

PLAN PARCIAL DEL
PROGRAMA DE ACTUACIÓN
INTEGRADA DEL SECTOR
PAU.2 CASTELLET



SAN VICENTE DEL RASPEIG
ALICANTE

MEMORIA JUSTIFICATIVA
NORMAS URBANÍSTICAS

APROBACIÓN DEFINITIVA
Diciembre 2006

PLAN PARCIAL DEL
PROGRAMA DE ACTUACIÓN
INTEGRADA DEL SECTOR
PAU.2 CASTELLET

SAN VICENTE DEL RASPEIG
ALICANTE

MEMORIA JUSTIFICATIVA
NORMAS URBANÍSTICAS

APROBACIÓN DEFINITIVA
Diciembre 2006

MEMORIA JUSTIFICATIVA

INDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETO E INICIATIVA DE LA ACTUACIÓN	1
2. LA PROPUESTA: ESTRUCTURA Y ORDENACIÓN	2
2.1. LA SOLUCIÓN PROPUESTA Y SU INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO URBANO.....	2
2.2. LA PROPUESTA EN SU ADECUACIÓN ESTRUCTURAL AL PLANEAMIENTO VIGENTE	3
2.3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA: DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN	9
2.3.1. ORDENACIÓN DE LOS USOS Y ZONAS	9
2.3.2 TRAZADOS, TRAMAS Y SISTEMAS DE ORDENACIÓN	9
2.4. LOS ELEMENTOS DOTACIONALES: DEFINICIÓN CUANTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN	12
2.5. LA RED VIARIA: DIMENSIONADO Y DOTACIÓN DE APARCAMIENTO	14
3. LA GESTIÓN URBANÍSTICA	16
3.1. UNIDADES DE EJECUCIÓN. DELIMITACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN	16
3.2. DESARROLLO DE PLANEAMIENTO. ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS UNITARIOS	16
4. EL PLAN PARCIAL EN CIFRAS: SÍNTESIS	17
5. APROVECHAMIENTO DEL SECTOR Y EXCESOS SOBRE EL TIPO.....	20

1. OBJETO E INICIATIVA DE LA ACTUACIÓN

El presente documento forma parte de la documentación del Programa de Actuación Integrada del **Sector PAU.2-CASTELLET** del PGOU de San Vicente del Raspeig y se tramita conjuntamente con la "Homologación Sectorial" del mismo ámbito.

La formulación de dicho Programa así como del Presente Plan Parcial se efectúa a iniciativa de la mercantil **ALAVAMA Casas y Proyectos S.L.**

La actuación, atendiendo y complementando las determinaciones del planeamiento vigente, se concibe como una operación de extensión y remate de la trama urbana de San Vicente en los suelos mayoritariamente vacantes comprendidos entre el sur del casco y la autovía A-36.

A pesar de su posición periférica en relación al casco, el sector goza de unas notables condiciones estratégicas, de accesibilidad y centralidad por su contiguidad a los terrenos del CAMPUS UNIVERSITARIO, el Parque Chillador y el Plan Parcial PP-2 "Azorín" que acoge las instalaciones de la Villa Universitaria.

Estas condiciones dotan a la actuación de un interés de rango superior al estrictamente local, resultando por tanto oportuna y necesaria para la compleción de la ciudad y la recualificación del sector y su entorno.

El presente Plan Parcial, por tanto, desarrolla con alcance pormenorizado las determinaciones del Plan General: delimitación ajustada del sector, régimen de usos, intensidades y edificabilidades, sistema y trazados viarios, etc.

2. LA PROPUESTA: ESTRUCTURA Y ORDENACIÓN

2.1. LA SOLUCIÓN PROPUESTA Y SU INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO URBANO

La ordenación del sector responde en su doble alcance (estructural y de ordenación pormenorizada), al objeto- asimismo doble- de compleción y remate del borde sur del casco de San Vicente del Raspeig y de integración tanto con el sector adyacente (PP 1-2 Azorín) cuyo Programa de Actuación Integrada fue aprobado definitivamente el 13 de marzo de 2002, como con las unidades de actuación en suelo urbano situadas al norte e integradas en el sector de los Montoyos , cuyo Programa de Actuación Integrada y su correspondiente Plan de Reforma Interior se han redactado y tramitado en estrecha coordinación con el presente

El sector se concibe e inserta en la estructura urbana de la ciudad a través de los siguientes criterios de ordenación y trazado:

- Estructuración del sector gravitando sobre un nuevo eje viario trazado en sentido E-O que prolonga -con una nueva directriz- la Avda. del Dr Marañón, manteniendo en todo caso las visuales desde ésta hacia el lejano paisaje de fondo
- Generación del nuevo tejido urbano como extensión mallada de las tramas periféricas del sur del casco.
- Tratamiento de los bordes de las grandes infraestructuras viarias con ubicación próxima de los usos dotacionales, concebidos como un sistema continuo.
- Compleción del Parque Deportivo "Chillador" como gran espacio dotacional de la ciudad.
- Previsión de las oportunas conexiones de la trama viaria y urbana con los sectores colindantes: por el oeste (UA/30)., por el norte sector de los Montoyos y por el sur campus universitario , en este último caso con previsión de unión mediante paso a desnivel sobre la autovía A-36 de Alicante a Alcoy.

2.2. LA PROPUESTA EN SU ADECUACIÓN ESTRUCTURAL AL PLANEAMIENTO VIGENTE

La propuesta es acorde con las necesidades y oportunidades de evolución urbana y se acomoda al vigente Plan General de Ordenación Urbana tal y como se explica y justifica, en el Documento de Homologación.

En la ficha adjunta (correspondiente al PAU.2 Castellet antes de la modificación resultante de la Homologación sectorial modificativa aprobada definitivamente el 13 de marzo de 2002) se recogen las determinaciones del mencionado Plan General que condicionan el presente planeamiento de desarrollo. Las diferencias de superficie entre la que figura en la mencionada ficha (20,60 ha.) y la que, recogiendo la referida Modificación de Plan General, corresponde al Area de Reparto (14,,60 Ha.) que engloba el sector que es objeto de ordenación mediante el presente Plan Parcial responden a lo siguiente:

Superficie según PG (antes de Homologación modificativa del Sector PPI-2)	20,60 ha.
Superficie incluida en PPI-2 Azorín (como consecuencia de dicha Homologación)	2,22 ha.
Superficie autovía Alicante-Alcoy (excluida al estar actualmente realizada)	3,78 ha.
TOTAL SUPERFICIE AREA DE REPARTO	14,60 ha.

Siguiendo las observaciones contenidas en la referida ficha, la propuesta que recoge el presente Plan Parcial supone una sensible reducción tanto de la edificabilidad máxima (que pasa de los 140.000 m². que se indican en la ficha a los 68.456 m² ut.. que establece el Plan Parcial), como del número máximo de viviendas (que pasan de las 1.500 señaladas en la ficha a las 775 que fija como techo máximo el Plan Parcial).

Tales reducciones que en parte son consecuencia de la mencionada disminución de la superficie del sector, responden además a las siguientes razones :

- ♦ Necesaria compatibilización entre la edificabilidad ,la disponibilidad de suelo y las reservas dotacionales exigidas por el vigente Reglamento de Planeamiento
- ♦ La conveniencia de no sobrepasar las alturas e intensidad de edificación del entorno colindante.
- ♦ La necesaria asimilación ,según criterio municipal, entre el aprovechamiento del sector y el del suelo urbanizable programado (en el que originariamente estaba incluido el colindante PP 1-2 Azorín), de modo que los eventuales excesos –de cesión obligatoria- no sean desproporcionados.

Por otra parte la reserva de Sistemas Generales prevista en la ficha (1,00 ha. para ampliación del Parque Deportivo Chillador) no solo se mantiene ahora con el carácter de Red Primaria, sino que se amplía en su superficie en más de 1.500 m2. (hasta alcanzar los 11.534 m2., completando así el área comprendida entre el nuevo acceso a San Vicente (prolongación de la calle Mayor) y la Red Primaria adscrita al sector PP 1-2 Azorín.

A su vez, en concordancia con la Homologación, la vía del mencionado acceso (prolongación de la c/ Mayor) comprendida dentro del sector se considera también como Red Primaria de Dotaciones Públicas al igual que lo fue en la Homologación modificativa del colindante sector PP 1-2 Azorín.

Al extraer de la totalidad del Area de Reparto esos dos elementos de la Red Primaria queda el sector propiamente dicho queda configurado con una superficie de **127.221 m²**

FICHA DE CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL PAU/2. CASTELLET (ANTERIOR A LA HOMOLOGACIÓN)

- | | |
|---|------------------------------|
| 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 m ² . 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

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.

El viario acometerá a las vías 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.

6. OBSERVACIONES

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.

FICHA DE PLANEAMIENTO

CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE SAN VICENTE DEL RASPEIG (ALICANTE) EN EL SECTOR PAU 2 CASTELLET

1. SUPERFICIE SECTOR: **12,72Ha**

2. USO CARACTERÍSTICO: **RESIDENCIAL**

3. USOS COMPATIBLES : Los contemplados en las Ordenanzas de Plan General MCM ,EA, VL y T (terciario en línea)

4. INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN:

Edificabilidad máxima: **68.456 m². ut.** 85.569 m².c (*)

Edificabilidad máxima residencial **61.907 m². ut.** 77.384 m².c (*)

Índice máximo de edificabilidad (**IEB**) a efectos de estándares **0,67 m²c/m²s**

Índice máximo de edificabilidad residencial (**IER**) a efectos de estándares **0,61 m²c/m²s**

Nº de viviendas (indicativo): **775**

Porcentaje mínimo de Viviendas VPO : 25% (**). Ese porcentaje se corresponde con un 20% del aprovechamiento subjetivo (propietarios de suelo) y un mínimo del 5% procedente del 10% de cesión gratuita al Ayuntamiento, según sea la modalidad retributiva de la urbanización elegida por éste en la reparcelación"

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

(**) Ubicación en Manzanas MCM1 y EA 5.6, sujetas a reajustes en reparcelación por concreción de aprovechamientos urbanísticos.

5. DOTACIONES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO:

a) Red Primaria de Dotaciones Públicas (RPDP) interiores y exteriores al sector

DOTACIÓN /equipamiento deportivo PEQ-D <u>exterior</u> al sector	0,92 Ha
RED VIARIA PRV <u>exterior</u> al sector	0,95 Ha
Subtotal exterior al sector	1,87 Ha

RED VIARIA PRV <u>interior</u> al sector	2,63 Ha
TOTAL	4,50Ha

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).

6. ORDENACIÓN

- a) El trazado viario resolverá la continuidad de las calles Dr. Marañón nueva vía del Terraplén y su prolongación sobre la autovía A-36 así como las prolongaciones de las c/, Goya y Bailén a través del sector Los Montoyos
- b) Tipología de edificación: La correspondiente a las siguientes ordenanzas de PG : MCM (manzana con patio de manzana) ;EA (edificación abierta) y VL (vivienda en línea) y T (terciario en línea), congruentemente con ordenación del PRI de los Montoyos.
- c) Zona de protección de autovía :Espacio libre en franja de 50 m. desde límite exterior de la calzada.
- d) Emplazamiento de uso Terciario junto a glorieta de acceso desde Dr. Marañón

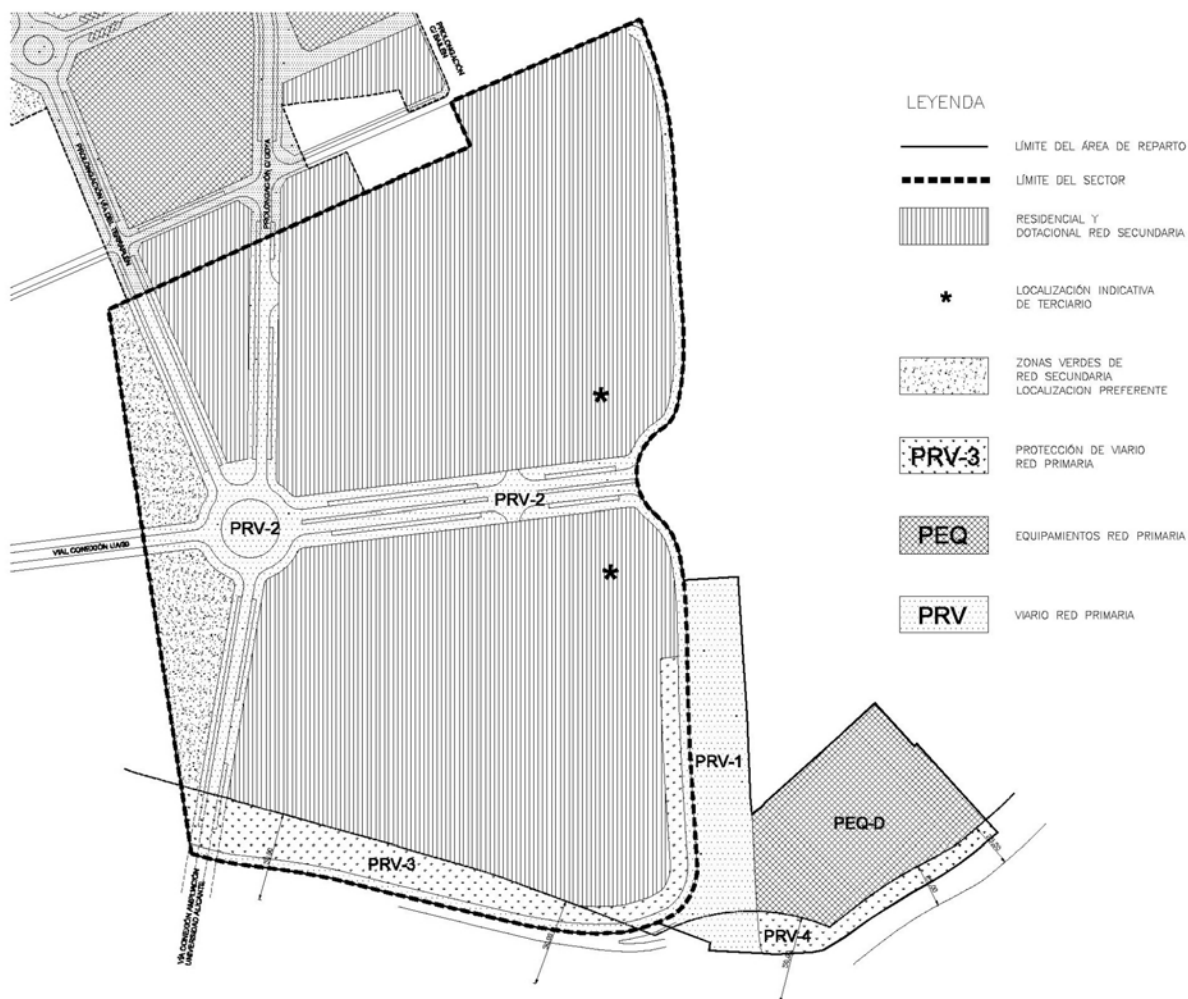
7. URBANIZACIÓN:

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

FICHA DE PLANEAMIENTO

CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE SAN VICENTE DEL RASPEIG (ALICANTE) EN EL SECTOR PAU 2 CASTELLET

PLANO ZONIFICACIÓN



FICHA DE GESTION

CONDICIONES DE GESTION PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE SAN VICENTE DEL RASPEIG (ALICANTE) EN EL SECTOR PAU 2 CASTELLET
--

1. SITUACION RESPECTO SECUENCIA DE DESARROLLO DEL PGMO: *El sector de desarrollará coordinada y simultáneamente con el contiguo sector de los Montoyos , limítrofe por el Norte*

2. CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN :

- a) *Conexión con el área situada al Norte –Montoyos-, y con la situada al sur de la autovía A-36, atravesando ésta en puente sobre ella*
- b) *La implantación efectiva de los usos previstos en el Plan requerirá la previa entrada en funcionamiento de la ampliación de la E.D.A.R. "Monte Orgegia".*

3. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO

El Área de Reparto comprenderá , además del sector , los terrenos de la Red Primaria exterior que quedarán adscritos a l mismo a todos los efectos

SUPERFICIE SECTOR (S _s).....	12,72 Ha
ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA ,EXTERIORES AL SECTOR (RP _{ext})..	1,87 Ha
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO (S _s + RP _{ext}).....	14,59 Ha
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR.....	61.610 U.V
ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO TIPO SUELO URBANIZABLE	
PROGRAMADO (PRIMER CUATRIENIO)	0,347388 U.V/ m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (145.967 X 0,347388)	50.707 U.V.
CESIÓN DE EXCESO DE APROVECHAMIENTO	10.903 U.V
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO (10%)	5.071 U.V.

4. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN: *El Plan Parcial que desarrolle el PGMO delimitará una sola unidad de ejecución coincidente con el Área de Reparto*

2.3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA: DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

2.3.1. ORDENACIÓN DE LOS USOS Y ZONAS

El modelo de distribución espacial de los usos que plantea la propuesta de ordenación, es el resultado de un proceso de compatibilización entre las demandas y condicionantes del entorno urbano -de carácter estructural- y la propia configuración del sector.

El programa de usos del sector se conforma con predominio de la residencia, en distintos sistemas de ordenación y tipos edificatorios, pero con una presencia notable de los sistemas dotacionales y la configuración de enclaves terciarios en posición estratégica, frente a la gran rotonda de la Avda. Dr. Marañón y prolongación de la c/ Mayor.

El sector se configura así a través de una ordenación no segregada, en tres zonas:

- La residencial, predominante en superficie y definitoria de la identidad urbana del nuevo barrio, y que se materializa con distintas intensidades de uso en el frente a la Avda. Mayor, el eje viario interior estructurante, y el resto del viario local,
- El enclave terciario en una de las dos manzanas que enmarcan la “puerta” del nuevo Barrio desde la Rotonda.
- Una extensa área de equipamiento al sur con frente a la autovía, subdividida en tres grandes “parcelas”, dos de ellas destinadas respectivamente a uso deportivo y a uso escolar y la otra a aparcamiento

2.3.2. TRAZADOS, TRAMAS Y SISTEMAS DE ORDENACIÓN

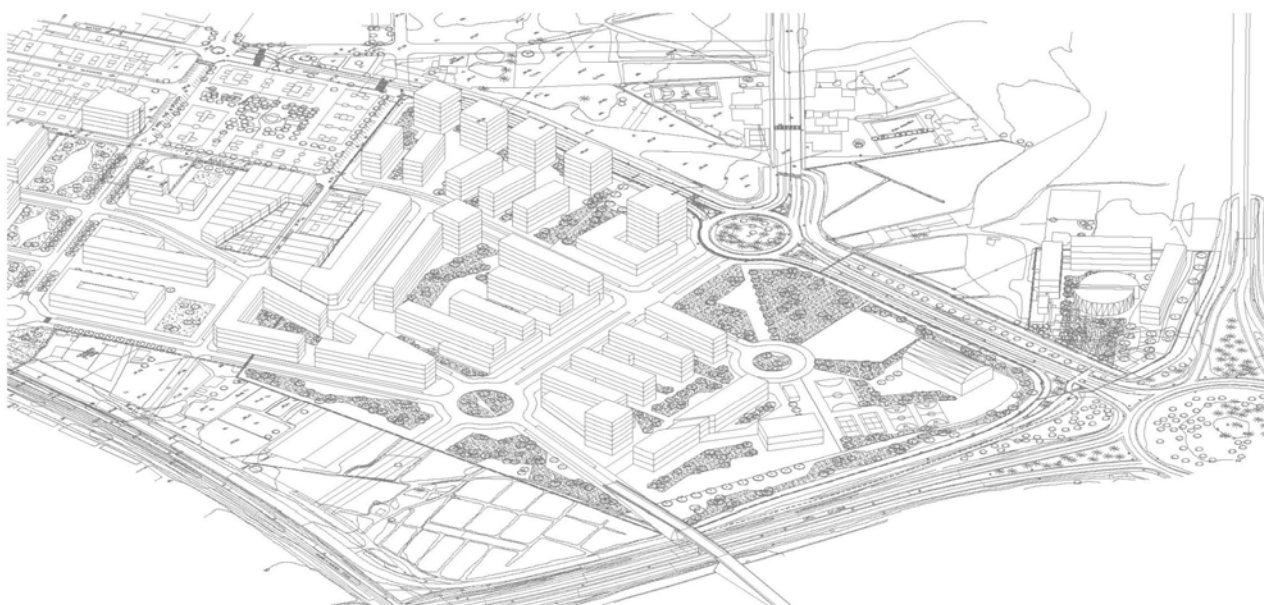
La ordenación se plasma a través de la implantación de un trazado viario adaptado a los condicionantes de tramas o trazados preexistentes para definir grandes manzanas, de dimensión variable, todo lo cual conforma un modelo en “supermalla” no regular.

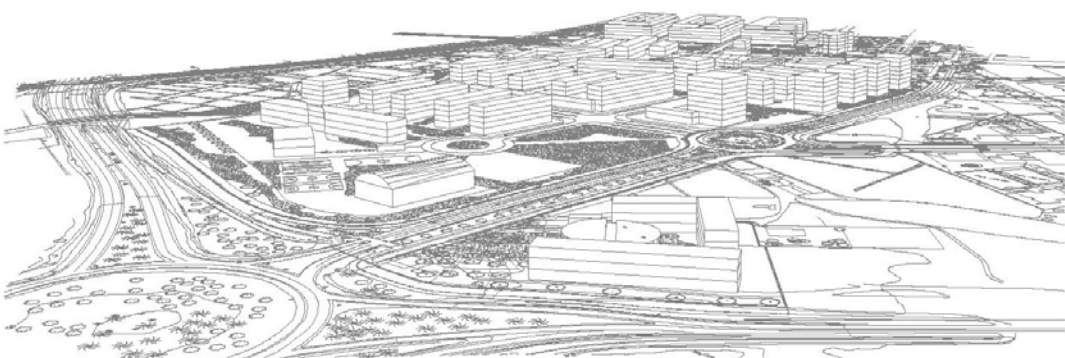
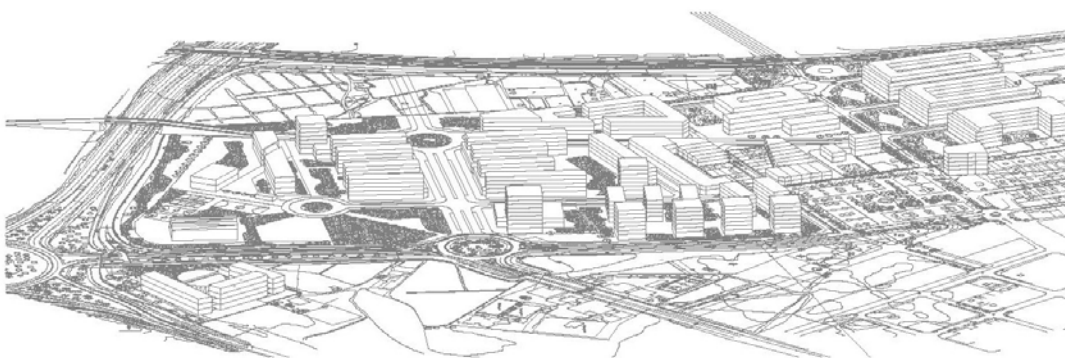
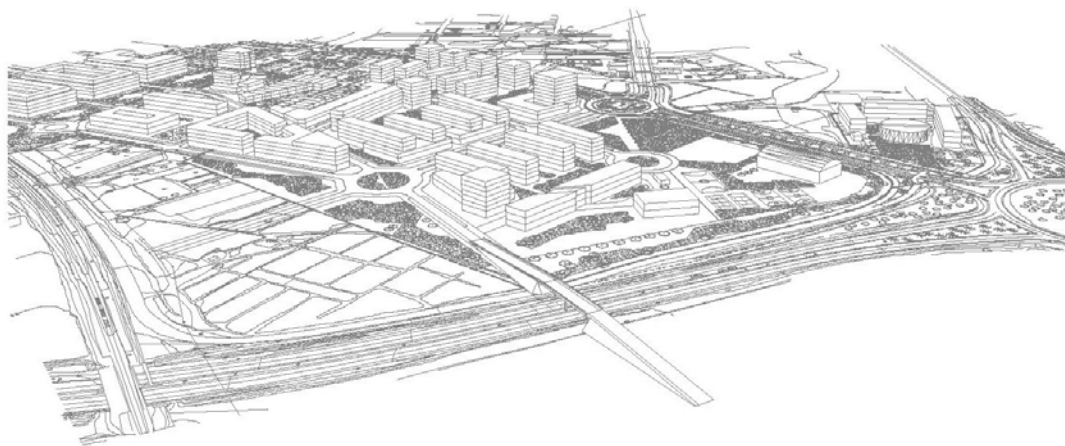
Los sistemas de ordenación aplicados, aún conformando un tejido edificatorio integrado y relativamente diversificado : series de edificación abierta, de altura moderada (4-6 plantas) jalonadas con algunos hitos en forma de “torre” de mayor altura ; configuración de manzanas cerradas o semicerradas , con edificación alineada a vial, completando en un caso la semimanzana sur del

sector colindante (los Montoyos) y finalmente “parcelas” de volumetría específica (hitos terciarios, parcelas dotacionales).

Los tipos edificatorios, acordes con los mencionados sistemas, responden a la misma variedad relativa , para tratar acrecentar la complejidad y riqueza de este nuevo espacio urbano que en cierto modo sirve de remate a la ciudad :

- Edificación residencial alineada a vial siguiendo su traza- con o sin bajo comercial y altura variable según posición en la trama,
- Torres residenciales o terciarias de altura moderada –8 plantas- con bajo comercial.
- Series de bloque abierto residencial de libre disposición que cabe “atar” por zócalos de bajos comerciales o de servicios.





2.4. LOS ELEMENTOS DOTACIONALES: DEFINICIÓN CUANTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN

La componente dotacional del sector (equipamientos, espacios libres) se plasma en la propuesta como un sistema articulado y diversificado de elementos urbanos, entre los que destacan:

- El gran espacio de equipamiento que completa el sistema general del Parque Deportivo Chillador.
- El sistema de zonas verdes de uso público, en su doble función de espacios de recreo al servicio del sector, ocupando la posición más central y de parque anular de carácter lineal, que al tiempo sirve de protección respecto a las grandes infraestructuras de borde (autovía y ferrocarril)
- Los equipamientos que en prolongación del parque central se disponen dando frente a la Autovía, pero con acceso específico desde el eje central del sector .

Desde el punto de vista cuantitativo las calificaciones relativas a los usos dotacionales (Red Secundaria) tienen, en conjunto, dimensiones superiores a las establecidas con carácter de mínimo en el Reglamento de Planeamiento (RP) de la LAUCV (ver a este respecto el cuadro que se incluye en el capítulo 4 de la presente Memoria). En efecto, mientras que en dicho Reglamento (Tabla 1 del artículo 4 del Anexo del RP) se establece un estándar para la totalidad de los usos dotacionales (SD) que expresado en términos porcentuales respecto a la superficie del sector (127.212 m^2) asciende al **51,5%** (para una IEB de $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$., inmediatamente superior al del sector objeto del Presente Plan Parcial que es de $0.67 \text{ m}^2/\text{m}^2$), la superficie de dichos usos en el Plan Parcial representa un **61,1%** de la total del sector, con un exceso respecto al mínimo establecido en dicho Reglamento de **941 m²**. Al tratarse de un sector residencial , los indicadores de referencia a efectos del cumplimiento de los mínimos establecidos en el indicado Reglamento , según lo establecido en su artículo 5 serán :

- Zonas verdes (ZV) y equipamientos(EQ)**IER**
- Suelo dotacional público viario (RV).....**IEB**

En el presente caso los valores de esos indicadores ,coincidentes con los señalados en la ficha de Planeamiento de la Homologación son:

Índice máximo de edificabilidad (**IEB**) a efectos de estándares¹ : **0,67 m²c/m²s**
 Índice máximo de edificabilidad residencial (**IER**) a efectos de estándares: **0,61 m²c/m²s**

A efectos de establecimiento de los estándares mínimos , consideraremos que tales índices

¹ Por conversión en superficie construida la edificabilidad expresada en superficie útil , tal y como establece el vigente Plan General

,conforme a lo señalado en el artículo 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento son respectivamente 0,7 y 0,65. A su vez al tratarse de un sector residencial le será de aplicación lo establecido en los artículos 3 y 5 del mismo Anexo y por tanto los mínimos correspondientes a las dotaciones no viarias (zonas verdes y equipamientos) se les aplicara el índice IER , mientras que al viario y suelo dotacional total se les aplicará el IEB.

Tanto la superficie de las zonas verdes (JL) como la de el conjunto formado por éstas y los equipamientos cumplen sobradamente los estándares mínimos, ya que la superficie de las primeras –excluyendo las no computables- representa un 10,4% respecto a la del sector (superior al porcentaje mínimo exigido según el Anexo del RP: 10% de la superficie del sector o 15 m² por cada 100 m² de edificación residencial) ; y la del conjunto (EQ+ZV o SD-RV-AV) alcanza el 26,9 % (muy superior al 23% que se establece en el mismo Reglamento).

En total las reservas de suelo para dotaciones públicas computable excede en **6.866 m²** la superficie fijada como mínimo por el Reglamento de Planeamiento. Ese exceso expresado en porcentaje representa un 10,5% más que los estándares mínimos fijados por dicho Reglamento.

USOS NO LUCRATIVOS**ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES**

Nº MANZANA		CALIFICACION	SUPERFICIE m2.	%	R.P. LAUCV 6/1994 art.2,3, 4, 5 y 6 Anexo %		R.P. cifras absolutas	exceso DOTACION
5	5,1	S (JL)	6.603					
6	6,1	S (JL)	3.500					
	6,2	S (JL)	4.118					
Subtotal 1		ZV	14.221	10,4	10,0	f (IER)	12.722	463
5	5,5	S(RD)	11.000					
	5,3	S(RD)	10.000					
Subtotal 2		EQ	21.000	16,5	13,0	f (IER)	16.539	4.461
Subtotal 1+2		SD-RV-AV	35.221	26,9	23,0	f (IER)	29.261	4.942
	5,4	P(RV/EL)	6.961					
RED VIARIA	5,2	S(AV)	2.606					
		P(RV)	19.397					
		S(RV)	9.236					
Subtotal Red viaria		RV+AV+PRV	38.200	30,0	27,0	f (IEB)	34.350	3.850
T O T A L		SD	73.421	56,9	51,5	f (IEB)	65.519	6.866
TOTAL SECTOR			127.221					
TOTAL AREA DE REPARTO			145.967					
							P(RV)	9.207
							P(ED)	9.539
							Red Primaria EXTERIOR	18.746
							Red Primaria INTERIOR	26.358
							TOTAL RP	45.104

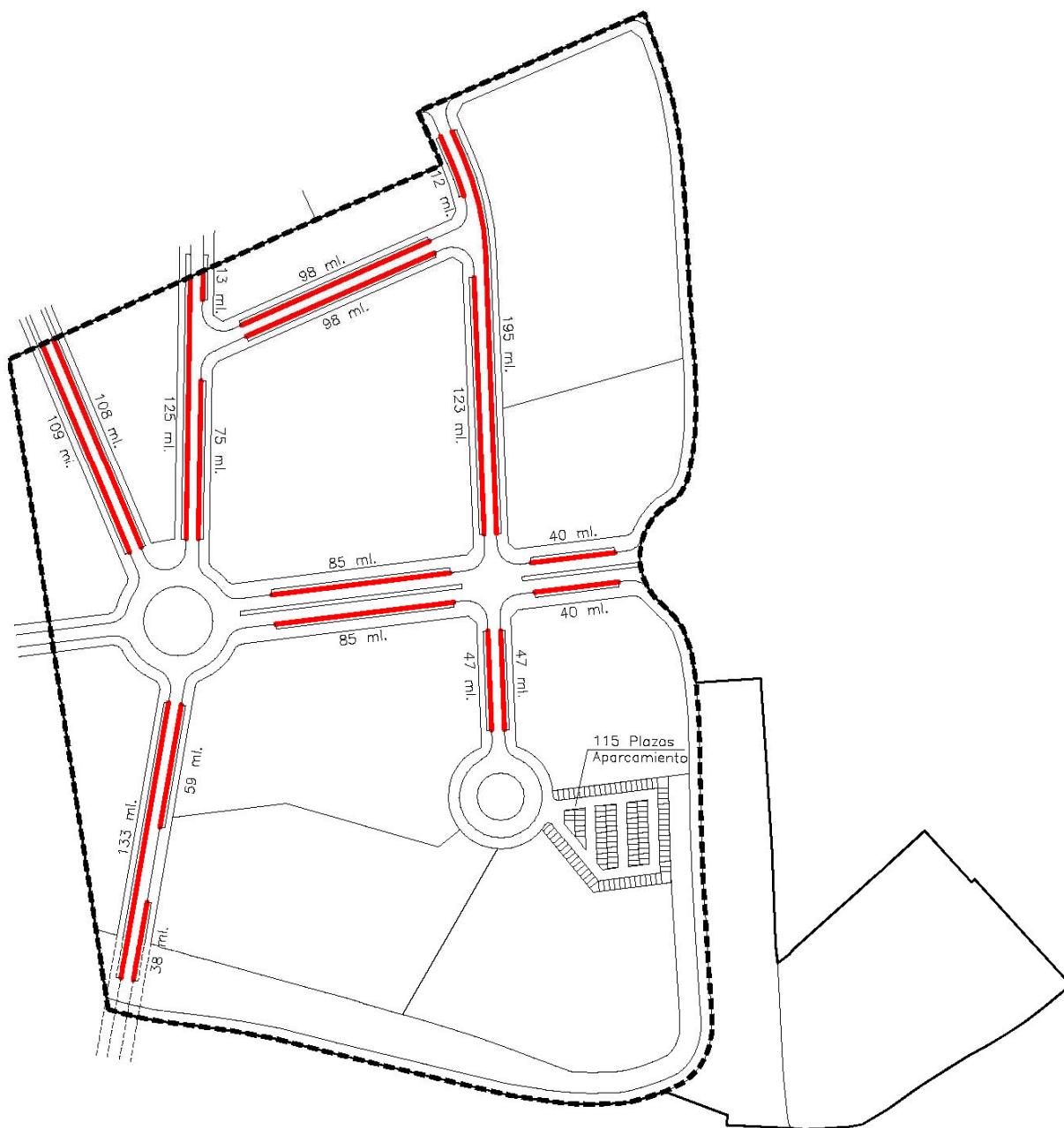
2.5. LA RED VIARIA: DIMENSIONADO Y DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

La red viaria del sector se inscribe en la "supermalla" estructural del sur de San Vicente a través de un sistema viario moderadamente jerarquizado en cuanto a su carácter y sección:

- El eje transversal prolongación de la C/Marañón de 29 m. de sección, con carácter de bulvar.
- La malla viaria local, con secciones de 16,50 m.

El sistema local alcanza un estándar superficial del 23%

El diseño del viario público (ver Plano Red Viaria) en la organización de sus secciones transversales da como resultado una capacidad de aparcamiento en dicho viario de 306 plazas, que sumadas a las 115 de la playa específica de aparcamiento (AV) totalizan 421 lo que significa un estándar superior al establecido como obligatorio por el vigente Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (apartado 2 del artículo 10 del Anexo a dicho Reglamento).



ESTIMACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VÍA PÚBLICA

TOTAL LONGITUD FRENTEROS 1.530ml.
LONGITUD MEDIA VEHICULO 5.00 m.
CAPACIDAD VIARIO = 306 VEHICULOS
CAPACIDAD APARCAMIENTO = 115 VEHICULOS

3. LA GESTIÓN URBANÍSTICA

3.1. UNIDADES DE EJECUCIÓN. DELIMITACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

La ejecución del presente Plan Parcial, en tanto actuación integrada, se inscribe en el correspondiente Programa, al amparo de lo previsto en el LRAU particularmente en la sección 7ª del Capítulo II Título I de la misma.

Se delimita a tal efecto una sola Unidad de Ejecución (Capítulo III del Título I de la LRAU), coincidente en sus límites con el Plan Parcial.

La ejecución del Programa para el desarrollo de la actuación integrada, cuya ordenación pormenorizada se efectúa mediante el Presente Plan Parcial, se llevará a cabo de conformidad con lo establecido en el Capítulo III del Título III de la LRAU.

3.2. DESARROLLO DE PLANEAMIENTO. ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS UNITARIOS

La ordenación del Plan Parcial presenta un carácter “finalista” al contar con todas las determinaciones necesarias para su gestión urbanística.

No obstante en el suelo regulado por la ordenanza de edificación abierta , en caso de actuaciones que no comprendan la totalidad de la manzana o submanzana definida en el Plan Parcial ,será indispensable redactar un Estudio de Detalle para cada una de las mismas.

4. EL PLAN PARCIAL EN CIFRAS: SÍNTESIS

En el Cuadro de Características que se acompaña, que además de su valor informativo tienen alcance plenamente normativo (a cuyo fin se incluye también en las Normas Urbanísticas), se recogen los parámetros relevantes correspondientes a todas y cada una de las manzanas.

Por otra parte dicho Cuadro se organiza con la información necesaria para permitir la comprobación del cumplimiento de los estándares relativos a la red secundaria de usos dotacionales, así como la sujeción a las determinaciones contenidas en el PGMO.

Se presenta también y en primer lugar un resumen organizado por usos y tipologías

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS : USOS Y TIPOLOGIAS

Ordenanza	Superficie	Indice	Edificabilidad	Indice	Edificabilidad	N° VIVIENDAS 100m ² c/viv
	m ² s,	m ² u./m ² s,	m ² u,	m ² c./m ² s,	m ² c,	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VIVIENDA EN LINEA	3.179	1,10	3.497	1,375	4.371	44
RESIDENCIA COLECTIVA (MANZANA CON PATIO DE MANZANA). GRADO 1	3.962	1,90	7.528	2,38	9.410	94
RESIDENCIA COLECTIVA (EDIFICACION ABIERTA). GRADO 1	40.706	1,25	50.883	1,56	63.603	637
subtotal	47.847	1,29	61.907	1,62	77.384	775
TERCIARIO	5.953	1,10	6.548	1,38	8.185	
ZONAS VERDES	14.221					
EQUIPAMIENTO	21.000					
R.V. + A.V.	38.200					
TOTAL	127.221	0,54	68.456	0,67	85.569	

CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS**USOS LUCRATIVOS**

Nº MANZANA		CALIFICACION TIPOLOGIA	SUPERFICIE m2.	l. de edif. (construida) m2c/m2.	l. de edif. (util) m2u/m2.	TECHO m2c.	TECHO m2ut.
1	1	MCM1	3.962	2,38	1,90	9.410	7.528
2	2	VL	3.179	1,38	1,10	4.371	3.497
3	3	EA	15.337	1,56	1,25	23.964	19.171
4	4,1	EA	13.523	1,56	1,25	21.130	16.904
	4,2	T	5.953	1,38	1,10	8.185	6.548
5	5,6	EA	11.846	1,56	1,25	18.509	14.808

Nº VIVIENDAS
94
44
240
212
185

TOTAL MANZANAS USOS LUCRATIVOS			53.800	1,59	1,27	85.569	68.456
---------------------------------------	--	--	---------------	-------------	-------------	---------------	---------------

775	(*)
------------	------------

IEB	0,67	m2c/m2.
-----	------	---------

aprovechamiento	61.610	u.v
-----------------	--------	-----

60,9	viv/ha
------	--------

IER	0,61	m2c/m2.
-----	------	---------

red primaria exterior adscrita	18.746	m2
--------------------------------	--------	----

IET	0,06	m2c/m2.
-----	------	---------

indice aprovech.	0,422	u.v/m2
------------------	-------	--------

USOS NO LUCRATIVOS**ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES**

Nº MANZANA		CALIFICACION	SUPERFICIE m2.	%	R.P. LAUCV 6/1994 art.2,3, 4, 5 y 6 Anexo %	f (IER)	R.P. cifras absolutas	exceso DOTACION
5	5,1	S(JL)	6.603					
6	6,1	S(JL)	3.500					
	6,2	S(JL)	4.118					
Subtotal 1		ZV	14.221	11,2	10,0		12.722	1.499
5	5,5	S(RD)	11.000					
	5,3	S(RD)	10.000					
Subtotal 2		EQ	21.000	16,5	13,0		16.539	4.461
Subtotal 1+2		SD-RV-AV	35.221	27,7	23,0		29.261	5.960
RED VIARIA	5,4	P(RV-EL)	6.961					
	5,2	S(AV)	2.606					
		P(RV)	19.397					
		S(RV)	9.236					
Subtotal Red viaria		RV+AV+PRV	38.200	30,0	27,0		34.350	3.850
TOTAL		SD	73.421	61,1	51,5		65.519	7.902

TOTAL SECTOR	127.221
---------------------	----------------

TOTAL AREA DE REPARTO	145.967
------------------------------	----------------

PRV	9.207
P(RD)	9.539
Red Primaria EXTERIOR	18.746
Red Primaria INTERIOR	26.358
TOTAL RP	45.104

(*) Del total de viviendas, al menos un 25% será de VPO. Ese porcentaje se corresponde con un 20% del aprovechamiento subjetivo (propietarios de suelo) y un mínimo del 5% procedente del 10% de cesión gratuita al Ayuntamiento, según sea la modalidad retributiva de la urbanización elegida por éste en la reparcelación. Ubicación en Manzanas MCM1 y EA 5,6, sujetas a reajustes en reparcelación por concreción de aprovechamientos urbanísticos.

5. APROVECHAMIENTO DEL SECTOR Y EXCESOS SOBRE EL TIPO

Aunque no existe un criterio único e inequívoco sobre la cuestión del aprovechamiento tipo que corresponde aplicar en el suelo clasificado en el Plan General como urbanizable no programado, en el presente caso se considera que el aprovechamiento urbanístico tipo aplicable a esta actuación debe coincidir con el del sector colindante PP1-2 AZORIN, el cual a su vez vino determinado por su pertenencia al suelo urbanizable programado (primer cuatrienio)

Por otra parte, para el cálculo del aprovechamiento total del sector serán de aplicación idénticos coeficientes de ponderación (de uso ,situación y dificultad) que los utilizados en dicho sector colindante

De acuerdo con lo anterior , el aprovechamiento del sector resulta ser :

$$A_T = E[m^2 \text{ut.}] \times K \times L \times M,$$

en donde:

$$E(\text{techo total usos lucrativos}) = 68.456 \text{m}^2 \text{ut.}$$

$$K (\text{coeficiente de uso del sector}) = 0,90$$

$$L (\text{coeficiente de situación del sector}) = 1,00$$

$$M (\text{coeficiente de dificultad del sector}) = 1,00$$

$$S(\text{coeficiente de sector}) = L \times M = 1,00$$

y por tanto en este caso:

$$A_T = 68.456 \text{ m}^2 \times 0,9 = \mathbf{61.610 \text{ u.v}}$$

El índice de aprovechamiento tipo del suelo urbanizable programado (primer cuatrienio) es:

$$I_{at} = \mathbf{0,347388}$$

Aplicando ese índice a la superficie del Area de Reparto (S_T), resultaría un aprovechamiento de

derecho de :

$$A_d = 0,347388 \times 145.967 \text{m}^2 = \mathbf{50.707 \text{ u.v}}$$

Resulta así un exceso de aprovechamiento del sector respecto al que le correspondería por aplicación del tipo de:

$$A_T - A_d = 61.610 - 50.707 = 10.903 \text{ u.v}$$

Este exceso expresado en términos de edificabilidad por aplicación inversa del coeficiente de ponderación ,da como resultado :

$$\text{Exceso de sup. edif. (techo)} = 10.903 / 0,9 = 12.114 \text{ m}^2 \text{ útiles}$$

Los resultados de esa secuencia de cálculo se recogen en el cuadro que se adjunta a continuación:

	PLAN PARCIAL m2	u.a	A	m2ut
TOTAL SECTOR COMPUTABLE	120.260			
TOTAL SECTOR	127.221		44.195	49.106
RED PRIMARIA ADSCRITA	18.746		6.512	7.236
TOTAL SECTOR+RP. ADSCRITA	145.967		50.707	
<i>Índice a.tipo</i>		0,347388	50.707	56.341
<i>índice a (sect+R.ADSC)</i>		0,422081	61.610	68.456
<i>difer. Índice</i>		0,074693		
exceso (cesión)			10.903	12.114
10% aprov (cesión)			5.071	5.634
TOTAL CESIÓN			15.973	17.748

Además de la cesión del mencionado exceso, se cederá gratuitamente el 10% del aprovechamiento que resulta al multiplicar la superficie del sector por el índice de aprovechamiento tipo aplicable al mismo, lo cual totaliza en este caso 5.071u.v, equivalentes a 5.634 m² utiles.

El aprovechamiento total se reparte por tanto del siguiente modo:

propietarios y urbanizador	45.636	50.707	74%
ayuntamiento	15.973	17.748	26%

En lo referente al suelo correspondiente al porcentaje del 20% de viviendas que obligatoriamente habrán de ser de protección pública (VPO), el proyecto de reparcelación, además de concretar su reparto y ubicación establecerá los correspondientes coeficientes de ponderación con respecto al suelo de las viviendas en régimen libre.

San Vicente de Raspeig, doce de diciembre de 2006



Fdo.: Jesús Gago Dávila

Fdo.: José Mª García-Pablos Ripoll

NORMAS URBANÍSTICAS

INDICE

NORMAS

CAPÍTULO PRELIMINAR	1
Artículo 0.1. Disposiciones de carácter general	1
CAPÍTULO 1. REGULACIÓN PARTICULAR DE LAS ZONAS	2
SECCIÓN PRIMARIA ZONA RESIDENCIAL (R).....	2
Artículo 1.1. Ámbito y claves de aplicación	2
Artículo 1.2. Definición	2
Artículo 1.3. Tipos edificatorios	2
Artículo 1.4. Condiciones de parcelación	3
Artículo 1.5. Condiciones de la edificación	3
Artículo 1.6. Dotación de aparcamiento	3
Artículo 1.7. Usos de la edificación	3
CLAVE EA RESIDENCIAL ABIERTA	4
Artículo 1.8. Definición	4
Artículo 1.9. Tipos edificatorios	4
Artículo 1.10. Condiciones de parcelación	4
Artículo 1.11. Condiciones de la edificación	5
Artículo 1.12. Usos de la edificación	6
CLAVE VL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VIVIENDA EN LÍNEA	6
Artículo 1.13. Definición	6
Artículo 1.14. Tipos edificatorios	6
Artículo 1.15. Condiciones físicas de la parcela	6
Artículo 1.16. Condiciones de los espacios libres de parcela	6
Artículo 1.17. Condiciones de la edificación	7
Artículo 1.18. Uso característico y usos secundarios	7
SECCIÓN SEGUNDA ZONA TERCIARIA	7
Artículo 1.19. Ámbito	7
CLAVE T (TERCIARIO)	8
Artículo 1.20. Definición	8
Artículo 1.21. Condiciones de parcela	8
Artículo 1.22. Posición de la edificación	8

Artículo 1.23. Ocupación	8
Artículo 1.24. Superficie edificable	9
Artículo 1.25. Altura de la edificación	9
Artículo 1.26. Altura de piso	9
Artículo 1.27. Ajardinamiento de espacios libres	9
Artículo 1.28. Dotación de aparcamiento	9
Artículo 1.29. Usos de edificación	10
CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES	12
Artículo 2.1. Ámbito y claves de aplicación	12
Artículo 2.2. Condiciones de uso y edificación	12
Artículo 2.3. Condiciones generales de los usos dotacionales	12
Artículo 2.4. Condiciones particulares para los espacios libres	13
Artículo 2.5. Condiciones particulares para los equipamientos	13

CAPÍTULO PRELIMINAR

Artículo 0.1 Disposiciones de carácter general

1. Las presentes Normas Urbanísticas regulan de modo particular las condiciones a que habrá de someterse la nueva edificación y el régimen de usos en el ámbito comprendido en el Plan Parcial del Programa de Actuación Integrada del Sector PAU 2 Castellet. Complementan por tanto a las Normas Urbanísticas del vigente PGMO de San Vicente del Raspeig (aprobado definitivamente el 4 de abril de 1990; citado en adelante como PGMO), tanto en sus aspectos generales, como particulares (Ordenanzas correspondientes al mencionado sector).
2. En todo aquello no regulado expresamente en las presentes Normas y en particular en lo que respecta a las Condiciones Generales de la Edificación, será de aplicación lo establecido en el capítulo 6 de las mencionadas Normas Urbanísticas del PGMO. Asimismo, serán igualmente de aplicación la legislación sectorial y los preceptos normativos de rango superior que guarden relación con las determinaciones del Plan de Sectorización y con los extremos regulados por las presentes Normas, y en particular las limitaciones a la propiedad recogidas en el Capítulo III “Uso y defensa de las Carreteras” de la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras o normativa que la sustituya
3. Así mismo, las Ordenanzas particulares contenidas en el PGMO suplirán por analogía, en su caso, los aspectos que no estuviesen contemplados en las presentes o, estándolo, pudieran suscitar dudas de interpretación. En particular, será de aplicación con carácter supletorio la Ordenanza de “**Manzana con Patio de Manzana**” en las zonas que en el presente Plan Parcial se identifican como **MCM**, la Ordenanza de “**Edificación Abierta**” en las zonas que en el presente Plan Parcial se identifican con la clave **EA** y la Ordenanza “**Vivienda en Línea**” en las zonas identificadas con la clave **VL**. No obstante, lo expresamente regulado en las presentes Normas prevalecerá sobre lo dispuesto en aquellas Ordenanzas.

CAPÍTULO 1. REGULACIÓN PARTICULAR DE LAS ZONAS

SECCIÓN PRIMERA ZONA RESIDENCIAL (R)

Artículo 1.1 Ámbito y claves de aplicación

1. Corresponde a la zona y subzonas que, por referencia a las determinaciones del vigente P.G.M.O sobre el uso global Residencial, el Plan Parcial concreta e identifica en su plano de ordenación mediante la trama correspondiente a dicho uso global.
2. Como pormenorización del uso residencial se distinguen tres clases, (**MCM, EA y VL**), según su tipología. Las dos primeras de, residencia multifamiliar - **MCM** y **EA**-, según tipología de Manzana Cerrada **MCM** o de Edificación Abierta y finalmente la tercera (**VL**) corresponde a residencia unifamiliar en tipología de **Vivienda en Line** .

CLAVE MCM Residencial Colectiva en Manzana Cerrada con patio de manzana

Artículo 1.2 Definición

Corresponden a las áreas del sector previstas para la formación de manzanas de extensión del casco, cerradas o semicerradas, con edificación alineada a vial, es decir con fachada coincidente con alineación aunque podrá presentar discontinuidad, y configurando patio de manzana comunal de uso privativo

Artículo 1.3 Tipos edificatorios

1. El tipo edificatorio característico es el propio de la manzana cerrada, con frente coincidente con la alineación, medianeras laterales ,tratadas como fachadas en caso de discontinuidad de la fachada, y, , con limitación del fondo edificable de la parcela para permitir la formación del patio común,.
2. La regulación de estas zonas se establece en concordancia con las Ordenanza de “**Manzana con Patio de Manzana**” de las Normas Urbanísticas del vigente PGMO (Sección 7 de sus Ordenanzas).

Artículo 1.4 Condiciones de parcelación

Tanto a los efectos de edificación, como a los de parcelación o reparcelación, deberán cumplirse las condiciones exigidas en el artículo 20 de la Sección 7, Ordenanza “Manzana con Patio de Manzana” de las Normas Urbanísticas del PGMU,

Artículo 1.5 Condiciones de la edificación

La superficie máxima edificable (útil) de cada manzana será la que figura en el **Cuadro de Características**. La correspondiente a cada parcela, en su caso, será el resultado de multiplicar la superficie de la misma por el índice de edificabilidad (útil) que figura en dicho cuadro para cada manzana. La superficie edificable se computará según lo dispuesto en el artículo 93 de las Normas Urbanísticas del PGMO.

El fondo máximo edificable será de trece metros (**13 m.**)

El plano de fachada coincidirá con el de la alineación excepto en esquinas que podrán rematarse libremente mediante chaflán inscrito en aquella.

La altura máxima de edificación será de 16,80 m. y 5 plantas. No obstante por encima de esa altura se permite una planta más de ático con un retranqueo mínimo de 3m.

Con estas salvedades, son de aplicación los preceptos del artículo 21 de la Sección 7, Ordenanza “**Manzana con Patio de Manzana**” de las Normas Urbanísticas del PGMO.

Artículo 1.6 Dotación de aparcamiento

1. Cada vivienda o cada 100 m². de edificación deberá disponer, al menos, de 1 plaza de garaje-aparcamiento.

Artículo 1.7 Usos de la edificación

1. El uso característico es el residencial.

2. En ambos grados 1 y 2, serán de aplicación, además, los preceptos del artículo 22 de la Sección 7, Ordenanza “Manzana con Patio de Manzana” de las Normas Urbanísticas del PGMO.
3. Se consideran compatibles el uso dotacional y terciario (incluido el comercial) en planta baja y se autorizan los despachos y consultas profesionales en plantas de piso.

CLAVE EA Residencial Abierta

Artículo 1.8 Definición

Corresponde a manzanas o submanzanas del sector con ordenación de volumetría específica, en tipología de edificaciones de tipo bloque lineal o torre, retranqueadas a linderos y alineaciones con amplia proporción de espacio libre de parcela. Su uso característico es el residencial.

Artículo 1.9 Tipos edificatorios

El tipo edificatorio característico es el de edificación formada por bloques lineales o en “L”, que pueden tener planta baja desarrollada en forma de “zócalo” de conexión entre los diferentes bloques. Se permite asimismo la edificación en “torre”, entendiéndose por tal la edificación cuya planta queda inscrita en un círculo de diámetro igual o menor a treinta y cinco (35) metros.

La regulación de estas zonas se establecen en concordancia con la Ordenanza de Edificación Abierta de las Normas Urbanísticas del vigente PGMO.

Artículo 1.10 Condiciones de parcelación

Tanto a los efectos de edificación, como a los de parcelación o reparcelación serán de aplicación los preceptos del artículo 13 de la Sección 5, Ordenanza “Edificación Abierta” de las Normas Urbanísticas del PGMO, con la siguiente modificación:

La superficie de la parcela mínima será de 1.400 m².

Artículo 1.11 Condiciones de la edificación

1. En caso de actuaciones que no comprendan la totalidad de la manzana o submanzana definida en el Plan Parcial, será indispensable redactar un Estudio de Detalle para cada una de las mismas,
2. Serán de aplicación los preceptos del artículo 14 de la Sección 5, Ordenanza “**Edificación Abierta**” de las Normas Urbanísticas del PGMO, con las siguientes modificaciones:
 - a) La superficie edificable útil de cada una de las manzanas o submanzanas reflejadas en el plano de Ordenación será la que figura en el Cuadro de Características. En caso de subdivisión en parcelas la superficie útil correspondiente a cada de las resultantes, será el resultado de multiplicar la superficie de la misma por el índice de edificabilidad (útil) que figura en dicho cuadro para cada manzana. No obstante el Proyecto de Reparcelación podrá hacer un reparto distinto de la edificabilidad, sin sobrepasar en ningún caso la superficie edificable total de cada una de las manzanas o submanzanas.
 - b) La altura máxima de la edificación será:
 - Bloque lineal 5 plantas y 16,80 m
 - Torres : 8 plantas y 26 m
 - c) Por encima de la altura máxima permitida se permite un ático retranqueado 3 m.
 - d) La ocupación máxima de la edificación en plantas sobre rasante será del 40% de la superficie de la parcela. En plantas bajo rasante podrá ocuparse un máximo del 70% de la superficie de la parcela
 - e) La anchura o fondo máximo de la edificación, en el supuesto de bloque lineal será de 15 m.
 - f) Los cuerpos de edificación aislados deberán guardar entre sí las siguientes distancias:

	Distancia en perpendicular a las fachadas
Paramentos con huecos de locales habitables	H
Paramentos con huecos de cocinas y baños	H/2
Paramentos ciegos o con huecos de escaleras	H/4 \geq 3 m

Artículo 1.12 Usos de la edificación

1. El uso característico es el residencial.
2. Serán, además, compatibles los usos: dotacional y terciario (incluido el comercial) en planta baja.
3. Se autorizan los despachos y consultas profesionales en plantas de piso.

CLAVE VL Residencial Unifamiliar Vivienda en Línea

Artículo 1.13 Definición

Corresponden a las áreas del sector previstas para la formación o compleción de manzanas reguladas con esta misma Ordenanza por el vigente P.G.M.O : áreas de reciente ocupación y ordenación espontánea con parcelación pequeña e irregular, baja altura ,alineadas a vial ,de uso exclusivo residencial en la modalidad de vivienda unifamiliar.

Artículo 1.14 Tipos edificatorios

El tipo edificatorio característico corresponde a edificios en manzana cerrada sin patio comunal ,entre medianerías, y su regulación se establece en concordancia con la Ordenanza de Vivienda en Línea de las Normas Urbanísticas del vigente PGMO.

Artículo 1.15 Condiciones físicas de la parcela

1. Tanto a los efectos de edificación, como a los de parcelación o reparcelación las parcelas deberán tener una superficie igual o mayor a 120 m².
2. El frente de las parcelas en su contacto con la alineación tendrá como mínimo 8 m.

Artículo 1.16 Condiciones de los espacios libres de parcelas

1. No se establece espacio libre obligatorio salvo los patios que resulten necesarios por condiciones higiénicas o por separaciones obligatorias a fincas colindantes.

2. La ocupación bajo rasante podrá ser del 100%.

Artículo 1.17 Condiciones de la edificación

1. La superficie máxima edificable (útil) de cada manzana será la que figura en el **Cuadro de Características** adjunto. La correspondiente a cada parcela, en su caso, será el resultado de multiplicar la superficie de la misma por el índice de edificabilidad (útil) que figura en dicho cuadro para cada manzana.
2. A efectos del cómputo de la superficie edificable se estará a lo dispuesto en el artículo 93 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General.
3. El plano de fachada coincidirá con el de la alineación. No se establecen retranqueos obligatorios a los linderos de la parcela, excepto al de fondo, que tendrá un mínimo 3 m cuando recaiga a linderos de otra parcela que no sean medianeros.
4. La altura máxima de la edificación (H) será de dos (2) plantas ,incluida la baja y de 5.60 m medida desde el plano de referencia de la planta baja.

Artículo 1.18 Uso característico y usos secundarios

1. Tendrá la consideración de uso principal o característico, el residencial (vivienda unifamiliar).
2. Se consideran usos compatibles con el principal el terciario; el industrial-excepto producción industrial- ,y el dotacional, todos ellos en planta baja o en edificio exclusivo.

SECCIÓN SEGUNDA ZONA TERCIARIA

Artículo 1.19 Ámbito

1. Corresponde a la zona que, el Plan Parcial concreta e identifica en los Planos de Zonificación y Ordenación mediante la trama correspondiente a uso terciario (T)

CLAVE T (TERCIARIO)

Artículo 1.20 Definición

1. Pertenece a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación con el código o clave T.
2. Su uso cualificado es el de servicios terciarios en su clase de oficinas.
3. La tipología edificatoria es la de edificios exentos, en "torre"; entendiéndose por tal la edificación cuya planta queda inscrita en un círculo de diámetro igual o menor a treinta y cinco (35) metros, en plantas superiores a la baja y primera siendo libres en cambio las dimensiones de esa dos plantas

Artículo 1.21 Condiciones de parcela

La manzana o submanzana podrá subdividirse en un máximo de dos parcelas, con un mínimo de superficie resultante de 2.000 m²

Artículo 1.22 Posición de la edificación

1. Las fachadas de las edificaciones se situarán retranqueadas, respecto a la alineación oficial guardando las distancias mínimas que se señalan a continuación.
2. La edificación se dispondrá de modo que su fachada o fachadas guarden una separación igual o superior a un tercio de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con un mínimo de cinco (5) metros. Dicha separación se medirá en proyección horizontal desde dichas fachadas.

Artículo 1.23 Ocupación

1. En el conjunto de cada manzana o de cada parcela la superficie de ocupación no podrá rebasar el treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie de la manzana o de la parcela.
2. En plantas bajo rasante la superficie de ocupación será inferior al sesenta por ciento (60%) de la superficie de la manzana o de la parcela..

Artículo 1.24 Superficie edificable

La superficie edificable máxima será la que figura para cada submanzana en el Cuadro de Características

Artículo 1.25 Altura de la edificación

1. La edificación, en tipología, de torre no rebasará, las ocho (8) plantas y treinta (30) metros.

Artículo 1.26. Altura de piso

La altura de piso será como mínimo de:

- a) Trescientos cuarenta (340) centímetros para las plantas de acceso a la vía pública (portales, porches, etc.).
- b) Trescientos treinta (330) centímetros para la plantas de piso.

Artículo 1.27 Ajardinamiento de espacios libres

Los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas descubiertas o aparcamientos a superficie, debiendo ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. Las áreas de aparcamiento dispondrán de arbolado que garantice sombra a los vehículos aparcados.

Deberá garantizarse la plantación y mantenimiento de espacios vegetales, a cuyos efectos en caso de existir edificación subterránea bajo los mismos, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de ochenta (80) centímetros.

Artículo 1.28 Dotación de aparcamiento

Será obligatoria la reserva de aparcamiento de la parcela en situación sobre o bajo rasante en razón de una plaza por cien (100) metros cuadrados de superficie edificable.

Artículo 1.29. Usos de edificación

Además del uso de oficinas que es el característico, se considera compatible el uso comercial en planta baja. También se autoriza el uso Dotacional, en cualquiera de sus categorías, en edificio exclusivo.

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

USOS LUCRATIVOS

Nº MANZANA		CALIFICACION TIPOLOGIA	SUPERFICIE m2.	I. de edif. (construida) m2c/m2.	I. de edif. (util) m2u/m2.	TECHO m2c.	TECHO m2ut.
1	1	MCM1	3.962	2,38	1,90	9.410	7.528
2	2	VL	3.179	1,38	1,10	4.371	3.497
3	3	EA	15.337	1,56	1,25	23.964	19.171
4	4,1	EA	13.523	1,56	1,25	21.130	16.904
	4,2	T	5.953	1,38	1,10	8.185	6.548
5	5,6	EA	11.846	1,56	1,25	18.509	14.808

Nº VIVIENDAS
94
44
240
212
185

TOTAL MANZANAS USOS LUCRATIVOS			53.800	1,59	1,27	85.569	68.456
---------------------------------------	--	--	---------------	-------------	-------------	---------------	---------------

775	(*)
------------	------------

IEB	0,67	m2c/m2.
-----	------	---------

aprovechamiento	61.610	u.v
-----------------	--------	-----

60,9	viv/ha
------	--------

IER	0,61	m2c/m2.
-----	------	---------

red primaria exterior adscrita	18.746	m2
--------------------------------	--------	----

IET	0,06	m2c/m2.
-----	------	---------

indice aprovech.	0,422	u.v/m2
------------------	-------	--------

USOS NO LUCRATIVOS

ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES

Nº MANZANA		CALIFICACION	SUPERFICIE m2.	%	R.P. LAUCV 6/1994 art.2,3, 4, 5 y 6 Anexo %
5	5,1	S(JL)	6.603		
6	6,1	S(JL)	3.500		
	6,2	S(JL)	4.118		
Subtotal 1		ZV	14.221	11,2	10,0
5	5,5	S(RD)	11.000		
	5,3	S(RD)	10.000		
Subtotal 2		EQ	21.000	16,5	13,0
Subtotal 1+2		SD-RV-AV	35.221	27,7	23,0
	5,4	P(RV-EL)	6.961		
RED VIARIA	5,2	S(AV)	2.606		
		P(RV)	19.397		
		S(RV)	9.236		
Subtotal Red viaria		RV+AV+PRV	38.200	30,0	27,0
TOTAL		SD	73.421	61,1	51,5

f (IER)

f (IER)

f (IER)

f (IEB)

f (IEB)

R.P. cifras absolutas
12.722
16.539
29.261
34.350
65.519

exceso DOTACION
1.499
4.461
5.960
3.850
7.902

TOTAL SECTOR	127.221
---------------------	----------------

TOTAL AREA DE REPARTO	145.967
------------------------------	----------------

PRV	9.207
P(RD)	9.539
Red Primaria EXTERIOR	18.746
Red Primaria INTERIOR	26.358
TOTAL RP	45.104

9.207
9.539
18.746
26.358
45.104

(*) Del total de viviendas, al menos un 25% será de VPO. Ese porcentaje se corresponde con un 20% del aprovechamiento subjetivo (propietarios de suelo) y un mínimo del 5% procedente del 10% de cesión gratuita al Ayuntamiento, según sea la modalidad retributiva de la urbanización elegida por éste en la reparcelación. Ubicación en Manzanas MCM1 y EA 5.6, sujetas a reajustes en reparcelación por concreción de aprovechamientos urbanísticos.

CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES

Artículo 2.1. Ámbito y claves de aplicación

1. Comprende las calificaciones de la red secundaria de usos dotacionales que figuran en los planos de Ordenación.
2. Se distinguen los siguientes usos dotacionales:
 - a) **Zona verde (ZV)** en la categoría de áreas ajardinadas.
 - b) **Equipamiento (D/EQ)**
 - c) **Red viaria (RV)** rodada, de coexistencia o peatonal, según indicación contenida en los planos en que se refleja la misma. Se distingue asimismo el espacio destinado al aparcamiento público (AV).

Artículo 2.2. Condiciones de uso y edificación

1. Las condiciones de uso y la regulación de la edificación de las parcelas calificadas con uso dotacional se efectuará con arreglo a lo establecido al respecto en las Normas Urbanísticas del PGMO (artículo 119 a 123)
2. Como usos complementarios de los dotacionales se admiten los que, en conjunción con ellos, supongan mejora de las prestaciones de los mismos. El uso residencial sólo se admite en los casos de vivienda de personal de vigilancia de la dotación o instalación, y de residencia comunitaria de los agentes de servicio en una instalación o de los miembros de una orden religiosa cuando el equipamiento sea de este tipo.

Artículo 2.3. Condiciones generales de los usos dotacionales.

1. Las edificaciones destinadas a usos dotacionales cumplirán las condiciones de edificación de la Ordenanza de Edificación Abierta, Grado 2 (EA 2). No obstante tales condiciones podrán variarse mediante Estudio de Detalle, cumpliendo los siguientes requisitos.

- a) No sobrepasará la edificabilidad máxima de 1,00 m²/m² útil. La altura de la edificación no excederá de 4 plantas; los elementos simbólicos y análogos podrán disponerse libremente.
- b) Se acondicionarán, a cuenta del titular del edificio destinado a usos dotacionales, las medianerías que resulten vistas en los edificios colindantes.

Artículo. 2.4. Condiciones particulares para los espacios libres

1. A los efectos de su regulación en estas Ordenanzas y en función de su destino, los espacios libres **(E.L/AJ)** se conceptúan como áreas ajardinadas,

Se permite en ellas el uso deportivo al aire libre que no ocupen una superficie superior al 50% de la total de cada área. Se permitirán, con carácter excepcional, pequeñas edificaciones e instalaciones complementarias a las actividades propias de estas áreas, como templetos, quioscos, etc., que habrán de integrarse en el diseño del área y que no ocuparán más del 5% de la superficie de la misma.

2. Los espacios libres podrán utilizarse excepcionalmente para servir de acceso a las edificaciones sitas en parcelas lindantes con ellos, sin que la existencia de este acceso influya positiva o negativamente para la calificación como solar de la zona respectiva.
En cualquier caso, las edificaciones que dispongan sus lienzos o paramentos lindando con parcelas destinadas a espacios libres, en su variedad de áreas ajardinadas, tratarán los mismos como si de fachadas se tratase, permitiéndose en ellos, por lo tanto, los salientes admitidos en el artículo 96 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 2.5. Condiciones particulares para los equipamientos

1. Las zonas calificadas como dotación o equipamiento **(D)** comprenden los usos y actividades destinados al enriquecimiento, cultivo y reparación de las facultades físicas e intelectuales de las personas.

Según la función principal que cumplan, los equipamientos pueden ser: docente (preescolar, EGB, BUP, FP y demás enseñanzas), cultural (teatros, salas de exposiciones, museos, bibliotecas, auditorios, etc.), sanitario (hospitales, clínicas,

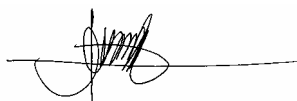
ambulatorios, centros de salud, etc.) social (servicios sociales, etc.), asistencial (guarderías, asilos, centros de asistencia a disminuidos, clubs de ancianos, etc.), deportivo (estadios, pabellones cubiertos, etc.) y religioso (iglesias, edificios o locales destinados al culto, etc.)

2. Las condiciones de diseño y ejecución de los edificios destinados a equipamientos, así como de los respectivos espacios libres de parcela se realizarán con especial esmero, de manera que resalten el carácter estructurador del espacio urbano propio de los equipamientos. Todos los locales accesibles al público en general estarán desprovistos de barreras arquitectónicas .
3. La exigencia general de plazas de aparcamiento para los edificios destinados a equipamiento será de una plaza por cada 100 m² útiles; si se trata de hospitales, se preverá además una plaza por cada 5 camas. Los equipamientos docentes que ocupen un edificio exclusivo dispondrán también dentro de la parcela respectiva de una plaza de aparcamiento para autobús por cada 250 alumnos o fracción, pudiendo reducir la dotación de aparcamiento, si se trata de niveles de enseñanza para personas no adultas, a un mínimo de dos plazas por aula. La reserva para autobuses se mantendrá.

En los usos hospitalarios y en todos aquellos en que normalmente se prevean operaciones de carga y descarga, se preverán espacios interiores a tal efecto en los edificios o parcelas correspondientes.

4. Las dotaciones destinadas a guarderías infantiles, sean de titularidad pública o privada, deberán disponer, como mínimo, de una superficie construida de 3 m² por alumno y un espacio libre de 5 m² por alumno y, como mínimo en todo caso, una superficie construida de 90 m² y un espacio libre de 150 m².

San Vicente de Raspeig, doce de diciembre de 2006



Fdo.: Jesús Gago Dávila



Fdo.: José M^a García-Pablos Ripoll