivienda y anexos, con una superficie total construida de 128 m2.
8. Avda. Doctor Marañón nº 86: Nave industrial, almacén con una superficie de 525 m2.
9. Avda. Doctor Marañón nº 87: Vivienda, anexos y cobertizos, con una superficie total de 267 m2.
10. C/Bautista Aznar nº 44. Nave industrial-almacén, con una superficie de 157,5 m2. y una valla de 19 ml.
11. Avda. Doctor Marañón nº 83 B: Nave industrial y almacén con una superficie de 250 m2. y valla de 55 ml.

#### **4.2. POBLACIÓN EXISTENTE**

Según la relación del apartado anterior existen en la zona un total de siete edificaciones destinadas a vivienda en las que actualmente estarían alojadas 11 familias.

### **4.3. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

#### **4.3.1. Red viaria.**

En el desarrollo de la UA/13 y del SUC, situados al Norte del Sector PPI-2 Azorín, se ajustó la red viaria a los límites de sus respectivos ámbitos, quedando la prolongación de estas calles como caminos de tierra a la espera de la ejecución de mencionado Sector. No obstante, la Avda. Doctor Marañón sí continúa su trazado, cruzando de Oeste a Este a lo largo de todo el Sector. La red viaria existente se completa con un camino de tierra compactada sin nombre que cruza toda la parte más meridional hasta conectar con la Avda. Doctor Marañón.

#### **4.3.2. Red de Agua Potable.**

La red de agua potable existente se reduce a una tubería de Ø50mm de acero que desde la parte noreste se incorpora a la Avda. Doctor Marañón, desde donde alimenta a un par de viviendas mediante una tubería de fibrocemento de Ø50mm para continuar, con esta mismo diámetro y tipología, por la citada Avda. hasta alcanzar el camino sin nombre y desviarse por ahí para abastecer a alguna vivienda aislada situada en los márgenes de este camino.

#### **4.3.3. Red de Saneamiento.**

La red de saneamiento actual se limita a un colector de hormigón que discurre según el eje de la Avda Doctor Marañón atravesando todo el Sector.

#### **4.3.4. Red Eléctrica de M.T.**

Existe una línea de Media Tensión de doble circuito, formada por apoyos de distinta tipología, que cruza el Sector de Oeste a Este. Desde este tendido aéreo se realiza una derivación a la altura del apoyo situado en la prolongación de la Avda. Vicente Savall Pascual para alimentar al centro de transformación situado en la calle Francisco Maestre.

#### **4.3.5. Red Eléctrica de B.T.**

La Red Eléctrica de Baja Tensión existente es exclusivamente aérea soportada mediante apoyos de madera. Discurre a lo largo de la Avda. Doctor Marañón, partiendo del citado centro de transformación y cruzando toda la Avenida hasta abastecer al colegio público Juan Ramón Jimenez y al colegio público Azorín.

#### **4.3.6. Red Telefónica.**

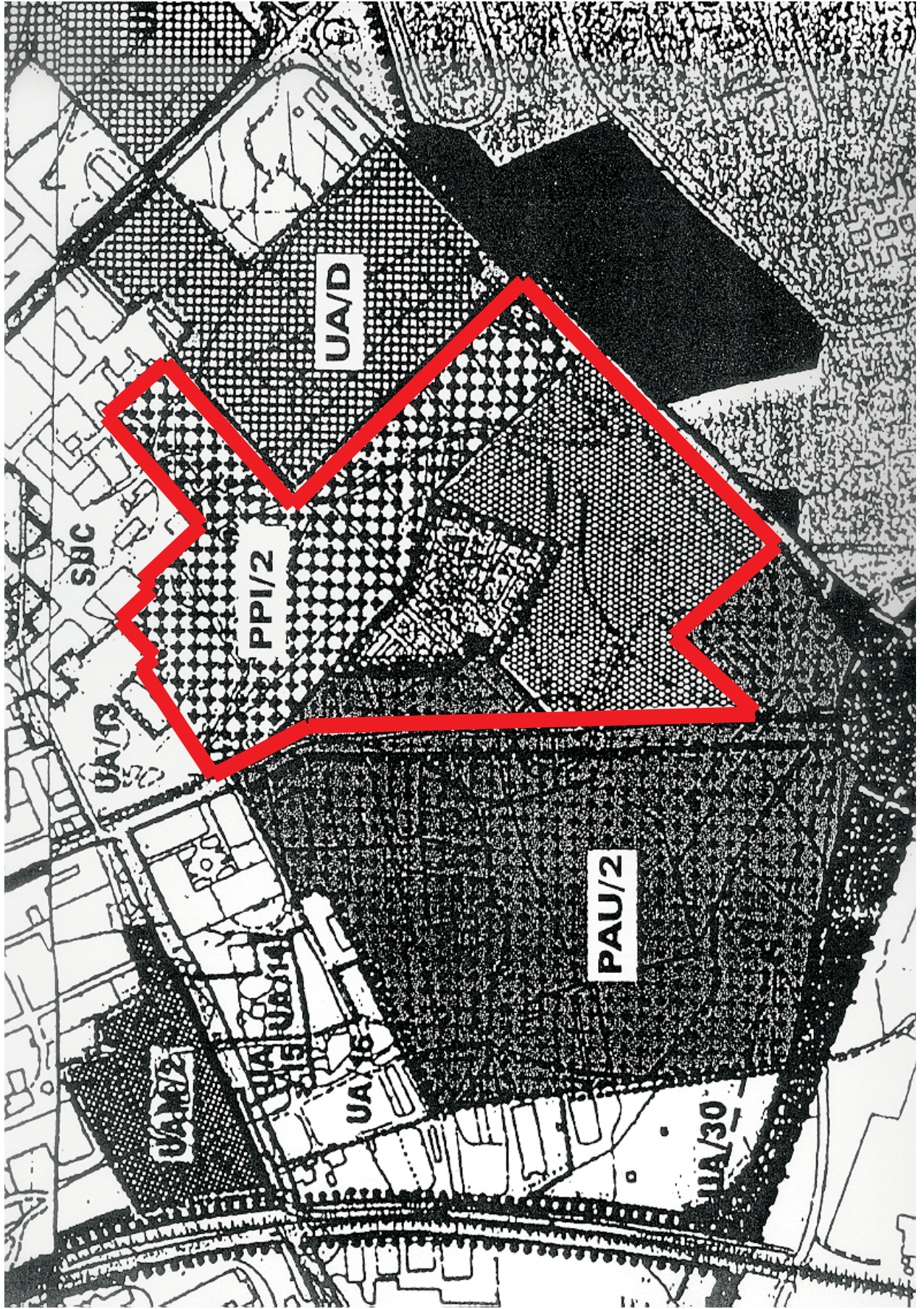
La Red Telefónica existente en el interior del sector es aérea y soportada mediante apoyos de madera. Tiene forma de aspa, y se reduce al enganche desde una línea existente en el interior de la Universidad a un apoyo próximo al camino sin nombre, para desde éste desdoblarse en dos líneas que dan suministro a un par de viviendas cercanas.

#### **4.3.7 Red de Alumbrado.**

En el interior del Sector no existe en la actualidad ninguna red de alumbrado, muriendo las distintas líneas de alumbrado con los límites de los suelos urbanos ya comentados

## **5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE (PGMO)**

Las determinaciones e indicaciones que el PGMO de San Vicente del Raspeig establece para la ordenación de los terrenos comprendidos en el sector PPI-2 Azorín, así como los correspondientes a la totalidad del PAU 2 Castellet son los que figuran en la fichas y planos que se adjuntan.



UA/D

PPI/2

PAU/2

SUC

UA/13

UA/2

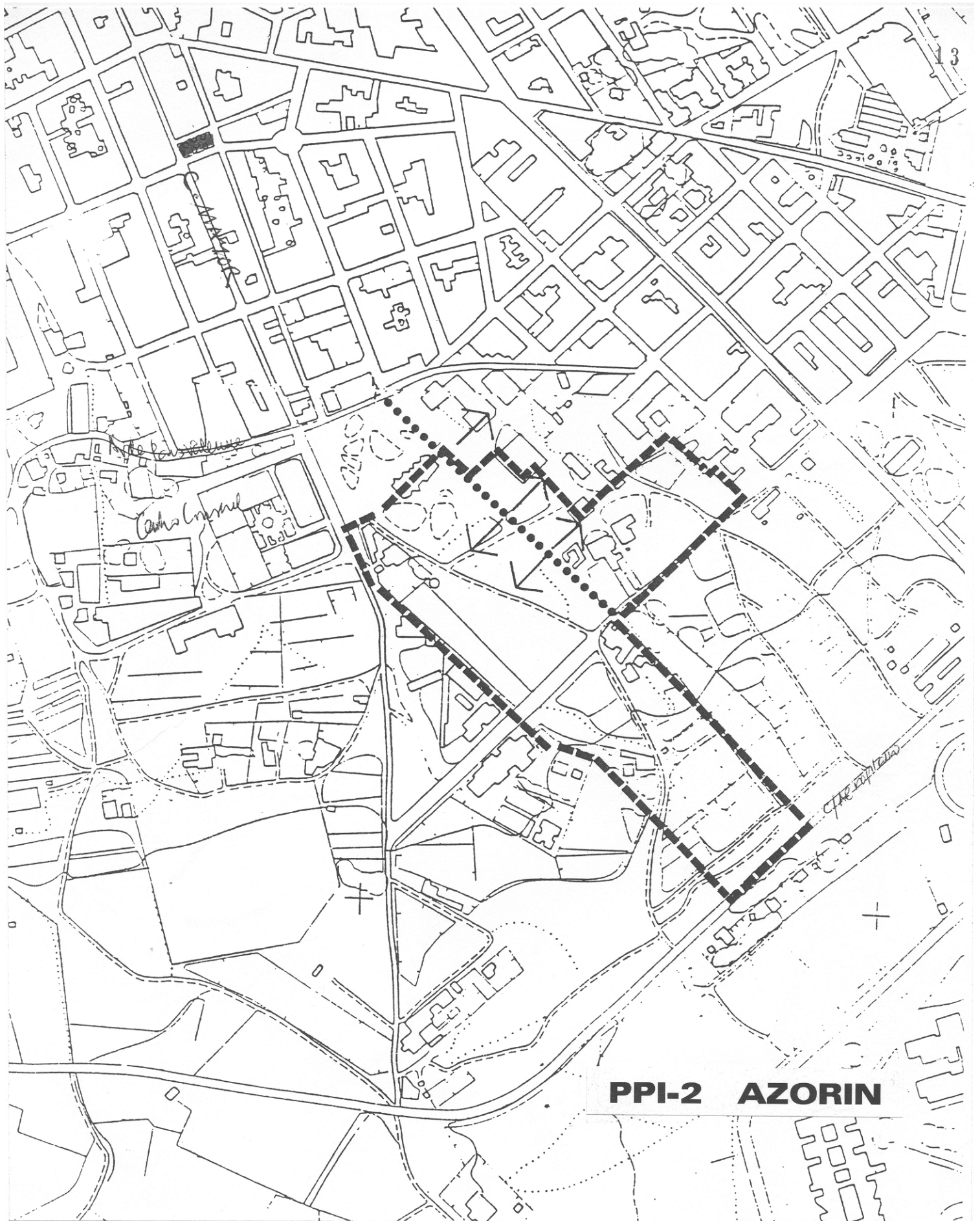
UA/14

UA/15

UA/30

## FICHAS DE CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL PP. I/2 SECTOR AZORÍN

1. SUPERFICIE 7,10 Has.
2. USO CARACTERÍSTICO Residencial
3. INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN:
  - a) Edificabilidad máxima 47.999 m2. ut.
  - b) Nº máximo de viviendas 500 viviend.
  - c) Tipología de edificación: Mediante ordenación específica armonizando en alturas y posición con la prevista en la UAE/4
4. DOTACIONES Y DOMINIO Y USO PÚBLICO:
  - a) Se preverán:
    - Espacios libres.
    - Centros docentes.
    - Dotaciones deportivas
    - Equipamiento social.
    - Aparcamiento en superficie, en cuantía no inferior al 10% del número de viviendas, en playa de aparcamiento anexa a las dotaciones de carácter social.
  - b) La cuantía del suelo destinado a dotaciones será al menos la exigida por el Reglamento de Planeamiento. Los aparcamientos se preverán en el interior de las parcelas. El equipamiento comercial podrá ser privado.
5. ORDENACIÓN
  - a) El trazado viario resolverá la continuidad de la Avda. Vicente Savall, y al Norte de ésta, de las C/ Méndez Núñez, García Lorca y Pizarro. El encuentro de Vicente Savall con la C/ Aeroplano, se realizará en semirotonda, armonizando con la ordenación viaria prevista en la UA.E/4.
  - b) El equipamiento se dispondrá, preferentemente, al Sur del sector, agrupando linealmente, de forma que exista un recorrido lineal peatonal desde la Avda. del Pais Valencia, hasta C/Aeroplano.
6. URBANIZACIÓN
  - a) Según normativa del Plan General.
  - b) En todo caso se subterranizarán los tendidos eléctricos de media tensión existentes y previstos.
7. FORMULACIÓN DEL PLAN: Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig.
8. GESTIÓN Y EJECUCIÓN: Privada



**PPI-2 AZORIN**

HOMOLOGACIÓN SECTORIAL MODIFICATIVA EN EL ÁMBITO DEL  
PP-1.2 Y PAU 2 (PARTE) DEL P.G.M.O. . APROBACIÓN DEFINITIVA  
Octubre 2001

SAN VICENTE DEL RASPEIG (ALICANTE)



CUADRO DE CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

1er. CUATRIENIO.

AMBITOS Y SECTORES	SUPERFICIE S en Has.	EDIFICABILIDAD E en m <sup>2</sup> útiles.	COEFICIENTES				APROVECHAMIENTO DE LOS SECTORES DE LOS SECTORES Unidades de valor A= E x H	APROVECHAMIENTO MEDIO $\frac{uv}{m^2}$ AM = A/S	EXCESO DE APROVECHAMIENTO ABSOLUTO	SUPERFICIE DE SS. GG. A ASCRIBIR A CADA SECTOR en Has.		
			(2) USO (K)	SITUACION (3) L	DIFICULTAD (4) M						SECTOR S= (L + M) / 2	HOMOGENIZACION H= K x S
					L	M						
PP. I/1 ALIET	20,80	93.600	1,00	0,90	0,90	0,90	0,405000	11.983	3.4495			
PP. I/2 AZORIN	7,10	47.880	0,90	1,00	1,00	0,90	0,606930	18.427	5.3045			
PP. I/3 CAVISTEL NORTE	24,00	168.000	0,60	0,80	1,00	0,90	0,378000	7.347	2.1150			
PP. I/4 ROULET	11,70	81.900	0,60	0,80	1,00	0,90	0,378000	3.582	1.0310			
SUMA	63,60	391.380	SUMA					41.339	100,000000	11,90		
SISTEMAS GENERALES	11,90 (6)	-0-										
TOTAL	75,50	391.380						0,347388 = APROVECHAMIENTO MEDIO DEL 1er CUATRIENIO				

(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. I/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 cuatrienio por la superficie de cada uno.

(6) Incluye: EL/PJ/4 - PARQUE CALVARIO

EL/PD/1 - PARQUE DEPORTIVO CHILLADOR

EL/PJ/1 - SANTA ISABEL

0/00/2 - I.N.B. CHILLADOR

J. Noe Bedu.

11,90 Has. eq. al 15,76% del SUP 1er. cuet.

5,00 Has

4,00 Has

1,70 Has

1,20 Has

6,00 Has

1,00 Has

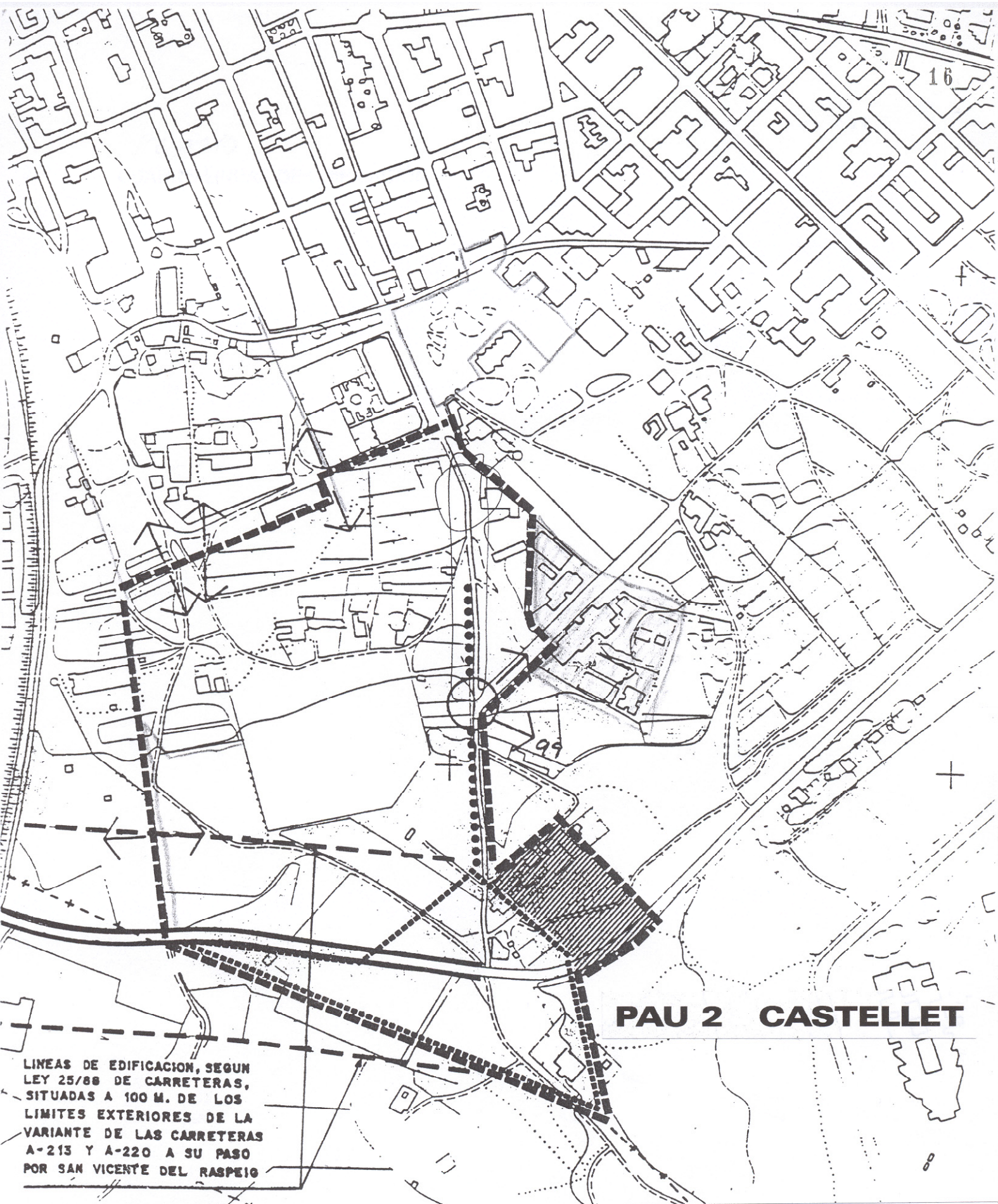
7,00 Has eq. al 15,52% del SUP 2º cuet.

2º CUATRIENIO.

AMBITOS Y SECTORES	SUPERFICIE S Has	EDIFICABILIDAD I en m <sup>2</sup> útiles	COEFICIENTES				APROVECHAMIENTO U y A= E x M	APROVECHAMIENTO MEDIO $\frac{uv}{m^2}$ AM = A/S	EXCESO DE APROVECHAMIENTO ABSOLUTO	SUPERFICIE DE SS. GG. A ASCRIBIR A CADA SECCION. Has.		
			(2) USO (K)	SITUACION (3) L	DIFICULTAD (4) M						SECCION S= (L + M) / 2	HOMOGENIZACION H= K x S
					L	M						
PP. II/1 TRINQUET	16,30	42.400	0,80	1,00	1,00	1,00	0,208098	8.276	5.2603			
PP. II/2 PILAR	12,00	27.000	0,80	1,00	1,00	1,00	0,180000	2.721	1.7295			
PP. II/3 FERROCARRIL	9,90	34.650	0,60	0,80	0,70	0,75	0,157495	16	0,0102			
SUMA	38,20	104.050	SUMA					11.013	100,000000	7		
SISTEMAS GENERALES	7,00 (7)	-										
TOTAL	45,20	104.050						0,157327 = APROVECHAMIENTO MEDIO DE 2º CUATRIENIO.				

## FICHAS DE CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL PAU/2. CASTELLET

- |   |                 |
|---|-----------------|
| 1. SUPERFICIE   | 20,60 Has.      |
| 2. USO CARACTERÍSTICO   | Residencial     |
| 3. INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN:   |                 |
| a) Nº máximo de viviendas   | 1.500 viviend.  |
| b) Edificabilidad máxima  | 140.000 m2. ut. |
| 4. DOTACIONES Y SISTEMAS:   |                 |
| a) Generales:   |                 |
| ■ Enclaves para compleción del Parque Deportivo “Chillador”   | 1,00 Has.       |
| ■ Ampliación nudo de acceso, incluso ejecución.   |                 |
| b) Locales:   |                 |
| ■ Según planeamiento parcial.   |                 |
| 5. ORDENACIÓN   |                 |
| <p>La red viaria básica se configura desde el acceso con una vía de gran sección, hasta el cruce con Avda. Dr. Marañón, donde se prevé una plaza, que enfatiza el acceso al Parque Deportivo del Chillador. A ésta plaza acometerá el eje principal de ordenación interna de la pieza.</p> <p>El viario acometerá a las vias urbanas vecinas. El borde con la variante, fuera de la influencia del nudo, se resolverá como vía de servicio enlazado con el vial adosado al ferrocarril.</p> |                 |
| 6. OBSERVACIONES  |                 |
| <p>Las bases del concurso podrán variar a la baja la intensidad de la edificación e imponer condiciones complementarias tanto de ordenación como de urbanización y realización de sistemas generales de todo tipo, sobre las especificaciones en esta ficha.</p>  |                 |



## PAU 2 CASTELLET

LÍNEAS DE EDIFICACIÓN, SEGUN  
LEY 25/88 DE CARRETERAS,  
SITUADAS A 100 M. DE LOS  
LÍMITES EXTERIORES DE LA  
VARIANTE DE LAS CARRETERAS  
A-213 Y A-220 A SU PASO  
POR SAN VICENTE DEL RASPEIG

## **6. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE HOMOLOGAR**

A partir de los contactos mantenidos entre las autoridades universitarias y el Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig (Alicante), en el proceso preparatorio de la Revisión del PGM0, ambas instituciones han llegado a conclusiones coincidentes en cuanto a la necesidad de dar respuesta del modo más inmediato posible a las demandas insatisfechas de alojamientos de calidad para la población universitaria (estudiantes en primer lugar, pero también profesorado y personal administrativo).

El análisis de algunas experiencias llevadas a cabo por otras Universidades para dar satisfacción adecuada a ese tipo de demanda, ha puesto de manifiesto las ventajas que presentan las soluciones que se conocen bajo la denominación de Villa Universitaria. Así pues, la creación de una Villa Universitaria al servicio de la Universidad de Alicante resulta ser una aspiración en que coinciden tanto el Ayuntamiento de San Vicente como la Universidad de Alicante cuyo campus está ubicado en dicho término municipal.

La existencia de terrenos libres y urbanizables entre el casco de San Vicente del Raspeig, y el Campus Universitario, al norte del mismo, constituye una magnífica oportunidad para la localización de la Villa Universitaria. Ese suelo, por su inmediatez al campus, reúne las condiciones de proximidad exigibles al servicio de alojamiento que se pretende prestar, al mismo tiempo que su también inmediata contigüidad al casco posibilita la integración en el mismo. Así pues, la creación de la Villa Universitaria en esa privilegiada posición permite otorgar a estos terrenos una función territorial complementaria a la otorgada por el planeamiento vigente, cual es su consideración como rótula o elemento articulador de dos tipos de tejidos urbanos que en la actualidad están insuficientemente interconectados: la Ciudad Universitaria y la ciudad de San Vicente. De ese modo, el ensanche del actual casco hacia el sur, además de ser una operación de remate y completación del mismo puede ser contemplado como la oportunidad de creación de una nueva "pieza urbana" capaz

de dar coherencia y continuidad a esos dos tipos de tejido diferenciado, propiciando una mayor y mejor integración del Campus en la ciudad de San Vicente.

Los mencionados terrenos, desde el punto de vista del planeamiento vigente, se encuentran en diversas situaciones: una parte de ellos está clasificada como suelo urbano e incluida en una unidad de actuación (UA/D); otra parte, clasificada como suelo urbanizable programado, está integrada en el sector delimitado en el PGMO con la denominación PPI-2, Azorín; lindando con este último, hacia el Oeste, se encuentran terrenos destinados a Sistemas Generales (Chillador) que el PGMO adscribe en una parte (53.045 m<sup>2</sup>.) al desarrollo del sector antes mencionado; por último, situados también hacia el oeste, y más alejados, se encuentran terrenos que el PGMO clasifica como suelo urbanizable no programado e identifica con la denominación PAU . Castellet. Estos últimos, como consecuencia de la ejecución de nuevo viario de acceso a San Vicente en prolongación de la calle Mayor, han quedado divididos claramente en dos ámbitos, de los cuales uno, el de menor tamaño, es decir el situado al este de dicho viario de acceso, queda de ese modo integrado, desde el punto de vista espacial y urbanístico, dentro del area urbana en que se ubica el denominado PPI-2 Azorín.

Teniendo en cuenta que la estimación de las necesidades de alojamiento universitario se sitúan en torno a las 1800/2000 plazas, el área urbana anteriormente descrita presenta condiciones y capacidad más que suficiente no sólo para atender dicha demanda, sino para acoger tanto las dotaciones y usos complementarios a la propia villa Universitaria, como el resto de los usos previstos en el planeamiento actualmente vigente.

Concebida la implantación de la Villa Universitaria en varias fases, la iniciativa de acometer de inmediato el desarrollo de una de ellas exige adaptar en consecuencia el planeamiento vigente, procediendo a las modificaciones necesarias para la mejor adecuación de sus previsiones y determinaciones a la consecución del objetivo de creación de la mencionada Villa Universitaria.

En efecto, para llevar a cabo la primera fase de Villa Universitaria mediante el desarrollo del sector PPI-2 Azorín, sería necesario proceder a la modificación de las determinaciones y previsiones que el PGMO establece para dicho sector, en lo referente a los siguientes extremos:

# CIUDAD, VILLA Y CAMPUS : ARTICULACION DE TRAMAS Y SISTEMAS



1. Delimitación: como ya se ha indicado anteriormente la ejecución de la nueva vía de acceso a San Vicente en prolongación de la c/ Mayor ha producido de hecho la segregación de una parte de los terrenos incluidos según el PGMO en el ámbito del PAU-2, y su integración en el área en donde se ubica el PPI-2.

La actual posición de esa parte segregada, situada ahora al este de la nueva avenida de acceso a San Vicente y en contigüidad con el sector PPI-2, hace aconsejable la integración de la misma en este sector. Por lo demás, dicha integración y la redelimitación del sector que en consecuencia debería efectuarse, encuentran justificación y amparo en lo establecido en el artículo 20 de la LRAU ("la sectorización se debe efectuar atendiendo al modo más idóneo de estructurar la utilización urbanística del territorio. El perímetro de los sectores se configurará con ejes viarios y alineaciones propias de la red primaria.."). Al mismo tiempo, la diferente categoría dentro del suelo urbanizable (programado y no programado) de los terrenos incluidos en el PPI-2 Azorín en su actual delimitación y aquellos cuya incorporación se propone para la ampliación del mismo, carece en absoluto de relevancia, ya que tras la aprobación de la LRAU ha dejado de ser operativa tal distinción de categorías de suelo, puesto que el clasificado como urbanizable (ya sea programado o no programado) debe someterse al régimen de ejecución de Actuaciones Integradas (art. 9 LRAU). Así pues, la definición de nuevos límites para el sector PP-I.2, incorporando los terrenos anteriormente mencionados, puede y debe hacerse, en tanto modificación puntual del vigente PGMO mediante el trámite de Homologación.

2. Usos. Si bien la previsión de implantar una primera fase de la Villa Universitaria en una parte del ámbito correspondiente al PPI-2 no resulta, de por sí, incompatible con el uso característico que el PGMO establece para dicho sector (Residencial), sí es preciso acomodar algunas de los parámetros



o indicaciones contenidas en la ficha de dicho sector, por su insuficiente acomodación a la implantación de la Villa Universitaria.

En particular, el carácter cuasi-dotacional de los alojamientos universitarios y en todo caso, su singularidad, en tanto modalidad del uso residencial, hace inadecuada la sujeción a un parámetro de densidad establecida para regular asentamientos de vivienda convencional, e incluso la previsión concreta de usos dotacionales directamente asociados a demandas generales por unidades familiares igualmente de tipo convencional (familias con hijos en edad escolar que demandan, por ejemplo, equipamiento educativo).

Por lo demás, el establecimiento de la cantidad o proporción correspondiente al alojamiento univesitario respecto a la total superficie edificable residencial, como determinación o condición que el Plan General debe establecer para el sector, puede constituir una garantía adicional en orden al cumplimiento de los fines que se persiguen con la programación de la correspondiente actuación integrada.

Al mismo tiempo, la referida ampliación del sector, lleva consigo la alteración (aumento) de la edificabilidad máxima que el vigente PGMO establece para el sector PPI-2.

3. Red Primaria de Dotaciones Públicas. El PGMO vigente adscribe al sector PPI-2 Azorín terrenos de los denominados Sistemas Generales (Chillador) contiguos, a efectos de la gestión de suelo para su obtención a cargo del exceso de aprovechamiento del mencionado sector con respecto al correspondiente al primer cuatrienio.

La superficie de sistemas generales adscritos asciende a 53.045 m<sup>2</sup>. Dentro del ámbito correspondiente a dichos sistemas el PGMO prevé la implantación de un Instituto Nacional de Bachillerato (INB Chillador, identificado con la clave D/DO/2,

con una superficie de 1,20 Has.); asimismo establece para el mismo ámbito la previsión de un Parque Deportivo (P.D. Chillador, identificado con la clave ELPD/1, con una superficie de 4,0 Has.).

La propuesta de creación de una nueva zona verde lineal en prolongación del bulevar del Campus, más el carácter estructurante de algunos ejes viarios ya existentes (prolongación de c/ Mayor) o propuestos (Avda. Vicente Savall y c/ Doctor Marañón), lleva a una nueva consideración de la Red Primaria de Dotaciones Públicas (RPDP).

Dentro del ámbito objeto de la homologación (Plan Parcial PPI-2 ampliado más RPDP adscrito), se produce como consecuencia de la Modificación propuesta un aumento significativo de la RPDP ya que pasaría de los 53.045 m<sup>2</sup>. del PGMO vigente a los 81.294 m<sup>2</sup>. que tendrían según la presente propuesta.

Los anteriores extremos -delimitación, previsiones relativas al uso del sector, Red Primaria de Dotaciones Pública y alteración de la edificabilidad máxima-implican la modificación puntual del PGMO vigente, que puede y debe tramitarse mediante el procedimiento de homologación.

Por consiguiente, las consideraciones precedentes justifican la necesidad de la homologación propuesta, así como el carácter de la misma dado su alcance territorial (sectorial) y su alcance material (modificativa), todo ello con arreglo a lo señalado en los apartados I.3 y I.4 de la Instrucción de Planeamiento 1/1996 mencionada en el punto 1 del presente documento.

## 7. DEFINICIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN PROPUESTA

Establecido el carácter de la homologación propuesta como sectorial-modificativa, conforme a lo que al respecto prescribe la Instrucción de Planeamiento I-96, las finalidades concretas de la homologación resultan ser las siguientes:

**A. Sectorización.** Se define un nuevo sector de suelo urbanizable, a desarrollar mediante el correspondiente Plan Parcial, que pasaría a estar constituido por los terrenos comprendidos dentro del sector delimitado en el vigente PGMO con la denominación PPI-2 Azorín y su ampliación mediante la incorporación al nuevo sector de la parte de terrenos comprendidos en el PAU2 Castellet (según denominación del vigente PGMO), que ha quedado situada al este de la nueva avenida de acceso a San Vicente, (ya realizada) en prolongación de la C/ Mayor. Se procede al mismo tiempo al reajuste del límite Sur del PP-12 para acomodarlo al proyecto de nueva Ronda San Juan - San Vicente sobre el trazado de la actual C/ Aeroplano. El nuevo sector así definido pasaría a denominarse **PPI-2 Azorín (ampliado)**. La superficie del mismo asciende a **94.925 m<sup>2</sup>**.

### **B. Parámetros del sector relativos al uso característico y a la intensidad de edificación**

#### B.1 USOS

Se deberá mantener el uso característico (RESIDENCIAL) señalado en el vigente PGMO, si bien especificando que una parte del mismo deberá concretarse en la modalidad del alojamiento para la Villa Universitaria, la cual deberá ubicarse preferentemente en la zona sur del nuevo sector, buscando la mayor proximidad e integración con el campus universitario.

#### B.2 EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima del nuevo sector será la que resulte de mantener el mismo

exceso de aprovechamiento que según el vigente PGMO tiene el actual sector (antes de la ampliación propuesta), manteniendo por tanto la misma superficie de sistemas generales adscritos.

Así pues el aprovechamiento del nuevo sector y la edificabilidad máxima pasarían a ser:

Superficie nuevo sector	94.925 m2.
Aprovechamiento del nuevo sector por aplicación del índice del índice de aprovechamiento medio del primer cuatrienio (0,347388 uv/m2. x 94.925 m2.)	32.976 uv
Exceso de aprovechamiento con respecto al medio del cuatrienio	18.427 uv
Superficie de Red Primaria de Dotaciones Públicas adscritas (18.427 / 0,347388)	53.045 m2.
Aprovechamiento total del nuevo sector (32.976 uv+ 18.427 uv)	51.403 uv
Aprovechamiento medio del nuevo sector (uv/m2.)	0,541510 uv/m2.
Coefficiente de homogeneización	0,90
Edificabilidad máxima (m2. útiles) 51.403: 0,9	57.114 m2.útiles

La expresión de dicha edificabilidad máxima en términos de m2. construidos, considerando una relación de 1 m2.c = 1,25 m2. ut, sería de 71.393 m2. c

De la edificabilidad máxima anteriormente señalada deberá reservarse un mínimo para alojamientos en Villa Universitaria de 15.000 m2. ut, (equivalentes a 18.750

m2. c) y un mínimo de 2500 m2. ut. de edificabilidad terciaria conforme a lo señalado en el Artículo 5 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. El resto corresponderá al uso de vivienda y a los demás usos compatibles con la misma, según lo que al respecto se establezca en las Ordenanzas del correspondiente Plan Parcial.

### **B3. DENSIDAD**

El número máximo de plazas de alojamiento en la Villa Universitaria( en sus diferentes tipologías de apartamentos y casas unifamiliares) será de 750.

El número máximo de viviendas en el resto del sector será de 400.

### **B4. TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN**

Los alojamientos de Villa Universitaria se organizarán en bloques de apartamentos y en tipología de vivienda unifamiliar en la proporción que al respecto se establezca en el correspondiente Plan Parcial.

Los edificios de viviendas del resto del sector podrán adoptar la tipología de edificación abierta o la de manzana cerrada, conforme a la ordenación que al respecto se establezca en el correspondiente Plan Parcial, armonizando sus alturas con las del tejido del casco de San Vicente y sin sobrepasar en ningún caso las seis plantas,.

## **C. Red Primaria de Dotaciones Públicas (RPDP)**

### **C.1 UBICACIÓN Y SUPERFICIE**

Se adscribirá al nuevo sector para la correspondiente obtención de suelo a cargo de su exceso de aprovechamiento con respecto al medio del urbanizable del primer cuatrienio, la misma superficie de RPDP que la de sistemas generales adscritos según el vigente PGMO (53.045 m2).

## C2.USOS Y RESERVAS

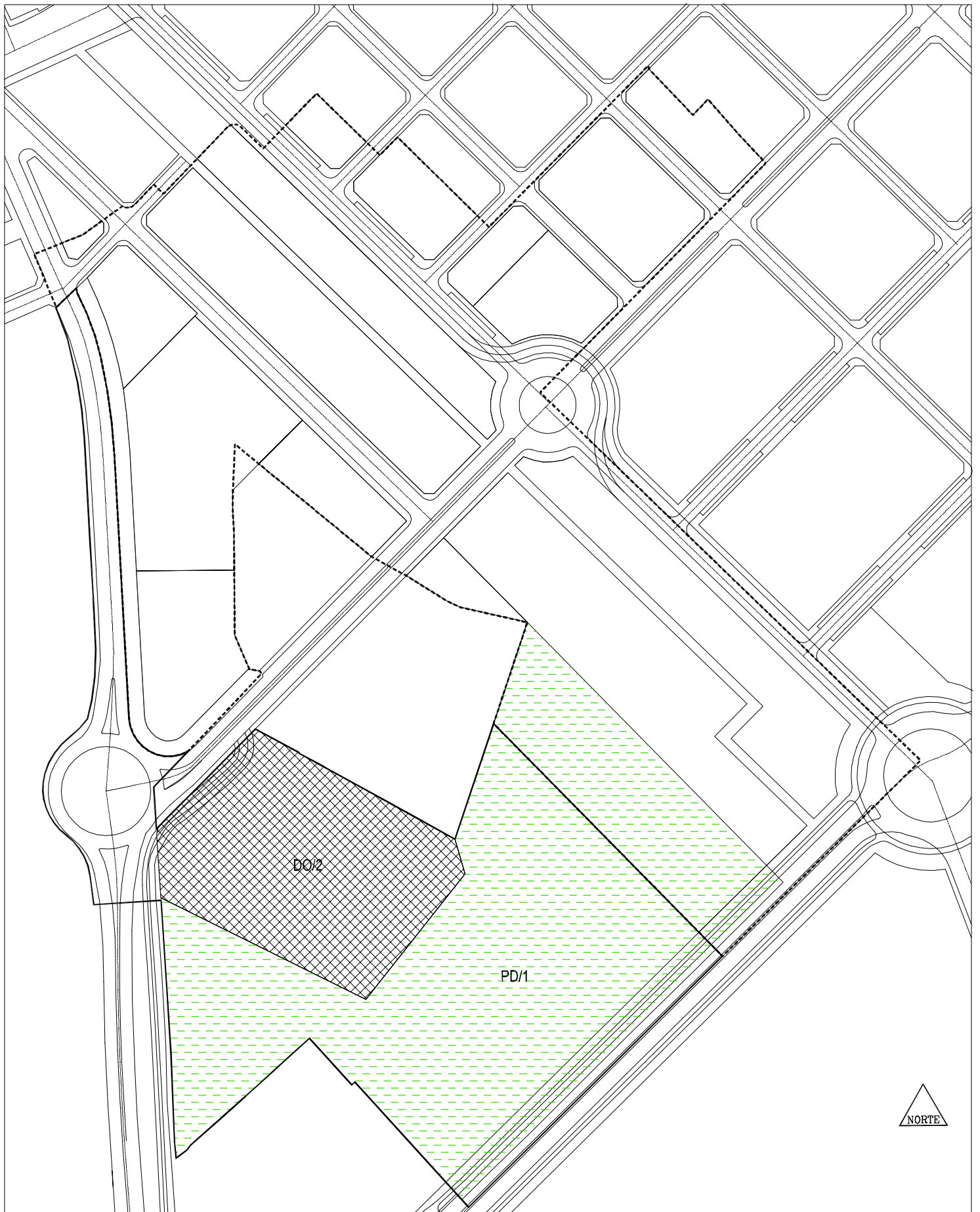
Deberá crearse, con carácter de Red Primaria, una zona verde lineal que a modo de bulvar discurrirá a lo largo de la prolongación de la Avda. Vicente Savall, la cual que tendrá asimismo carácter de Red primaria, junto con el eje transversal, ortogonal a la misma sobre la traza –del mismo carácter- de la calle Doctor Marañón.

El primero de esos ejes viarios tendrá una sección capaz para situar una plataforma reservada al transporte público (tranvía).

En todo caso, tendrán la consideración de determinaciones de ordenación estructural las siguientes:

1. La delimitación del nuevo Sector PPI-2 Azorín (ampliado) así como su consideración como una única Area de Reparto.
2. El uso global característico (RESIDENCIAL)
3. El aprovechamiento total del sector, la edificabilidad máxima permitida, el número máximo de plazas de alojamiento de Villa Universitaria y el número máximo de viviendas.
4. La RPDP reflejada en el plano adjunto con el siguiente desglose de usos y superficies:

Zona Verde (ZV)	11.961 m2.
Red Viaria (RV)	28.228 m2.
Parque Deportivo (PD/1)	28.182 m2.
Equipamiento (DO/2)	12.923 m2.
<b>TOTAL</b>	<b>81.294 m2.</b>



DO/2

EQUIPAMIENTO DO/2 Superficie= 13.552 m2

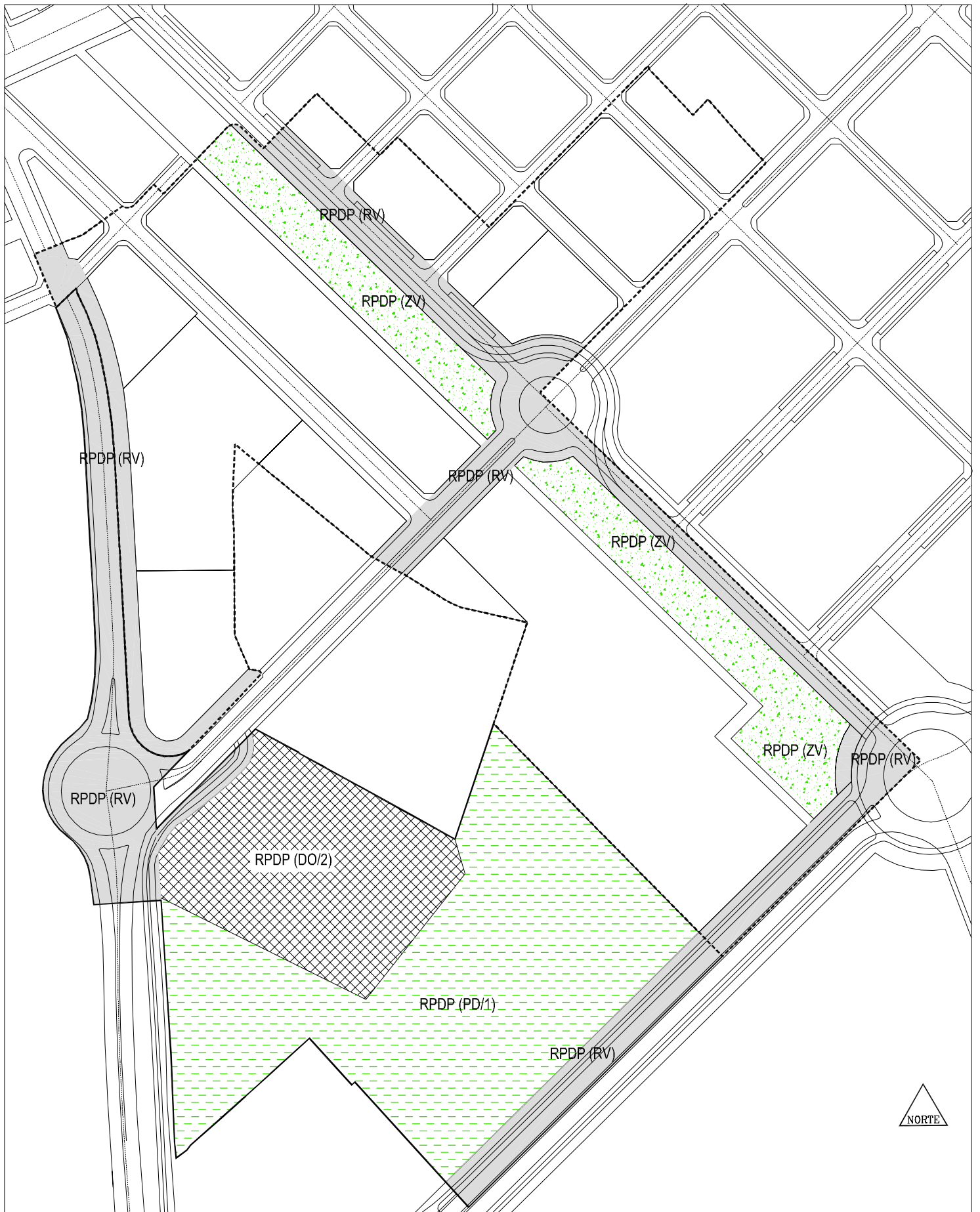


PD/1

PARQUE DEPORTIVO PD/1 Superficie= 39.493 m2

SUPERFICIE TOTAL : 53.045 m2

## RED DE DOTACIONES PUBLICAS PLAN GENERAL VIGENTE



RPDP (ZV)

RED PRIMARIA ZONAS VERDES  
Superficie= 11.961 m<sup>2</sup>

RPDP (DO/2)

EQUIPAMIENTO  
Superficie= 12.923 m<sup>2</sup>

RPDP (RV)

RED PRIMARIA VIARIO  
Superficie= 28.228 m<sup>2</sup>

RPDP (PD/1)

PARQUE DEPORTIVO  
Superficie= 28.182 m<sup>2</sup>

## RED DE DOTACIONES PUBLICAS PRIMARIAS PROPUESTA

SUPRFICIE TOTAL: 81.294



#### **D. Conexiones con el entorno**

Las principales conexiones se realizarán a través de la Avda. Vicente Savall (prolongación) y calle Doctor Marañón. La intersección entre la prolongación de la Avda. Vicente Savall y la nueva Ronda San Vicente-San Juan, se efectuará mediante solución de cruce peatonal entre la Villa Universitaria y el Campus sin interferencia de tráfico rodado.

## **8. DELIMITACIÓN Y FICHA TÉCNICA DEL SECTOR. PROPUESTO**

La delimitación del nuevo sector se refleja en el plano que se adjunta.

La ficha técnica, que sustituirá a todos los efectos a la que el vigente PGMO incluye en su documentación para el sector PPI-2 Azorín, se adjunta asimismo a continuación, teniendo la misma el alcance de documento refundido de las nuevas determinaciones y las anteriores que quedan en vigor, a tenor de lo exigido en el art. 79.2 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana:

## FICHA DE CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE SAN VICENTE DEL RASPEIG (ALICANTE) EN EL SECTOR PP-I/2 "AZORÍN" (AMPLIADO)

- |   |   |                |
|---|---|----------------|
| 1. SUPERFICIE   | 94.925 m2.  |                |
| 2. USO CARACTERÍSTICO   | RESIDENCIAL (VIVIENDA Y ALOJAMIENTOS EN VILLA UNIIVERSITARIA) |                |
| 3. INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN:   |   |                |
| a) Edificabilidad máxima:   | 57.114 m2. ut.  | 71.393(*) m2.c |
| a.1 Edificabilidad (mínima) alojamientos villa universitaria  | 15.000 m2. ut.  |                |
| a.2 Edificabilidad (máxima) viviendas y usos compatibles  | 39.441 m2. ut.  |                |
| a.3 Edificabilidad máxima de Servicios Terciarios   | 2.673 m2. ut.   |                |
| Indice máximo de edificabilidad (IEB)   |   | 0,75 m2c/m2    |
| b1) Nº máximo de plazas de alojamiento en Villa Universitaria :   | 750   |                |
| b2) Nº máximo de viviendas:   | 400   |                |
| c) Tipología de edificación: Edificación abierta en bloque o torre; Edificación en manzana cerrada ; y edificación en casas unifamiliares. Todo ello en la proporción y posición que establezca el PP en su ordenación. |   |                |

(\*) Las cifras de superficie construida (m2.c) son indicativas, siendo vinculantes las de superficie útil (m2. ut.)

4. DOTACIONES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO:
- a) Red Primaria de Dotaciones Públicas (RPDP)
- a.1 Interior al sector
- |  |                   |
|--|-------------------|
| . Red viaria .....                               | 16.286 m2.        |
| . Espacios libres de uso público (zonas verdes). | 11.961 m2.        |
| <b>Total interior .....</b>                      | <b>28.247 m2.</b> |
- a.2 Exterior al sector
- |                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| . Red viaria .....          | 11.940 m2.        |
| . Parque Deportivo .....    | 28.182 m2.        |
| . Equipamiento .....        | 12.923 m2.        |
| <b>Total exterior .....</b> | <b>53.045 m2.</b> |

La RPDP exterior al sector quedará adscrita a la gestión del mismo obteniéndose sus terrenos como cesión gratuita a cargo del aprovechamiento de dicho sector.

- b) Red Secundaria de Dotación Públicas (RSDP)

Serán de obligado cumplimiento los estándares establecidos en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 201/1998 de 15 de diciembre), tanto en lo referente al suelo dotacional público (SD) como en lo relativo a reservas mínimas para aparcamientos (AV). Conforme a lo dispuesto en el artículo 2 del Anexo a dicho Reglamento, los terrenos de la RPDP serán computables a los efectos del referido cumplimiento.

**FICHA DE CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE SAN VICENTE DEL RASPEIG (ALICANTE) EN EL SECTOR PP-I/2 “AZORÍN” (AMPLIADO) (Continuación)**

**5. USOS**

<b>Global característico:</b>	RESIDENCIAL
<b>Pormenorizados:</b>	VIVIENDA COLECTIVA, ALOJAMIENTOS VILLA UNIVERSITARIA Y DOTACIONAL.
<b>Compatibles:</b>	TERCIARIO EN SUS DIFERENTES CATEGORÍAS
<b>Incompatibles:</b>	COMERCIAL EN GRANDES SUPERFICIES Y EL RESTO NO INCLUIDO EN LOS ANTES MENCIONADOS

**6. ORDENACIÓN**

- El trazado viario resolverá la continuidad de la Avda. San Vicente Savall y, al norte de ésta, de las c/ Méndez Nuñez, García Lorca y Pizarro. El encuentro de Vicente Savall con la c/ Aeroplano, se realizará en semirotonda, armonizando con la ordenación viaria prevista en la UA/D.
- La villa universitaria se dispondrá, al Sur del sector, favoreciendo el recorrido peatonal en el eje prolongación de la Avda. Vicente Savall y su conexión con los recorridos peatonales del Campus Universitario mediante solución de cruce sin interferencia de tráfico rodado entre dicha Avda. y la nueva Ronda San Vicente-San Juan.

**7. URBANIZACIÓN:**

- Según normativa del Plan General
- En todo caso se soterrarán los tendidos eléctricos de media tensión existentes y previstos.

**8. GESTIÓN**

- Unidades de Ejecución. Las Unidades de Ejecución que defina el Plan Parcial deben ser lo más amplias posibles. Se recomienda la delimitación de una única Unidad de Ejecución, coincidente con el ámbito del sector.
- Area de reparto. La formada por el sector y la RPDP adscrita.
- Aprovechamiento tipo: 0,347388.u.v/m<sup>2</sup>.

## 9. JUSTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO

En la determinación del aprovechamiento tipo que corresponde al sector, así como en la de los excesos con respecto al aprovechamiento del primer cuatrienio y en la superficie de sistemas generales adscritos al mismo en correspondencia a dicho exceso se han utilizado los criterios e hipótesis siguientes:

a) Índice de aprovechamiento del primer cuatrienio	0,347388 u.v/m2.
b) Coeficiente correspondiente al uso residencial de vivienda colectiva	1,00 (u.v.)
c) Coeficiente de uso (K) del sector	0,90
d) Coeficiente de situación (L) del sector	1,00
e) Coeficiente de dificultad (M) del sector	1,00
f) Coeficiente (S) del sector	1,00
g) Coeficiente de homogeización (H=KxS)	0,90
h) Superficie del sector	94.825 m2.
i) Edificabilidad en m2. útiles	57.114 m2.
j) Aprovechamiento del sector	51.403 u.v.
k) Índice de aprovechamiento del sector	0,541510 u.v/m2.
l) Exceso de aprovechamiento con respecto al del primer cuatrienio	18.427 u.v.
m) Superficie de RPDP adscrita	53.045 m2.
n) Cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento (10%)	5.140 u.v.

No obstante la heterogeneidad de tipologías dentro del uso característico residencial, al mismo se le mantiene la unidad reflejada en el planeamiento vigente, sin perjuicio de la ponderación de los valores relativos de repercusión de terrenos, a llevar a cabo en el procedimiento de equidistribución correspondiente, al amparo de lo dispuesto en el art. 113 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

**10. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 20 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA LEY REGULADORA DE ACTIVIDAD URBANÍSTICA (LRAU) DE LA COMUNIDAD VALENCIANA**

El artículo 20 de la LRAU, al referirse a las determinaciones de la ordenación estructural relativas a la redacción de planes parciales (y de reforma interior), establece el contenido de lo que los Planes Generales han de fijar al respecto.

En los párrafos que siguen se describe el cumplimiento de dichos requisitos en el presente expediente de Homologación.

- A) La descripción de la función territorial que ha de cumplir el desarrollo del sector PPI-2 Azorín (ampliado), está contenida en el vigente PGMO y se complementa con el capítulo 6 del presente documento.
- B) El señalamiento de los usos globales principales e incompatibles dentro de cada sector, está contenido en la ficha que se acompaña en el capítulo 8 del presente documento.
- C) La expresión de las distintas tipologías posibles dentro del sector está contenida asimismo en la referida ficha.
- D) La cuantificación de las magnitudes máxima y mínima de los índices de edificabilidad bruta del sector, está incluida también en la mencionada ficha que establece el índice de edificabilidad máximo total, así como el mínimo y máximo de los diferentes usos pormenorizados que se prevén como característicos del correspondiente sector.

- E) Las normas orientativas sobre la necesidad de implantar una determinada dotación o equipamiento dentro del sector, está contenida en el capítulo 6 del presente documento, en donde se señala la conveniencia de la implantación de la Villa Universitaria (que puede considerarse como uso asimilable al dotacional).
- F) La indicación de los elementos de la red primaria que pueden contabilizarse como red secundaria está contenida en el apartado C.2 del capítulo 7 del presente documento así como en la ficha del sector incluida en el capítulo 8.

San Vicente del Raspeig, octubre de 2001

Fdo.: Jesús Gago Dávila

Fdo.: José Luis Frías Wamba

Fdo.: José M<sup>a</sup> García-Pablos Ripoll

Fdo.: Joan S. Pérez i Parra