

**PLAN PARCIAL SECTOR II/2 "EL PILAR"
DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
DEL P.G.M.O. DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

TEXTO REFUNDIDO DICIEMBRE 2.006

PROMOTOR: GESTION Y PROMOCION ESPAIVERD, S.L.

ABEL AVENDAÑO PÉREZ

ARQUITECTO

Calle Medico Antonio Pavia, 20. 2º I. 03680-Aspe (Alicante)
Tel.965495218-647401205
Fax: 965495231
E-mail: abel@tau-arquitectura.com

INDICE

A) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Objeto del planeamiento

1.2. Justificación del proyecto. Texto Refundido

1.3. Condiciones geográficas del territorio ordenado

1.3.1. Condiciones naturales del territorio

1.3.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

1.3.3. Aprovechamientos potenciales de que pueda ser susceptible el territorio

1.4. Condiciones institucionales del territorio ordenado

1.4.1. Derivadas de la ordenación

1.4.2. Obras programadas y política de inversiones publicas previstas en la planificación sectorial de las Administraciones Públicas

1.4.3. Afecciones territoriales impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial

2. PLANOS DE INFORMACION

- I.1. Plano catastral. Estructura de la propiedad. E: 1/2.000
- I.2. Plano topográfico del terreno E: 1/2.000
- I.3. Plano de usos, aprovechamientos, vegetación y edif. existentes E: 1/2.000

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. Diferentes alternativas de planeamiento

- 3.1.1. Objetivos y criterios de la ordenación.
- 3.1.2. Alternativas de ordenación. Ponderación y selección.

3.2. Justificación de su adecuación a la ordenación estructural

- 3.2.1. D.E.U.T.
- 3.2.2. Definición, cómputo y justificación de los estándares y elementos propios de la red primaria
- 3.2.3. Delimitación del sector
- 3.2.4. Clasificación del suelo
- 3.2.5. Usos y tipologías
- 3.2.6. Area de reparto y aprovechamientos tipo
- 3.2.7. Elementos de la red primaria viaria internos del sector
- 3.2.8. Indices de edificabilidad

3.3. Descripción y Justificación de la ordenación pormenorizada e información urbanística de las magnitudes del Sector

3.3.1. Descripción y Justificación de la ordenación pormenorizada

3.3.1.1. -Red Viaria

3.3.1.2. - Zonificación

3.4. Definición, cómputo y justificación de los estándares y elementos propios de la red secundaria

3.5. Delimitación de las Unidades de Ejecución

3.6. Supuestos en los que es admisible la redacción de Estudios de Detalle

ANEXO 1: CUADRO DE MAGNITUDES

ANEXO 2: RELACION DE PROPIETARIOS CATASTRALES

B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1. NORMAS URBANISTICAS

1.A.- GENERALIDADES

Artículo 1.- Generalidades y terminología de conceptos
Artículo 2.- Generalidades y terminología de conceptos
Artículo 3.- Ámbitos y reglas de aplicación

1.B.- USOS ESPECIFICOS Y TIPOLOGIA DE ZONAS URBANISTICAS

Artículo 4.- Condiciones de uso
Artículo 5.- Zonas de ordenación

ZONA 1: EDIFICACION ABIERTA (EA)
ZONA 2: VIVIENDA ADOSADA (VA)

1.C.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS Y DEMAS DETERMINACIONES DEFINITORIAS DE LA EDIFICACIÓN Y SU SITUACIÓN EN LA PARCELA.

ZONA 1: EDIFICACIÓN ABIERTA Grado 1m-Nivel b (R/EA 1m-d)

Artículo 6.- Delimitación
Artículo 7.- Condiciones de parcelación
Artículo 8.- Condiciones de la edificación

1. Condiciones de volumen
2. Condiciones Estéticas
3. Condiciones dotacionales e higiénico-sanitarias

Artículo 9.- Usos de la edificación
Artículo 10.- Reserva mínima de aparcamiento

ZONA 2: VIVIENDA ADOSADA (R/VA)

Artículo 11.- Delimitación y aplicación.
Artículo 12.- Obras de edificación autorizadas
Artículo 13.- Condiciones de parcelación
Artículo 14.- Condiciones de la edificación

1. Condiciones de volumen
2. Condiciones Estéticas
3. Condiciones dotacionales e higiénico-sanitarias

Artículo 15.- Usos de la edificación

Artículo 16.- Reserva mínima de aparcamiento

1.D.- NORMAS RELATIVAS A LOS ELEMENTOS DOTACIONALES

Artículo 17.- Delimitación y aplicación.

1.E.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO CON RELACION A LOS ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE URBANIZACION

Artículo 18.- Unidades de Ejecución

Artículo 19.- Estudios de Detalle

Artículo 20.- Ejecución del planeamiento parcial

Artículo 21.- Proyectos de Urbanización

1.F.- OTRAS DETERMINACIONES PROPIAS DEL REGIMEN ESPECIFICO DEL AMBITO

Artículo 22.- Condiciones de composición

Artículo 23.- Complementariedad de las Normas

2. PLANOS DE ORDENACION

- O.1. Calificación y asignación de destinos urbanísticos al suelo. E: 1/2.000
- O.2. Delimitación de la red de reservas de suelo dotacional público.
E: 1/2.000
- O.3.1. Red Viaria. Alineaciones y rasantes. E: 1/2.000
- O.3.2.1. Red Viaria. Secciones Viarias Tipo. E: 1/100
- O.3.2.2. Red Viaria. Secciones Viarias Tipo. E: 1/100
- O.4. Usos pormenorizados y edificabilidades. E: 1/2.000
- O.5. Delimitación de las actuaciones integradas previstas. Delimitación de las
Unidades de Ejecución. E: 1/2.000

A) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Objeto del planeamiento

El objeto del Plan Parcial es el desarrollo de un terreno del término municipal de San Vicente del Raspeig (Alicante), con calificación de Suelo Urbanizable Programado, Sector II/2, del P.G.M.O. de este municipio, mediante el presente Plan Parcial y el Expediente de Homologación Modificativa que se tramita conjuntamente con el presente documento.

1.2. Justificación del proyecto. Texto Refundido

Las condiciones de desarrollo están reguladas en la Homologación Complementaria que se acompaña. Serán aplicadas, de acuerdo a lo establecido en la DT 1ª de la LRAU y disposiciones concordantes, a partir de su aprobación. Basándose en los fundamentos de la homologación, se trata de un Expediente de Homologación Modificativa y Sectorial, de las categorías recogidas en la Instrucción 1/1996, de Planeamiento, de la Generalitat Valenciana, ya que define y precisa los contenidos del Plan General de San Vicente del Raspeig en este Sector, adaptando su contenido a lo dispuesto en la LRAU, como allí se detalla.

El presente documento es un documento Modificado del aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig en acuerdo plenario de fecha 26 de mayo de 2.004, de aprobación y adjudicación del PDAI del Sector PP II/2 "El Pilar", del PGMOU de este municipio. En él se incorporan las correcciones debidas a los informes sectoriales emitidos durante su tramite, y las variaciones se centran en los siguientes extremos:

1. **Vía Pecuaria.** Se emite informe por parte de la Consellería de Medio Ambiente de la Generalitat Valenciana conforme al cual se dictamina negativamente el cambio de trazado de la vía pecuaria que la ordenación inicial contiene, requiriendo el mantenimiento de la superficie legal de la vía pecuaria. En la ordenación ahora planteada se modifica el actual trazado de la vía pecuaria. Esta modificación afecta por un lado al trazado y por otro lado a su anchura. De tal forma que en su parte inicial se ha modificado su anchura llegando a abarcar la anchura real existente mas el enclave calificado como UE más el viario que parte de la rotonda nueva de la C/ Cottolengo y es continuación de la C/ Sagrat, teniendo una anchura constante por su parte intermedia (6,00 + 15,00 m). La propuesta de modificación supone un incremento en la superficie real de la vía pecuaria con respecto a la que tenía, pasando de tener 2.141 m² a tener 9.340 m², de los cuales 3.693 m² no se permite el tránsito de vehículos rodados, no generando edificabilidad. Además, se vincula la zona verde que es tangente a la vía pecuaria al uso de la misma, introduciendo el uso en las normas urbanísticas e incluyendo ahora la zona verde en la red primaria de dotaciones.

2. **Rotonda de acceso a la Ronda San Vicente-Sant Joan d'Alacant.** La Oficina del Plan de Carreteras informa desfavorablemente en fecha 15 de junio de 2.005 el Proyecto, en base a la falta de grafiado de la zona de protección de la actual carretera CV-821 y a la inclusión de un acceso directo a la CV-821, incompatible con la seguridad vial. Dado que se trata de una Ronda Urbana que discurre por suelo urbano en su mayor parte salvo este tramo que nos ocupa se estima que la no necesidad de reservar zona de protección de la misma y se suprime el acceso directo a la CV-821, quedando la conexión reducida a las dos rotondas en los extremos del Sector.

3. **Viviendas en régimen de Protección Oficial.** El IVVSA exige en su informe la necesidad de incluir viviendas de protección oficial así como la

justificación del porcentaje de las mismas a incluir en el ámbito del Sector. En tal sentido, de acuerdo a las previsiones recogidas por el Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig, se establece un mínimo del 20% de la edificabilidad residencial del Sector con destino a viviendas en régimen de protección oficial, incluyendo esta mención en las fichas de planeamiento y gestión. Será en el Proyecto de Reparcelación que se apruebe donde se establecerá su ubicación concreta, así como la eventual aplicación de diferentes coeficientes de ponderación, que equilibren las adjudicaciones gravadas por dicha vinculación a la construcción de viviendas en régimen de protección oficial, de manera que se pueda proceder a su reparto equitativo entre todos los titulares de derechos en el ámbito de la actuación. El Plan Parcial deberá definir en que parcelas resultantes se deberán materializar dichas viviendas.

Dicho documento fue remitido a la Consellería de Territorio y Vivienda para su aprobación definitiva. En dicho trámite de aprobación, al margen de otras cuestiones ya subsanadas en el documento que se sometió a aprobación definitiva, se emitió nuevo informe por parte de los Servicios Territoriales de Medio Ambiente, de fecha 7 de julio de 2.006, en el que se imponían una serie de condicionantes a la aprobación definitiva del documento:

- Compensar 7.910 m² destinados a zona verde de jardín público recogidos en la ordenación para su destino a vía pecuaria, hasta alcanzar los 17.250 m² con que ha de contar dicha vía en su recorrido por el Sector, con lo que cumpliría la integridad superficial exigida en el artículo 12 de la Ley 3/1.995.
- Los viales de tránsito rodado que tienen confluencia con el de tránsito rodado será señalizado en sus cruces, constituyendo un paseo/alameda arbolada, permitiendo con ello los usos legales señalados en la Ley.
- En desarrollo del Sector se habrá de asumir el restablecimiento de la vía pecuaria, en su nuevo trazado y con su anchura, de manera que se entregue a la Consellería de Territorio y Vivienda en condiciones de su inscripción en el Registro de la Propiedad

- La superficie de la vía pecuaria en su nuevo recorrido no debe computar como superficie del Sector ni como suelo rotacional del mismo

Dichas observaciones fueron recogidas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 13 de noviembre de 2.006, que supeditaba a la aprobación de la Homologación y el Plan Parcial al cumplimiento de las mismas.

El presente documento se configura como Texto Refundido de la ordenación remitida para aprobación definitiva, e incorpora el cumplimiento de dichas condiciones. En la ficha de planeamiento y gestión del Sector se incorporan todas estas exigencias, referentes al destino a vía pecuaria de parte de las zonas verdes establecidas, así como la previsión de su posterior transmisión a la Consellería de Territorio y Vivienda.

Además, tal y como ya se ha comentado en el documento de Homologación, la última de las condiciones sí implica una variación de mayor calado, ya que la disminución de la superficie computable del Sector exige que, para no superar el aprovechamiento máximo reconocido al Sector en el Plan General, se aumente la superficie de Sistemas Generales Adscritos para que la suma de la superficie del "Sector Computable" mas la superficie de la Ronda ya ejecutada más la superficie de "Sistemas Generales Adscritos" sea igual a 137.295 m²s.

El presente Texto Refundido cumple todas estas exigencias y se formula, por tanto, para su aprobación definitiva de la ordenación.

1.3. Condiciones geográficas del territorio ordenado

1.3.1.- Condiciones naturales del territorio.

El municipio de San Vicente del Raspeig, se encuentra situado en la provincia de Alicante, al Noroeste de la capital de la provincia, próximo al litoral (7 Km) e incluido en la comarca de l'Alacantí.

El término, que presenta una forma alargada de NO a SE limita al Norte con los de Tibi y Jijona; al Este con los de Alicante y Muchamiel y al Sur y Oeste con el de Alicante, coincidiendo gran parte de este último límite con la traza de la Rambla del Rambuchar.

Su extensión aproximada es de 3.934 Ha, que representa el 0,67 % de la provincia y el 11,16 % de la Comarca.

El término Municipal de San Vicente, así como toda la llanura de la comarca de Alicante está sometido a un flujo general de poniente predominante de invierno. La barrera formada por las estribaciones montañosas del Subbético, que se extienden en dirección SW-NE, hacen que este frente llegue muy debilitado con precipitaciones escasas. En la época estival, el flujo general más frecuente es de origen subtropical.

La valoración ecológica comparada en conjunto es media-baja debido a la escasez de los relieves, baja precipitación, dominio de cultivos y proximidad a uno de los ejes de mayor desarrollo urbano (Alicante-San Vicente).

Los terrenos objeto del desarrollo urbanístico constituyen el ámbito denominado PP II/2 Sector "El Pilar", por el P.G.M.O. de San Vicente, (Alicante). Se encuentran situados al sureste del término municipal y al este del casco urbano de dicha población, lindando por su parte Norte con la Carretera de Villafranqueza (actual ronda urbana de San Vicente del Raspeig-San Juan), y por su parte sur, este y oeste con suelo urbano consolidado, zona residencial vivienda unifamiliar (Urbanización "El Sagrat") y polígono industrial respectivamente.

El Sector una vez realizada su medición topográfica tiene una superficie de 120.475 m²s ó 12,0475 Ha, que supone un incremento del 0,40 % (inferior al 1,0 %) de la superficie que asignaba el P.G.M.O. de San Vicente al presente sector.

El área de planeamiento presenta una topografía muy poco acusada, topografía de una zona ostensiblemente llana. El terreno no tiene ningún elemento orográfico importante. La cota mínima del terreno objeto de planeamiento es de 90,00 m y la cota máxima de 95,00 m. Las zonas más elevadas se localizan en la parte norte del sector y las cotas más bajas en la zona sureste del mismo. La pendiente del terreno apenas es del 1 % en sentido Noroeste-Sureste.

Los materiales aflorantes del sector, según el mapa geológico de España, son en su totalidad margas y arcillas. Estas últimas, en algunas zonas están cubiertas de materiales de aluviones que en determinadas situaciones se han cementado, originando una "costra semidura" en la superficie.

1.3.2.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

1.3.2.1.- Usos del suelo.

En cuanto a la vegetación decir que es propia de secano. Se mezclan zonas de arbustos bajos, propios del abandono de su labor agrícola (restos de morfología típica de cultivo en hilera), matorral y suelos baldíos con zonas de árboles frutales: almendros, y limoneros y algunos olivos principalmente que aun perduran en las fincas existentes dentro del ámbito del sector. En el extremo Este del sector y en la parte central alrededor de la finca de "El Pilar" existe una pequeña masa arbórea de cierta entidad, siendo aconsejable su mantenimiento e integración dentro de la ordenación que se plantea para dicho sector.

Se trata por tanto de terrenos agrícolas actualmente sin actividad, o bien con algunos usos marginales, tales como practicas de autoescuelas u otras de carácter provisional como almacenamiento de materiales.

1.3.2.2.- Edificaciones existentes.

Existen dos pequeñas agrupaciones de viviendas adosadas unifamiliares y algunas naves auxiliares, así como algunas otras edificaciones aisladas sin ningún interés arquitectónico, excepto la edificación situada junto a la Ronda Urbana de San Vicente a San Juan cuyas características constructivas y tipológicas merecen su consideración. Se trata de una edificación "singular", ubicada en una la parcela de mayor tamaño dentro del ámbito del sector y que sería susceptible de recuperación para un futuro como edificio destinado a uso público, integrándolo en el sistema de dotaciones publicas no viarias de la ordenación.

Existe otra vivienda que se mantiene como tal al haberse dejado dentro de la manzana 2 calificada como VA.

1.3.2.3.- Infraestructuras existentes.

No existen trazados de infraestructuras de servicios urbanos en el interior del sector que afecten al conjunto del municipio, sino solamente los trazados de las propias acometidas de agua y eléctricas de los enclaves residenciales e industriales del sector.

El colector de alcantarillado más proximo discurre por la ronda urbana de San Vicente a San Juan, recientemente ejecutada y por la calle Cottolengo, sin invadir el ámbito del sector y que por lo tanto deberán ser tenidos en cuenta a la hora del trazado y diseño de la red de alcantarillado interior del sector.

La ronda urbana está ya ejecutada, teniendo una anchura de 28,00 m. Dentro del Plan Parcial se ha mantenido dicha anchura para la misma aun no coincidiendo con el retranqueo total que fijaba la ficha de condiciones para el desarrollo del sector (35,50 m) para la alineación de las parcelas. Dicha retranqueo era una medida preventiva de cara a poder encajar sin problemas el trazado de la misma.

Por dentro del sector discurre una via pecuaria (Cañada Real) en sentido sureste-noreste, con una anchura variable que oscila entre 5,00 y 6,00 metros llegando a alcanzar

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z

A R Q U I T E C T O

Calle Medico Antonio Pavia, 20. 2º I. 03680-Aspe (Alicante)
Tel.965495218-647401205
Fax: 965495231
E-mail: abel@tau-arquitectura.com

en algún tramo 10,00 metros de anchura. Se ha mantenido, alterando ligeramente su trazado tal y como marcaba el documento de Homologación.

1.3.3.- Aprovechamientos potenciales de que pueda ser susceptible el territorio.

Potencialmente en la zona no existe ningún tipo de estos aprovechamientos. No existen, ni recursos mineros, ni agrícolas, ni ganaderos etc., excepto las pequeñas explotaciones (árboles frutales) que disponen algunos de los enclaves residenciales y que básicamente son para autoabastecerse. Se trata por tanto de un sector netamente urbano que ha quedado dentro del suelo urbano consolidado.

1.4. Condiciones institucionales del territorio ordenado.

1.4.1. Derivadas de la ordenación

Tal y como ya se ha señalado, la clasificación del suelo objeto del presente documento es, actualmente, de suelo urbanizable programado, incluido en el segundo cuatrienio de los previstos en el Plan. En ejecución de la presente actuación, las determinaciones contenidas en la ordenación del P.G.M.O. de San Vicente del Raspeig al respecto se desarrollan, completan y adaptan a la L.R.A.U., manteniendo sus parámetros fundamentales. La presente iniciativa, por tanto, se ve avalada por las previsiones que, al respecto de la voluntad municipal recogida en el P.G.M.O. se contenían, al programar este Sector para su desarrollo prioritario.

1.4.2. Obras programadas y política de inversiones publicas previstas en la planificación sectorial de las Administraciones Públicas.

No se tiene conocimiento de que en el área de influencia del Sector exista algún tipo de obra pública programada, que pueda incidir en el desarrollo urbanístico del sector.

1.4.3. Afecciones territoriales impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.

Es una la afección territorial derivada de la ordenación del Sector que se propone: la generada por elementos naturales del territorio, como es el caso de la vía pecuaria que discurre por el sector.

En el caso de esta vía pecuaria (Cañada Real) que discurre por el sector, para la que se ha aumentado la superficie actual, modificando ligeramente el trazado de la misma y vinculando a tal uso la zona verde contigua, ahora de red primaria. La superficie afecta a vía pecuaria tras la modificación propuesta, 9.340 m²s, esta compuesta por 5.647 m² de viario rodado y por 3.693 m² de uso no rodado, que no genera edificabilidad y tampoco puede computar como suelo dotacional.

La Ronda Urbana, por su carácter de travesía, en función del grado de consolidación establecido por la Ley 25/1.988 de Carreteras, artículo 37.2, no se ve afectada por la servidumbre de zona de protección.

2. PLANOS DE INFORMACION

I.1. Plano catastral. Estructura de la propiedad. E: 1/2.000

I.2. Plano topográfico del terreno E: 1/2.000

I.3. Plano de usos, aprovechamientos, vegetación y edif. existentes E: 1/2.000

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z

A R Q U I T E C T O

Calle Medico Antonio Pavia, 20. 2º I. 03680-Aspe (Alicante)
Tel.965495218-647401205
Fax: 965495231
E-mail: abel@tau-arquitectura.com

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. Diferentes alternativas de planeamiento

3.1.1.- Objetivos y criterios de la ordenación.

Los objetivos perseguidos con la redacción del presente Plan Parcial son:

- a) Desarrollar el Avance de la Revisión del P.G.M.O. de San Vicente del Raspeig en el ámbito territorial de la actuación, mediante la ordenación detallada y completada de ésta, señalando usos y niveles de intensidad en todo el ámbito del sector.
- b) Gestionar y desarrollar el sector residencial PP II/2 "El Pilar" para suplir la demanda de Suelo Residencial en el municipio de San Vicente y colindantes. El área tiene una situación estratégica, al lindar con elementos pertenecientes a la red estructural del municipio; al Norte con la carretera de Villafranqueza (actual ronda urbana). Además el parque público "Torrent" está cerca del sector, al otro lado de la carretera de Villafranqueza, así como la Universidad de Alicante, que distará unos 500 metros del sector. Está pues perfectamente integrado en la red estructural del municipio, teniendo unas condiciones de conexión óptimas, estas condiciones existentes en el ámbito del sector hacen ideal este para su planificación.
- c) Conseguir la operatividad de la ordenación de forma que sea viable dentro de la realidad del mercado de suelo residencial, respondiendo adecuadamente a la demanda de esta categoría de suelo en el municipio de San Vicente y colindantes.
- d) Desarrollar las condiciones fundamentales y características de la actuación, de forma que constituya una unidad urbanística integrada en la estructura general que el planeamiento superior prevé, y con las dotaciones, servicios y

equipamientos adecuados a usos futuros y capaces de generar un núcleo de autónomo.

Para la consecución de dichos objetivos se han fijado los siguientes criterios de ordenación:

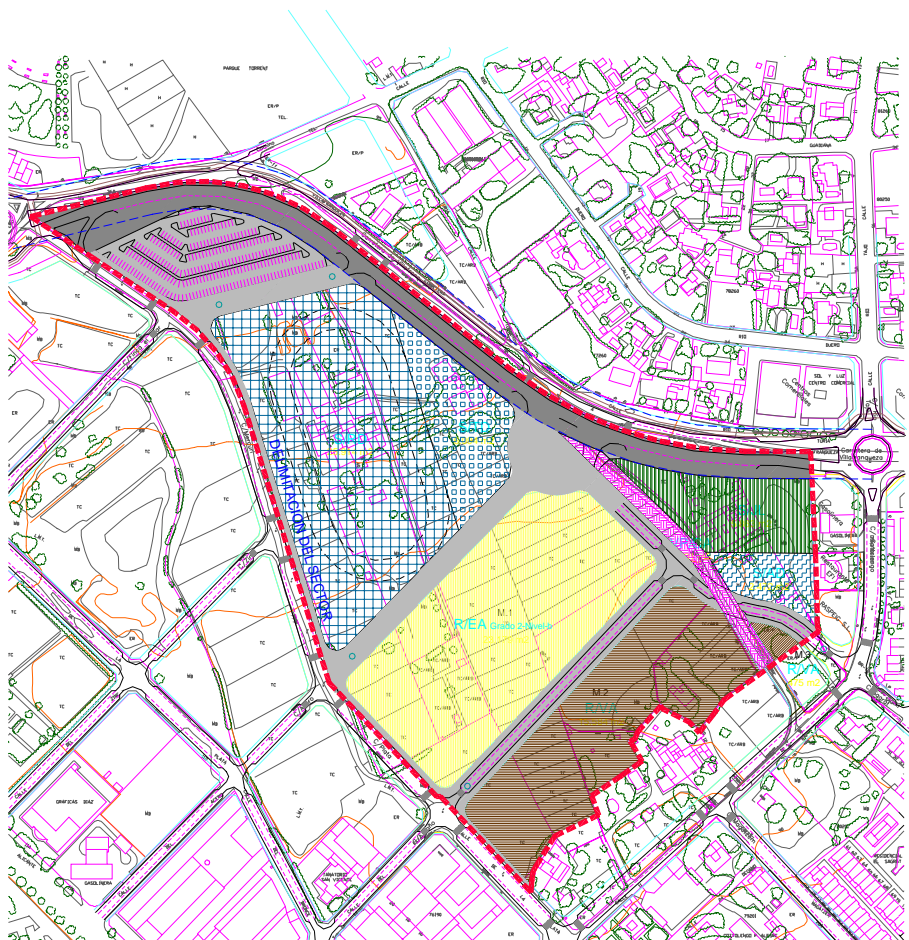
- a) Máximo aprovechamiento de los recursos ofrecidos por la topografía, infraestructuras y servicios existentes.
- b) Adaptación de las redes de comunicación y accesos a la topografía existente y a los condicionantes impuestos por las conexiones con elementos de la red primaria o con los sectores colindantes.
- c) Mantenimiento de todas las construcciones existentes dentro del ámbito de actuación que merezcan por su estado de mantenimiento y por sus características tipológicas y constructivas. El resto de enclaves residenciales e industriales no se han mantenido dentro de las manzanas de uso lucrativo de la ordenación por ser incompatible con las condiciones de programación que se establecían en el acuerdo que adopto el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig, en sesión celebrada en fecha de 29 de enero de 2.003.
- d) Protección de las condiciones naturales del territorio, con el mínimo impacto sobre el paisaje y el medio ambiente.
- e) Diseño de una red viaria que, de acuerdo con el punto anterior, sea respetuosa con el medio y prevea su ejecución con el menor coste ambiental posible. Esta trama viaria estructurará el sector y lo conectará de la mejor forma posible con el suelo urbano consolidado colindante al mismo.
- f) Creación de una Zona Verde que actúe de colchón entre la estación de servicio y los futuros usos que se vayan a desarrollar dentro del ámbito del sector.

- g) Integración en la ordenación propuesta los terrenos ya consolidados por la edificación. (Enclaves residenciales que merezcan de preservar).
- h) En cuanto a los usos de las parcelas privadas, el característico será el Residencial, permitiéndose el Terciario y el Dotacional, siendo incompatible el uso Industrial en cualquiera de sus niveles.

A la hora de diseñar una propuesta de ordenación pormenorizada del Sector se han observado las directrices de ordenación que marca el Documento de Homologación Sectorial Modificativa del Sector PP II/2 "El Pilar", concretándose en las siguientes:

3.1.2.- Alternativas de Ordenación. Ponderación y selección.

PROPUESTA Nº 1 (Alternativa inicialmente presentada).



PLAN PARCIAL SECTOR PP-II/2 "EL PILAR"			
SUELO LUCRATIVO:		39.238 m²	
Residencial Edificación Abierta	R/EA Grado 2-Nivel b	M1	23.179 m ²
		TOTAL R/ EA	23.179 m²
Residencial Vivienda Adosada	R/VA	M2	15.584 m ²
		M3	475 m ²
		TOTAL R/VA	16.059 m²
SUELO DOTACIONAL PUBLICO:		77.100 m²	
RED PRIMARIA:		13.958 m²	
Red viaria	P/RV+AV	Viario de tránsito Aparcamientos	11.457 m ²
Via Pecuaria	VP/CA	Cañada Real	2.501 m ²
RED SECUNDARIA:		63.142 m²	
Red viaria	S/RV+AV	Viario de tránsito Aparcamientos	15.998 m ²
	S/AV	Aparcamiento 262 plazas	6.801 m ²
Zonas Verdes Espacios Libres	S/JL-AL	Jardín Público Areas de Juegos	5.863 m ²
	S/AD	Administrativo Institucional	2.472 m ²
Equipamientos	S/RD	Deportivo Recreativo	25.914 m ²
	S/TD	Asistencial	6.094 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR: 116.338 m²			

A partir de las condiciones del entorno, y de las indicaciones contenidas en la ficha de condiciones del planeamiento de desarrollo del P.G.M.O. para el presente sector así como de las indicaciones contenidas en las condiciones de programación que se establecían en el acuerdo que adopto el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig, en sesión celebrada en fecha de 29 de enero de 2.003.

La ordenación del sector esta pues muy condicionada, ajustándose bastante al croquis de ordenación que realizo la Oficina Técnica Municipal el 30-10-02.

ABEL AVENDAÑO PÉREZ

ARQUITECTO

Calle Medico Antonio Pavia, 20. 2º I. 03680-Aspe (Alicante)
 Tel.965495218-647401205
 Fax: 965495231
 E-mail: abel@tau-arquitectura.com

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

La trama viaria planteada surge como continuación de la ya existente tanto al este como al oeste del sector (Urbanización "El Sagrat" y polígono industrial respectivamente). La Calle Zinc no se ha continuado dentro del ámbito del sector por ser incompatible con la posibilidad de reservar una parcela de unos 2,5 Ha para equipamiento deportivo (Parque deportivo).

Donde confluyen dentro del ámbito del sector, las continuaciones de las calles Acero y Sagrat surge una rotonda casi tangente a la ronda urbana, que es la que articula la ordenación viaria del sector. Dicha rotonda se ubica a la altura de la intersección de la vía pecuaria (Cañada Real) con la ronda urbana de San Vicente a San Juan.

Se reserva una parcela de 25.914 m² para el equipamiento deportivo, lindando con la continuación de la calle acero, mercurio, finca el pilar y ronda urbana de San Vicente a San Juan. Esta parcela de equipamiento deportivo linda a su vez con una parcela destinada a equipamiento asistencial que absorbe la construcción denominada "El Pilar" que merece de respetar destinándola por tanto a equipamiento público. Entre la parcela de equipamiento deportivo y el parque urbano "Torrent" se ha dejado una parcela destinada a aparcamiento viario que sirve por un lado para cumplir la reserva mínima de viario y nº de plazas de aparcamiento que según el reglamento se debe de reservar en este sector y por otro lado para responder a la futura demanda de aparcamiento de la zona al estar entre dos dotaciones estructurales de gran importancia.

Dentro de la ordenación del sector se ha integrado la vía pecuaria que discurre por el mismo con una anchura constante de 12,00 metros.

Además se ha reservado una parcela para zona verde que linda con la gasolinera que queda fuera del ámbito del sector, con la vía pecuaria, con la ronda urbana y a su vez con otra parcela de equipamiento público (Administrativo-Institucional).

ANÁLISIS DE LA PROPUESTA:

Ventajas:

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z

A R Q U I T E C T O

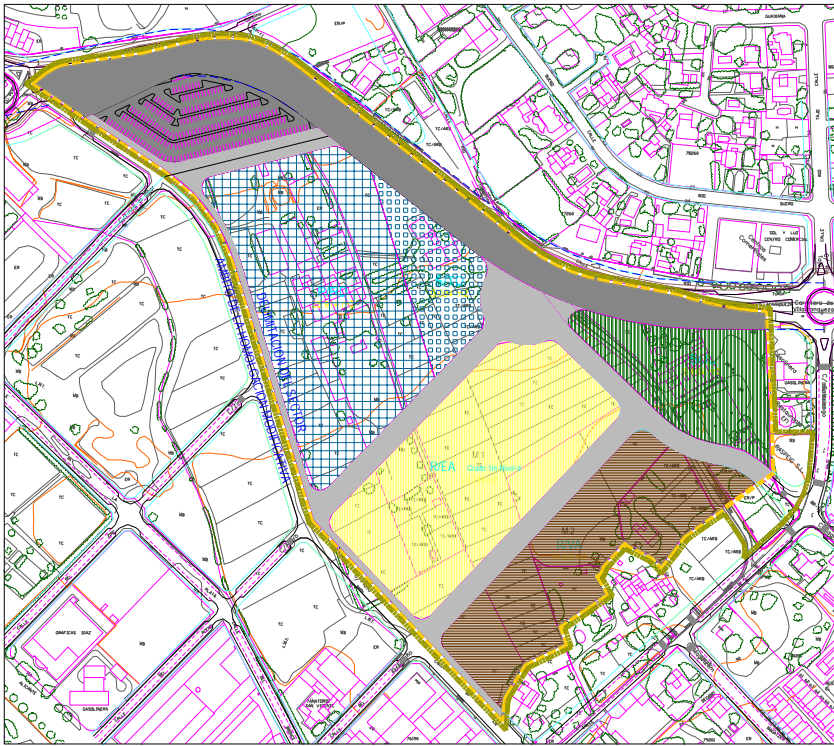
Calle Medico Antonio Pavia, 20. 2º I. 03680-Aspe (Alicante)
Tel. 965495218-647401205
Fax: 965495231
E-mail: abel@tau-arquitectura.com

- Protección e integración de la finca "El Pilar" dentro del sistema de dotaciones de uso público no viario.
- La proporción de cesiones de suelo dotacional público no viario se ajusta a los mínimos exigidos por el reglamento de planeamiento, con el consiguiente ajuste de las cargas de urbanización.
- La trama viaria creada se integra muy bien con los sectores colindantes, favoreciendo la conexión del sector con el municipio.
- La propuesta respeta los enclaves residenciales que merecen de respetar por sus características constructivas o tipológicas existentes en el ámbito del sector.
- La zona verde reservada sirve de colchón a las parcelas de uso lucrativo frente a la parcela de la gasolinera.
- Se ha mantenido e integrado la vía pecuaria (Cañada Real) que discurre por el sector dentro de la red de suelo dotacional público.
- La reserva de suelo dotacional público viario esta más ajustada al mínimo exigido por el reglamento de planeamiento, con la consiguiente reducción de los costes de urbanización.

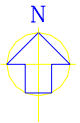
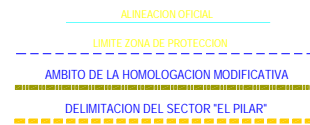
Conclusión:

Básicamente es la ordenación planteada en el croquis que realizó la Oficina Técnica Municipal, pero que debe corregirse en los puntos observados en el documento de aprobación inicial de fecha 26 de mayo de 2.004, por el cual se adjudicaba la condición de Urbanizador del Sector PP II/2 "El Pilar", del PGMOU de este municipio a Gestión y Promoción Espaiverd, S.L.

PROPUESTA N° 2 (Alternativa 2).



PLAN PARCIAL SECTOR PP-II/2 "EL PILAR"			
SUELO LUCRATIVO:		39.819 m ²	
Residencial Edificación Abierta	R/EA Grupos 2m-3m+5	M1	23.219 m ²
		TOTAL R/EA	23.219 m ²
Residencial Vivienda Adosada	R/VA	M2	16.600 m ²
		TOTAL R/VA	16.600 m ²
SUELO DOTACIONAL PUBLICO:		80.656 m ²	
RED PRIMARIA:		48.102 m ²	
Red viaria	P/RV+AV	Viario de tránsito Aparcamientos	15.387 m ²
	P/AV	Aparcamiento 262 plazas	6.801 m ²
Equipamientos	P/RD	Deportivo Recreativo	25.914 m ²
RED SECUNDARIA:		32.554 m ²	
Red viaria	S/RV+AV	Viario de tránsito Aparcamientos	16.656 m ²
Zonas Verdes Espacios Libres	S/JL-AL	Jardín Público Áreas de Juegos	9.804 m ²
Equipamientos	S/TD	Asistencial	6.094 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR: 120.475 m²			



Esta alternativa surge como consecuencia de los errores observados en la alternativa inicialmente presentada tal y como se indicó en el acuerdo de aprobación inicial de fecha 26 de mayo de 2.004.

La ordenación del sector está pues muy condicionada, ajustándose tanto al croquis de ordenación que realizó la Oficina Técnica Municipal el 30-10-02, como a las observaciones de dicho acuerdo de aprobación y a los errores observados en el informe técnico de 25 de octubre de 2.004, así como en el de 22 de febrero de 2.005.

ABEL AVENDAÑO PÉREZ

ARQUITECTO

Calle Médico Antonio Pavía, 20. 2º I. 03680-Aspe (Alicante)
 Tel. 965495218-647401205
 Fax: 965495231
 E-mail: abel@tau-arquitectura.com

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

La ordenación de la alternativa elegida es prácticamente idéntica a la de la alternativa inicialmente presentada con los siguientes cambios:

- 1) El límite norte del sector se ha llevado hasta el límite con la carretera antigua de Villafranqueza. (La superficie modificada del sector es de 120.475 m²s).
- 2) La manzana 3 calificada como residencial VA ha desaparecido al haberse desviado el trazado de la vía pecuaria por el viario prolongación de la calle el Sagrat, quedando más grande la manzana 2.
- 3) La manzana 1 calificada como residencial EA, grado 2, nivel b se ha calificado como residencial EA, grado 1m, nivel d (creándose un nuevo grado de EA).
- 4) La zona verde se ha dispuesto colindante con la estación de servicio, actuando como colchón.

ANÁLISIS DE LA PROPUESTA:

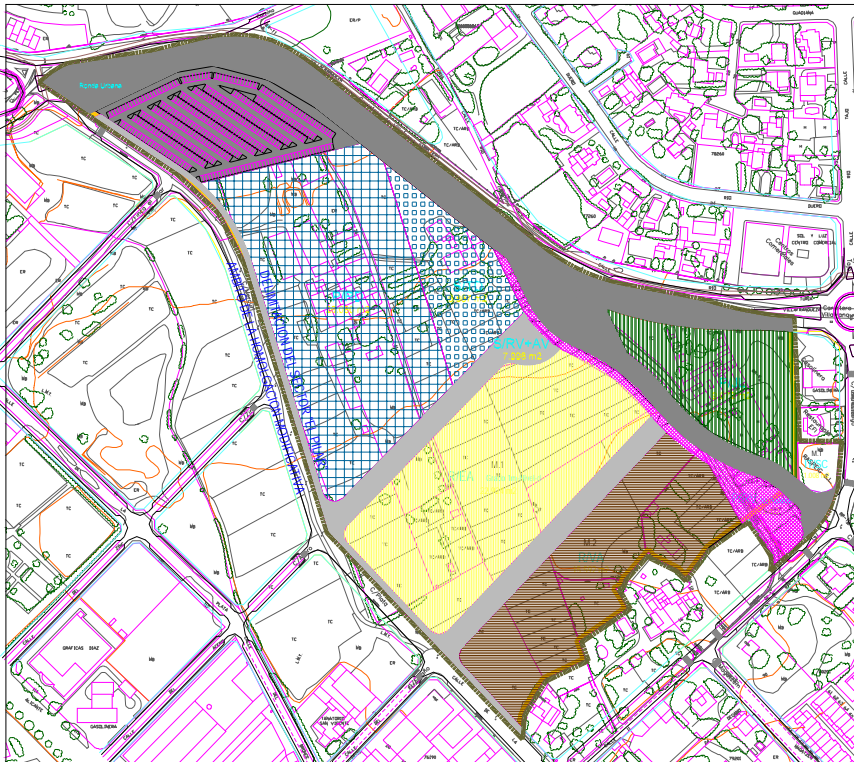
Ventajas:

Son las mismas que las de la alternativa inicialmente presentada, salvo que esta propuesta se acomoda mejor a la Normativa del P.G.M.O.U. de San Vicente.

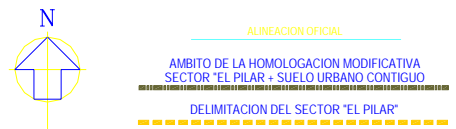
Conclusión:

Básicamente es la ordenación planteada en la alternativa inicialmente presentada, pero corregida en los puntos observados en el documento de aprobación inicial de fecha 26 de mayo de 2.004. Como consecuencia de los informes sectoriales desfavorables emitidos por la Oficina del Plan de Carreteras, por la Conselleria de Medio Ambiente de la Generalitat Valenciana y por el I.V.V.S.A se modifica la presente alternativa.

PROPUESTA Nº 3 (Alternativa Presentada).



PLAN PARCIAL SECTOR PP-II/2 "EL PILAR"				
SUELO LUCRATIVO:			38.516 m ²	
Residencial Edificación Abierta	R/E/A Grado 1m Nivel d		M1	22.924 m ²
			TOTAL R/ EA	22.924 m ²
Residencial Vivienda Adosada	R/VA		M2	15.592 m ²
			TOTAL R/VA	15.592 m ²
SUELO DOTACIONAL PUBLICO:			81.959 m ²	
RED PRIMARIA:			67.094 m ²	
Red viaria	P/RV+AV Ronda Urbana		Viario de tránsito Aparcamientos	13.078 m ²
	P/RV+AV Compueta		Viario de tránsito Aparcamientos	5.647 m ²
	P/RV No Compueta		Viario de tránsito No Rodado	3.693 m ²
Zonas Verdes Espacios Libres	P/AV Compueta		Aparcamiento 262 plazas	9.524 m ²
	P/JL-AL		Jardín Público Areas de Juegos	9.072 m ²
Equipamientos	P/RD		Deportivo Recreativo	26.080 m ²
RED SECUNDARIA:			14.865 m ²	
Red viaria	S/RV+AV		Viario de tránsito Aparcamientos	7.998 m ²
Equipamientos	S/TD		Asistencial	6.867 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR: 120.475 m²				



Esta alternativa surge como consecuencia de los errores observados por la Consellería de Medio Ambiente, en lo referente a la modificación del trazado de la Vía Pecuaria, por la Oficina del Plan de Carreteras, en lo referente a la conexión viaria interna con la Ronda Urbana y por el Instituto Valenciano de la Vivienda, en lo referente a la reserva de viviendas destinadas a Protección Oficial.

La ordenación del sector esta pues muy condicionada, ajustándose tanto al croquis de ordenación que realizo la Oficina Técnica Municipal el 30-10-02, como a las observaciones de dicho acuerdo de aprobación y a los errores observados en el informe técnico de 25 de octubre de 2.004 y en el de 22 de febrero de 2.005, así como a los informes sectoriales emitidos.

ABEL AVENDAÑO PÉREZ

ARQUITECTO

Calle Medico Antonio Pavia, 20. 2º I. 03680-Aspe (Alicante)
Tel.965495218-647401205
Fax: 965495231
E-mail: abel@tau-arquitectura.com

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

La ordenación de la alternativa presentada es prácticamente idéntica a la de la 2ª alternativa con los siguientes cambios:

- 1) Desaparece la rotonda de conexión del viario interno del sector con la Ronda Urbana. También desaparece la conexión con la Ronda Urbana del viario que separaba el equipamiento deportivo y el parking.
- 2) La superficie de las manzanas 1 y 2 se ha visto mermada como consecuencia de la modificación del trazado de la vía pecuaria.
- 3) La manzana 2 del área de reparto 2 calificada como UE por el P.G.O.U. de San Vicente del Raspeig ha desaparecido como consecuencia de haber aumentado la anchura de la vía pecuaria en su inicio desde la C/ Cottolengo.
- 4) La circulación no rodada que discurra por la vía pecuaria tiene preferencia sobre el resto de viario, ya sea rodado o peatonal.

ANÁLISIS DE LA PROPUESTA:

Ventajas:

Son las mismas que las de la alternativa inicialmente presentada, salvo que esta propuesta se acomoda mejor a la Normativa del P.G.M.O.U. de San Vicente y a los informes sectoriales emitidos.

Conclusión:

Básicamente es la ordenación planteada en la 2ª alternativa, pero corregida en los puntos observados anteriormente como consecuencia de los informes sectoriales emitidos por el IVVSA, La Oficina del Plan de Carreteras y por la Conselleria de Medio Ambiente de la Generalitat Valenciana.

3.2. Justificación de su adecuación a la ordenación estructural

3.2.1. D.E.U.T.

Vienen descritos en el documento de Homologación Modificativa Sectorial al que el presente documento desarrolla.

3.2.2. Definición, cómputo y justificación de los estándares y elementos propios de la red primaria

El único estándar de Red Primaria establecido por la legislación urbanística aplicable es el referido a las Zonas Verdes, cuya superficie estará en función del incremento de población previsto en el sector, y que viene regulado en el artículo 17.2.a de la L.R.A.U., dado que se trata de desarrollar un sector urbanizable programado en el P.G.M.O. de uso residencial sin modificar ninguno de los parámetros que fija el P.G.M.O. en la ficha de condiciones del planeamiento de desarrollo del sector II/2 "El Pilar", el incremento de población va a ser nulo. Sin embargo el P.G.M.O. de San Vicente del Raspeig, en su revisión, previó los sistemas generales (Parque Público) del 1^{er} y 2^o Cuatrienio, fijando su adquisición gratuita con cargo a los excesos de aprovechamiento que sobre el medio del cuatrienio respectivo presentaban los sectores destinados a nuevos desarrollos urbanos como es el caso del sector PP II/2.

En cualquier caso, ahora se incluye, dentro de dicho cómputo, la zona verde contigua a la vía pecuaria, vinculando su uso y utilización a ésta última.

Por lo que respecta al viario estructural que queda dentro del ámbito del sector hay que decir que solamente computará a efectos de cumplimiento de estándares de la red secundaria, tal y como exige el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y así lo recoge el documento de Homologación, el viario estructural que no este ejecutado y discurra por dentro del sector y sirva para la mejor organización de las comunicaciones internas.

Al tener la condición de ronda urbana, no se aplica a dicho vial estructural, en virtud de la normativa de carreteras, la aplicación de la zona de protección, puesto que la competencia sobre la misma, por la consolidación en los márgenes, pasa a ser municipal.

El equipamiento deportivo primario P/RD computa a efectos de cumplimiento de estándares de la red secundaria, al igual que el aparcamiento primario P/AV, tal y como marca el documento de homologación que acompaña al presente documento.

El cuadro del cálculo del aprovechamiento medio que viene en la Memoria del P.G.M.O. indica que la superficie a adscribir al sector PP II/2 "El Pilar" es 17.295 m², de los cuales, 10.000 m² corresponden al Sistema IT/AP/3 "Torrent" y el resto de la superficie adscrita, 7.295 m² corresponde a una porción del Sistema EL/PJ/3 "Laborinquen". Para que el aprovechamiento medio se mantenga igual, dado que la superficie del sector es de 120.475 m², y que la superficie afecta por el trazado no rodado de la vía pecuaria es de 3.693 m², la superficie a adscribir será $17.295 - 475 + 3.693 = 20.513$ m². No obstante, estas superficies se precisarán cuando se realice la medición topográfica de las parcelas incluidas en los SS. Generales, dado que la IT-AP/3 está afectada por la vía pecuaria (Cañada Real).

3.2.3. Delimitación del sector

El ámbito territorial del presente Plan Parcial comprende un superficie de terreno de 120.475 m² conocido como sector "El Pilar", situado al Sureste del núcleo urbano de San Vicente del Raspeig, junto a la Urbanización "El Sagrat" y al polígono industrial de la carretera de Alicante a San Vicente y flanqueado por el norte por la ronda urbana de San Vicente a San Juan mas una superficie de 2.912 m² correspondientes a una porción de suelo urbano contiguo al sector "El Pilar" necesario para poder favorecer la conexión del este con la Calle Cottolengo. Los límites del Sector son los siguientes:

- a. **Norte:** Limita con la carretera antigua a Villafranqueza, elemento de ordenación estructural, red viaria primaria (art. 20.2 de la L.R.A.U. y 17.2.A de su Reglamento de Planeamiento).

- b. **Sur:** Limita con vial de suelo urbano, red viaria (art. 20.2 de la L.R.A.U. y 17.2.B de su Reglamento de Planeamiento), y con el suelo urbano consolidado, conforme a la delimitación del vigente P.G.M.O.
- c. **Este:** con el suelo urbano consolidado, conforme a la delimitación del vigente P.G.M.O.
- d. **Oeste:** con vial de suelo urbano, red viaria (art. 20.2 de la L.R.A.U. y 17.2.B de su Reglamento de Planeamiento).

Se justifica así el cumplimiento de todas las exigencias de sectorización expuestas en la LRAU y el RPCV.

3.2.4. Clasificación del suelo

Dentro del ámbito sectorial del presente Plan Parcial tenemos dos tipos de suelo, por un lado, el Suelo Urbanizable Programado correspondiente al Sector II/2, "El Pilar" que lo recoge el vigente P.G.M.O.U. de San Vicente del Raspeig y por otro el Suelo Urbano contiguo a este y a la calle Cottolengo.

3.2.5. Usos y tipologías

Sector II/2 "El Pilar"

- Característico: Residencial.
- Compatibles: Terciario; hotelero, comercial y oficinas y Dotacional.
- Incompatibles: Industrial, en cualquiera de sus categorías.

La tipología edificatoria permitida según las zonas de ordenación que son: Edificación Abierta y Vivienda Adosada, es la de Bloque Exento.

Suelo Urbano contiguo C/Cottolengo

- Característico: Residencial e Infraestructuras de Transporte.
- Compatibles: Terciario; hotelero, comercial y oficinas y Dotacional.
- Incompatibles: Industrial, en cualquiera de sus categorías.

La tipología edificatoria permitida según las zonas de ordenación que son: Infraestructuras de Transporte y Unifamiliar Planificada, es la de Bloque Exento.

La definición de estas tipologías serán las establecidas en la "Reglamentación Urbanística Particular" del P.G.M.O. de San Vicente del Raspeig, en todo aquello que no se defina en cada una de las mismas.

3.2.6. Área de reparto y aprovechamiento tipo

Se describe y justifica en el documento de Homologación Modificativa Sectorial que acompaña al presente documento.

3.2.7. Elementos de la red primaria viaria internos del sector

La Red Primaria Viaria interna del Sector está integrada por los siguientes elementos:

- Ronda Urbana de San Vicente a San Juan, con una superficie total de 13.078 m². Al tener la condición de ronda urbana, no se aplican, en virtud de la normativa de carreteras, la aplicación de la zona de protección.
- Zona de aparcamiento viario situado al norte del sector junto a la ronda urbana y que da servicio tanto a la parcela de equipamiento deportivo primario como al Parque Urbano "Lo Torrent", con una superficie de 9.524 m²s.
- Viario transito estructural que parte de la rotonda de la Calle Cottolengo y que recoge la vía pecuaria, lindando por su parte norte con el P/JL colindante con la Estación de Servicio. Dentro de este viario tenemos dos tipos el rodado que tiene una superficie de 5.647 m² y el no rodado que cuenta con una superficie de 3.693 m² y que tiene preferencia de paso y trazado sobre todos los anteriores, no pudiendo ni computar como suelo dotacional ni tampoco generar edificabilidad.

De conformidad con lo establecido en el documento de homologación, el viario perteneciente a la Red Primaria que computa a efectos de cumplimiento de los estándares dotacionales de la Red Viaria Secundaria a definir en el Plan Parcial, es aquel que se ha de ejecutar con cargo al sector y que es esencial para la mejor organización de sus comunicaciones internas; en este sentido es computable la parcela de Aparcamiento Viario Estructural.

3.2.8. Índices de edificabilidad

Sector II/2 "El Pilar"

- Índice de Edificabilidad Bruta (IEB): 0'3254 m²/m²
- Índice de Edificabilidad Residencial (IER): 0'2978 m²/m²
- Índice de Edificabilidad Terciaria (IET): 0,0276 m²/m²

3.3.- Descripción y Justificación de la ordenación pormenorizada e información urbanística de las magnitudes del Sector II/2 "El Pilar".

3.3.1.- Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada.

En el apartado 3.1.3. se ha justificado la alternativa elegida para la ordenación del sector, y que ahora describiremos más detalladamente.

3.3.1.1.- Red Viaria.

Tenemos dos niveles de red viaria.

Por un lado el correspondiente a la red primaria. Los viales pertenecientes a la Red Primaria vienen reflejados en los planos con las siglas P/RV+AV, P/RV y el aparcamiento primario con las siglas P/AV.

Por otro lado el correspondiente a la red secundaria, que contiene el resto del viario, y que poseen una superficie de 7.998 m². Los viales pertenecientes a la Red Secundaria vienen reflejados en los planos con las siglas S/RV+AV.

3.3.1.2.- Zonificación

Dentro del ámbito del Plan Parcial se ha procedido a la calificación de las parcelas resultantes de la introducción del sistema viario, fijando las siguientes zonas:

1. Zona Residencial Edificación-Abierta (R/EA Grado 1m-Nivel d).

Corresponde a las parcela destinada y grafiada en el plano O.1 "Calificación y asignación de destinos urbanísticos al suelo" del presente documento con las siglas (R/EA grado 1m, nivel d), parcela M1.

Es parcela edificable de uso privado y sobre ella se ha adjudicado el 62,64 % de la edificabilidad total del sector, destinada al uso característico, que es el residencial. Sobre esta parcela también se ha adjudicado una edificabilidad terciaria del 8,49 % del total de la edificabilidad del sector.

2. Zona Residencial Vivienda-Adosada (R/VA)

Corresponde a la parcela destinada y grafiada en el plano O.1 "Calificación y asignación de destinos urbanísticos al suelo" del presente documento con las siglas (R/VA), parcela M2.

Es parcela edificable de uso privado y sobre ella se ha adjudicado el 28,87 % de la edificabilidad total del sector, destinada al uso característico, que es el residencial. Sobre esta parcela no se ha adjudicado edificabilidad terciaria.

3. Zona Dotacional Pública

Corresponde a los terrenos destinados a los usos señalados en el art. 58.4. de la L.R.A.U. y el art. 3 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Se distingue entre los elementos dotacionales públicos integrantes de la Red Primaria de los integrantes de la Red Secundaria.

El suelo con destino dotacional público se desglosa en suelo dotacional público viario (Viario + Aparcamiento) y suelo dotacional público no viario (Zonas Verdes y Equipamiento).

Son terrenos de cesión obligatoria a la Administración a través del Proyecto de Reparcelación, adquiriendo la naturaleza de bienes de dominio y uso público.

Constituyen elementos definitorios de la ordenación del sector y corresponden a los grafiados en el plano O.2 "Delimitación de la red de reservas de suelo dotacional público".

3.4. Definición, cómputo y justificación de los estándares y elementos propios de la red secundaria

Los espacios públicos de la ordenación responden a lo establecido en el documento de homologación y al cumplimiento de los estándares aplicables para la redacción de planes parciales para sectores residenciales, que vienen fijados en la Sección B del anexo del R.P. de la Comunidad Valenciana. Para el cálculo de las reservas de suelo dotacional público se ha tenido en cuenta lo dispuesto en los arts. 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10. del Anexo al R.P.C.V.

La superficie total del sector es de 120.475 m², de los cuales 98.057 m² son computables.

Para esta superficie se ha asignado una edificabilidad total de 33.750 m²t, de los cuales 2.865,00 m²t son para uso terciario, el resto 30.855,00 m²t se asignan para el uso residencial.

El Índice de Edificabilidad Bruto (IEB) del sector es de 0'3254 m²t/m²s.

El Índice de Edificabilidad Bruto (IER) del sector es de 0'2978 m²t/m²s.

El Índice de Edificabilidad Bruto (IET) del sector es de 0'0276 m²t/m²s.

La reserva mínima de suelo dotacional para este sector debe ser la siguiente:

Según el Artículo 4 del Anexo del R.P. deberíamos reservar como mínimo las siguientes superficies para reserva de suelo dotacional público:

DOTACIONAL PUBLICO (SD)	35.260 m ² (34,00%)
RED VIARIA (RV + AV)	22.297 m ² (21,50%)
• S/EQ Equipamiento	6.223 m ² (6,00%)
• S/JL Zonas Verdes-Jardines	4.667 m ² (4,50%)

En la propuesta se han reservado las siguientes superficies de suelo dotacional público:

DOTACIONAL PUBLICO COMPUTABLE (SD)	39.108 m ² (37,71%)
RED VIARIA (RV + AV)	23.169 m ² (22,34%)
• P/(RV+AV)	15.387 m ² (*)
• P/(RV+AV)	9.340 m ² (5,45%)(**)
• S/(RV+AV)	7.998 m ² (7,71%)
• P/AV	9.524 m ² (9,18%)(***)
DOTACIONAL NO VIARIO (SD - RV - AV)	42.019 m ² (40,52%)
• P/RD Equipamiento Deportivo	26.080 m ² (25,15%)(***)
• S/TD Equipamiento Asistencial	6.867 m ² (6,62%)
• P/JL Zonas Verdes-Jardines	9.072 m ² (8,75%)

(*) Elemento de la Red Primaria no computable a efectos de verificar el cumplimiento de estándares de la Red Secundaria.

(**) Elemento de la Red Primaria. Solamente computan 5.647 m² a efectos de verificar el cumplimiento de estándares de la Red Secundaria.

(***) Elemento de la Red Primaria computable a efectos de verificar el cumplimiento de estándares de la Red Secundaria.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z

A R Q U I T E C T O

Calle Medico Antonio Pavia, 20. 2º I. 03680-Aspe (Alicante)
Tel.965495218-647401205
Fax: 965495231
E-mail: abel@tau-arquitectura.com

Se cumple pues, con los porcentajes mínimos exigidos por el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

- **Reserva de plazas de aparcamiento (art.15 anexo R.P.C.V.)**

Según el art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, el número de plazas a reservar en parcela privada para sectores residenciales será como mínimo:

- a) 1,1 plazas por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio.
- b) 1 plaza de aparcamiento adicional a la reservada anteriormente por cada 100 m² construidos de uso terciario, que localicen en parte de los edificios residenciales.
- c) En parcelas de equipamiento público, la reserva mínima se establecerá mediante Orden de la Conselleria competente por razón de la materia.

El número mínimo de plazas a reservar es:

1,1 plazas/viv. x 300 viviendas =	330 plazas
(2.292 x 1,25) = 2.865,00 m ² t/100 m ² t (terciario) =	29 plazas
TOTAL:	359 plazas

El número de plazas en suelo dotacional público será proporcionado tanto a la densidad como a las características de la Red Viaria, debiendo ser como mínimo del 50 % de la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada.

El número mínimo de plazas a reservar en suelo dotacional público es:

360 (plazas)/2 =	180 plazas
------------------	-------------------

El diseño del viario público de esta propuesta de ordenación ha dado lugar a una reserva de **642 plazas** de aparcamiento en suelo dotacional público, de las cuales 262 plazas corresponden al aparcamiento viario que se ubica al norte del sector, lindando con la parcela de equipamiento deportivo, tal y como se puede desprender del plano O.3.1 "Red viaria. Alineaciones y rasantes", luego cumplimos con los mínimos anteriormente fijados.

3.5. Delimitación de las Unidades de Ejecución

Se ha delimitado una única Unidad de Ejecución dentro del ámbito del Plan Parcial, que no coincide ni con la delimitación del Sector ni con la del Area de Reparto 1.

3.6.- Supuestos en los que es admisible la redacción de E.D.

La ordenación interior de la manzana 2 se podrá concretar mediante ESTUDIO DE DETALLE, mientras que la de la manzana 1 se deberá concretar mediante ESTUDIO DE DETALLE, que equivale a la ordenación pormenorizada de la manzana, en cada caso con el alcance y limitaciones previstas en la Ley y en las Normas Urbanísticas, estableciéndola disposición y volumetría de los edificios e instalaciones así como el trazado y características (alineaciones y rasantes) de sus circulaciones, rodadas y/o peatonales, cuando sea necesario preverlas.

ANEXO 1: CUADRO DE MAGNITUDES SECTOR II/2 "EL PILAR"

ZONAS DE USO	SUELO (m ²)	SUPERFICIE %	OBSERVACIONES
SUELO LUCRATIVO	38.516 m ²	35´86 %	PRIVADO
<u>Residencial:</u>			
<ul style="list-style-type: none"> • Edificación Abierta (R/EA) • Vivienda Adosada (R/VA) 	22.924 m ² 15.592 m ²	21´34 % 14´52 %	PRIVADO PRIVADO
DOTACIONAL PÚBLICO (SD)	68.881 m ²	62´14 %	PUBLICO
<u>Equipamientos:</u>			
<ul style="list-style-type: none"> • Deportivo-recreativo P/RD (**) • Asistencial S/TD 	26.080 m ² 6.867 m ²	24´28 % 6´39 %	PÚBLICO PÚBLICO
<u>Espacios Libres-Zonas Verdes:</u>			
<ul style="list-style-type: none"> • Zonas Verdes S/JL 	9.072 m ²	8´45 %	PÚBLICO
<u>Red Viaria:</u>			
<ul style="list-style-type: none"> • Red Viaria P/(RV+AV) (Ya ejecutada) • Red Viaria P/RV (*) • Red Viaria P/(RV+AV) • Aparcamiento P/AV (**) • Red Viaria S/(RV+AV) 	13.078 m ² 3.693 m ² 5.647 m ² 9.524 m ² 7.998 m ²	3´44 % 5´26 % 8´87 % 7´45 %	PÚBLICO PÚBLICO PÚBLICO PÚBLICO PÚBLICO
TOTAL COMPUTABLE	103.704 m²	100 %	
TOTAL SECTOR	120.475 m²		

(*) Elemento de la Red Primaria no computable a efectos de verificar el cumplimiento de estándares de la Red Secundaria.

(**) Elemento de la Red Primaria computable a efectos de verificar el cumplimiento de estándares de la Red Secundaria.

San Vicente del Raspeig, diciembre de 2006

Fdo. D. Abel Avendaño Pérez
 Arquitecto

Santiago Gambín Candel
 Abogado

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z

A R Q U I T E C T O

Calle Medico Antonio Pavia, 20. 2º I. 03680-Aspe (Alicante)
 Tel.965495218-647401205
 Fax: 965495231
 E-mail: abel@tau-arquitectura.com

ANEXO 2: RELACION DE PROPIETARIOS CATASTRALES

Tal y como viene reflejado en el plano I.5 "Catastral. "Estructura de la propiedad" del Plan Parcial, el ámbito del sector afecta a un total de 3 manzanas y 22 parcelas, y el del área de reparto además a 3 parcelas, dos de las cuales pertenecen al polígono 11de rustica.

La referencia catastral de las fincas afectadas es:

REF. CATASTRAL	DOMICILIO	PROPIETARIO	DOMICILIO FISCAL
7525001	Pd. Torregroses E-36B (Suelo)	Carlos Meseguer Guillamón D.N.I. 26.848.000-X	C/ Lerez, nº: 3, 28002 Madrid.
7525002	Pd. Torregroses E-36 (Suelo)	Pascual Asensi Peinado D.N.I. 21.271.633-Z	C/ Rio Ebro, nº: 4, San Vicente del Raspeig.
7525003	Pd. Torregroses E-40	Hermanos Doménech	Pd. Torregroses E-40
7525004	Pd. Torregroses E-36	Pascual Asensi Peinado D.N.I. 21.271.633-Z	C/ Rio Ebro, nº: 4, San Vicente del Raspeig.
7525005	Pd. Torregroses E-37	Gerardo Magarines Lede D.N.I. 35.200.785-K	Pd. Torregroses E-37
7525006	Pd. Torregroses E-38	Manuela Doménech Jimenez D.N.I. 551.159-X	Pd. Torregroses E-38
7525007	Pd. Torregroses E-41	Viuda de José Fuentes Torregrosa	C/ Orense, nº: 5, 03001 Alicante.
7525008	Pd. Torregroses E-41 A (Suelo)	Angel Baeza Escolano D.N.I. 21.217.849-G	C/ Antonio Moreno, nº: 41, 03008 Alicante.
7525009	C/ La Plata (Suelo)	Carlos Meseguer Guillamón D.N.I. 26.848.000-X	C/ Lerez, nº: 3, 28002 Madrid.
7525018	Pd. Torregroses E-27	Pedro Bardisa Romeu D.N.I. 21.222.725-G	Avenida Poeda Calvo, nº: 36, 03001 Alicante.
7525019	Pd. Torregroses E-27 A (Suelo)	Manuel Pastor Ruiz D.N.I. 15.057.563-S	C/ Pintor Murillo, nº: 25, 03001 Alicante.
7525020	Pd. Torregroses E-35	José Paniagua Martínez D.N.I. 21.168.060-X	C/ Capitán Segarra, nº: 33-1º, 03004 Alicante.
7923003(*)	C/ Cottolengo, nº: 6	Gasval Gestions S.L.	Avenida Pablo Iglesias,

	(Suelo)	C.I.F.: B-81.787.053	nº: 15, 28003 Madrid.
7923004	Pd. Torregroses E-33 A (Suelo)	José Paniagua Martínez D.N.I. 21.168.060-X	C/ Capitán Segarra, nº: 33-1º, 03004 Alicante.
7923005	C/ Cottolengo, nº: 8	Herederos de Francisco Sala García. D.N.I. 3.457.504-Y	C/ Pascual Pérez, nº: 36, 03001 Alicante.
7923006	Pd. Torregroses E-33	José Marín Pastor D.N.I. 21.276.550-X	Pd. Torregroses E-33
7923007	Pd. Torregroses E-32	Felicidad Franch Sánchez D.N.I. 21.486.309-P	Pd. Torregroses E-32
7923008	Pd. Torregroses E-31	Francisco Tejuelo Rabasco D.N.I. 21.343.911-A	Pd. Torregroses E-31
7923009	Pd. Torregroses E-29	José María García Lillo D.N.I. 21.339.817-A	C/ Plus Ultra, nº: 42-1º, 03012 Alicante.
7923010	Pd. Torregroses E-28	José Morant García D.N.I. 21.214.705-B	Pd. Torregroses E-28
7923011	Pd. Torregroses E-35 A (Suelo)	José Paniagua Martínez D.N.I. 21.168.060-X	C/ Capitán Segarra, nº: 33-1º, 03004 Alicante.
7625001(**)	Pd. Torregroses D-39	José Rodríguez Hercilla D.N.I. 21.170.058-F	Avenida Dr. Ramón y Cajal, nº: 10, 03003 Alicante.
Polígono 11 Parcela 171		Vicenta Lillo Gadea D.N.I. 21.276.298-C	Avenida General Marvá, nº: 8-3º, 03004 Alicante.
Polígono 11 Parcela 182		Victoriano García Guijarro D.N.I. 21.208.514-F	C/ Reyes Católicos, nº: 21, San Vicente del Raspeig.

2. PLANOS DE ORDENACION

- O.1. Calificación y asignación de destinos urbanísticos al suelo. E: 1/2.000
- O.2. Delimitación de la red de reservas de suelo dotacional público.
E: 1/2.000
- O.3.1. Red Viaria. Alineaciones y rasantes. E: 1/2.000
- O.3.2.1. Red Viaria. Secciones Viarias Tipo. E: 1/100
- O.3.2.2. Red Viaria. Secciones Viarias Tipo. E: 1/100
- O.4. Usos pormenorizados y edificabilidades. E: 1/2.000
- O.5. Delimitación de las actuaciones integradas previstas. Delimitación de la
Unidad de Ejecución. E: 1/2.000

B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1. NORMAS URBANISTICAS

1.A.- GENERALIDADES

Artículo 1.- Generalidades y terminología de conceptos

Las presentes ordenanzas constituyen el marco normativo que regirá en el ámbito del presente Plan Parcial, regulando la actividad constructiva de forma ordenada, para obtener el fin pretendido.

En estas ordenanzas se desarrollan las previsiones para este suelo, determinadas en el Plan General Municipal de Ordenación de San Vicente del Raspeig.

Los conceptos que se utilizan en estas ordenanzas, así como aquellos que por remisión aparezcan en el P.G.M.O. y que sean de aplicación al presente proyecto, tendrán el significado que taxativamente se expresa en las referidas Normas.

Las presentes Ordenanzas serán de obligado cumplimiento, a partir de la publicación de su aprobación definitiva, obligación que se extenderá tanto a los particulares, como a la propia Administración actuante. El incumplimiento de las mismas, llevará consigo la formación del correspondiente expediente de infracción urbanística, a cargo del Ayuntamiento, según lo dispuesto en el R.D.U.

La vigencia de las presentes Ordenanzas se considerará indefinida, mientras estas no sean derogadas o modificadas, total o parcialmente, con arreglo a lo establecido en la vigencia Ley del Suelo.

Artículo 2.- Alcance de las Normas Urbanísticas

El alcance de estas Normas se aplicará a la totalidad de las edificaciones del Sector, al ser todas ellas de nueva planta.

Artículo 3.- Ámbitos y reglas de aplicación.

1.- Las ordenanzas particulares establecen las condiciones para la edificación y los usos en su ámbito de aplicación o zona.

2.- Las zonas, tienen su correspondencia gráfica en el plano de Calificación y asignación de destinos urbanísticos del suelo, en el que cada ámbito de aplicación se representa con un código formado por las iniciales de su denominación.

3.- Para una correcta interpretación de las diferentes condiciones se especifican las siguientes reglas:

- a) Cuando la ocupación o cobertura de la superficie de la parcela por la edificación e incluso la edificabilidad superficie útil de ésta se especifican como "libres", significa que su limitación se deriva del resultado de las restantes condiciones de volumen que se imponen.
- b) La determinación de altura máxima y mínima no tiene en cuenta la edificación subterránea que siempre podrá realizarse cumpliendo las condiciones generales determinadas por las NN. UU., del P.G.M.O. con las limitaciones que específicamente, y en su caso, imponga cada ordenanza.
- c) En los espacios libres de parcela podrán situarse las construcciones e instalaciones que con carácter general se especifican en las NN. UU. (Art. 92) del P.G.M.O.

- d) Los usos que se admiten en planta baja, también lo son en niveles inferiores con la limitación general establecida en el Art. 94 de las NN. UU. del P.G.M.O., salvo especificación en contra en la ordenanza correspondiente.
- e) El uso dotacional/infraestructura se admite en todos los casos en nivel de planta baja, inferior, o en edificio exclusivo por lo que se omite su indicación en las ordenanzas particulares.
- f) En una parcela podrán edificarse una o varias edificaciones si las condiciones particulares de ordenación de la edificación no lo prohíben, y cada edificación podrá destinarse a uno o varios de los usos admitidos por dichas condiciones.

1.B.- USOS ESPECÍFICOS Y TIPOLOGÍA DE ZONAS URBANÍSTICAS.

Será de aplicación en el presente Plan Parcial la terminología empleada en el P.G.M.O. de San Vicente del Raspeig, a fin de evitar incoherencias con este instrumento urbanístico jerárquicamente superior.

Artículo 4.- Condiciones de uso

En el P.G.M.O. de San Vicente del Raspeig, el suelo objeto del presente Plan Parcial, está clasificado como Suelo URBANIZABLE PROGRAMADO II/2 "El Pilar" perteneciente al 2º Cuatrienio, asignándole el uso Residencial como uso característico.

Como usos permitidos, se determina que podrán ser aquellos compatibles con el fundamental, concretándose en este Plan en los usos: Terciarios; comercial, hotelero y oficinas y Dotacionales.

Se tendrá en cuenta, en todo caso, las determinaciones del Capítulo 7º de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. respecto a las condiciones de los usos, Residencial, Terciarios y Dotaciones, así como las referentes al Impacto Ambiental.

Artículo 5.- Zonas de ordenación

La metodología en la definición de los parámetros edificatorios de las Ordenanzas, nace desde el ensayo de las propuestas tipológicas que se plantean en la ordenación del conjunto de la propuesta.

Según los aspectos que regulen, las condiciones generales de las zonas de ordenación "Ordenanza" que vienen recogidos en el P.G.M.O. de San Vicente se dividen en: condiciones de parcelación, condiciones de la edificación y usos de la edificación.

El desarrollo urbanístico de cada zona en que queda dividido el terreno de este Plan Parcial, se desarrollará según la normativa y ordenanzas que a continuación se exponen.

Las zonas de ordenación en las que queda dividido el ámbito del sector que nos ocupa son las que quedan determinadas en el plano O.1. "Calificación y asignación de destinos urbanísticos al suelo", por referencia a las siguientes zonas homogéneas:

ZONA 1 : EDIFICACIÓN ABIERTA Grado 1m-Nivel d(EA1m-d):

El objetivo básico de la ordenanza es encauzar el proceso de desarrollo urbano. Se determina que las nuevas edificaciones sean del tipo bloque, con limitación de la ocupación y amplia proporción de espacios libres de parcela.

El uso característico es el residencial, creando un nuevo Grado 1m, Nivel d. Este nuevo grado se denomina "1m" puesto que es el grado 1 el que más se acerca a este.

Son usos compatibles el Terciario; comercial, oficinas y hotelero y el Dotacional, admitiéndose en nivel b tanto en planta baja como en edificio exclusivo.

La regulación de estos usos se fundamentará en la Sección 3ª y 5ª de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

ZONA 2: VIVIENDA ADOSADA (VA):

El objetivo de la ordenanza es completar la configuración morfológica de la zona propiciando este tipo de edificación en las parcelas vacantes.

Son conjuntos de edificaciones adosadas entre sí, en parcela común, destinadas cada una de ellas a vivienda con carácter de uso exclusivo y a las que se adosa parte del espacio libre de parcela para uso privativo de la respectiva vivienda, con independencia del resto del espacio libre de parcela en que se suelen emplazar elementos o instalaciones dotacionales del conjunto, ya que el régimen de propiedad es el de división horizontal.

El uso característico es, pues, el residencial, admitiéndose el uso Terciario y el Dotacional en edificio exclusivo con acceso directo desde la red viaria pública. El número de locales independientes no excederá de la parte entera del cociente entre la superficie de la parcela expresada en m² y 175.

La regulación de estos usos se fundamentará en la Sección 3ª y 5ª de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

1.C.- ORDENACIÓN DE VOLUMENES, ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS Y DEMÁS DETERMINACIONES DEFINITORIAS DE LA EDIFICACIÓN Y SU SITUACIÓN EN LA PARCELA.

ZONA 1: EDIFICACIÓN ABIERTA Grado 1m-Nivel d (R/EA 1m-d):

Artículo 6.- Delimitación

1.- Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura (R-EA 1m-d) viene tramada en el plano O.1 "Calificación y asignación de destinos urbanísticos al suelo" del Plan Parcial, correspondiéndose con la parcela residencial M1.

2.- En lo no especificado en estas Ordenanzas se estará a lo dispuesto en la Sección 5ª del Capítulo 1º, de la Reglamentación Urbanística Particular y en el Capítulo 6º, del Título V, de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de San Vicente.

Para concretar la ordenación interna de esta manzana será obligatoria la redacción de un ESTUDIO DE DETALLE.

Artículo 7.- Condiciones de parcelación.

1.- Las parcelas tendrán como parámetros mínimos:

- a) Superficie: 1.000 m²
- b) Longitud de un frontal en metros: $\frac{1}{2}$ de la raíz cuadrada de S siendo S la superficie de la parcela en m².
- c) Longitud de otros frontales: 15 m.

Artículo 8.- Condiciones de la edificación.

1.- Condiciones de volumen

1.1.- Posición de la edificación

- a) La fachada de la edificación no podrá avanzar sobre la alineación exterior y guardará del eje de las vías que delimiten la parcela y de los linderos con otras parcelas una distancia de al menos la mitad de la altura de dicha fachada con un mínimo de 5m, debiendo adosarse al lindero cuando otra existente ya lo haga, cumpliendo la nueva condición de ocupar el mismo tramo y alzado medianero.
- b) Cuando en una misma parcela se construyera más de una edificación se habrá de cumplir la condición de que en cada punto de la fachada la luz recta a la edificación enfrentada ha de ser superior a la altura de esta última.

1.2.- Ocupación.

La ocupación de la parcela no excederá de la tercera parte de la superficie.

1.3.- Edificabilidad

La superficie útil de la edificación computada según los criterios establecidos en el art.93 de las NN.UU., no excederá del resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela expresada en m² por el coeficiente **0,8378**. De esta edificabilidad **0,1000 m²u** corresponden al uso terciario, que se podrá ubicar tanto en planta baja como en edificio exclusivo.

1.4.- Alzado

La altura máxima de la edificación es de 4 plantas y 13,00 metros.

2.- Condiciones Estéticas

La composición y tratamiento de las edificaciones y espacios de parcela es libre, cumpliendo las siguientes condiciones:

- a. Pueden disponerse elementos salientes en las fachadas, cumpliendo las condiciones especificadas en el art.96 de las NN.UU.
- b. Los espacios libres de parcela estarán ajardinados en, al menos, la mitad de su superficie.
- c. Las parcelas dispondrán de cerca en la alineación exterior.

3.- Condiciones dotacionales e higiénico-sanitarias

1.- Los huecos precisos para la iluminación de las piezas habitables tendrán una luz recta superior al desnivel existente entre su alféizar o umbral y la coronación del parámetro enfrentado de la propia o de otra edificación de la misma parcela.

2.- La posición de la edificación y la ordenación del espacio libre de parcela permitirán el fácil acceso y circulación de un vehículo contra incendios en una banda de 3,00 m. adosada a la fachada exterior de la edificación. Si la edificación se compone de varios volúmenes, éstos tendrán, al menos, la quinta parte de su fachada recayente a dicha banda.

Artículo 9.- Usos de la edificación.

1.- El uso característico es el residencial.

2.- Los usos compatibles son los Terciarios; oficinas, hotelero y comercial y los Dotacionales. Ambos usos se admiten tanto en planta baja como en edificio exclusivo.

Dentro de esta parcela se reserva la edificabilidad destinada a viviendas de protección oficial consistente el 20% de la edificabilidad total del sector, tal y como

establecía el IVVSA en su informe. Se puede apreciar en el plano O.4 del Plan Parcial, "Usos pormenorizados y superficies".

Artículo 10.- Reserva mínima de aparcamiento

Las reservas obligatorias de aparcamiento en parcela privada para el uso residencial nunca serán inferiores a 1,1 plazas por unidad residencial, chalet o vivienda.

Para los usos terciarios que se localicen en parte de los edificios o de las parcelas residenciales, la dotación prevista anteriormente se incrementará en 1 plaza adicional por cada 100 m² construidos de uso terciario

Para los usos dotacionales, la reserva mínima será la que se determina en el art. 122 de la Sección 5ª del Título 7º de las N.N.U.U. del P.G.M.O. de San Vicente.

ZONA 2: VIVIENDA ADOSADA (R/VA):

Artículo 11.- Delimitación y aplicación.

1.- Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura (R-VA) viene tramada en el plano O.1 "Calificación y asignación de destinos urbanísticos al suelo" del Plan Parcial, correspondiéndose con la parcela residencial M2.

2.- En lo no especificado en estas Ordenanzas se estará a lo dispuesto en la Sección 6ª del Capítulo 1º, de la Reglamentación Urbanística Particular y en el Capítulo 6º, del Título V, de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de San Vicente.

Artículo 12.- Obras de edificación autorizadas.

1.- En las parcelas vacantes o en aquellas en que se sustituya totalmente la edificación existente se autorizarán las obras de nueva edificación con arreglo a las condiciones de parcelación y usos contenidos en los artículos siguientes.

Artículo 13.- Condiciones de parcelación.

1.- Las nuevas parcelas o las parcelas edificadas con construcciones no ajustadas a la presente ordenanza requieren, para su edificación, cumplir los siguientes parámetros:

- a. Superficie: no menor de 1.500 m².
- b. Un frontal de longitud no menor de 25 m.

Artículo 14.- Condiciones de la edificación

1.- Condiciones de volumen

1.1.- Posición de la edificación

Es libre la posición de la edificación en la parcela, cumpliéndose las siguientes condiciones:

- a) Respecto a la alineación exterior o lindero frontal, la fachada de la edificación guardará un retranqueo no inferior a 5 m.
- b) Respecto a los restantes linderos dicha distancia es de 3m. pudiendo adosarse al lindero cuando se trate de una actuación conjunta en dos o más parcelas colindantes mediante proyecto y ejecución unitarias o por acuerdo entre colindantes constituyendo y registrando la oportuna servidumbre, estando en ambos casos limitada la ocupación de dicho lindero al 50% de su longitud.
- c) La distancia mínima entre edificaciones independientes es de 6m.

1.2.- Ocupación

La edificación no subterránea no ocupará más de 1/3 de la superficie de la parcela.

1.3.- Edificabilidad

La superficie útil de la edificación no excederá del resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela, expresada en metros cuadrados por el coeficiente 0,5.

1.4.- Alzado

La altura máxima de la edificación es de tres plantas y de 9 m.

2.- Condiciones estéticas

- a) Sobre las fachadas de la edificación podrán disponerse elementos salientes y que habrán de cumplir las condiciones especificadas en el art.96 de las NN.UU. del Plan General.
- b) El cercado de la parcela e incluso las cercas que delimiten los espacios privativos del de común utilización, habrá de cumplir las condiciones generales exigidas para estos elementos en las NN.UU.

3.- Condiciones dotacionales e higiénico-sanitarias.

Se prevén, a estos efectos, dos situaciones: que la edificación constituya un solo local o que constituya más de uno o agrupación residencial configurada por tratarse de varias edificaciones, o conjuntos independientes de ellas, adosadas lateralmente entre sí de forma que cada especificación alberga un solo local y se emplaza sobre un espacio o parte de la parcela de uso privativo vinculado a la edificación correspondiente y que puede ser cercado, accediéndose a estos espacios libres destinados a la circulación y la instalación de servicios de urbanización comunes, destinándose el resto de la superficie a albergar otras instalaciones comunes, tales como deportivas, aparcamientos, etc.

En el primer caso las condiciones dotacionales e higiénico-sanitarias exigidas son las que se derivan del Capítulo 7º, de las NN.UU. del P.G.M.O. para del uso específico a que se destine el local y del Capítulo 6º de las N.N.U.U. del P.G.M.O. para los generales de los edificios.

En el segundo, además, se exige:

- a) Acceso a la parcela: El número de accesos con vado de vehículos en cada frontal independiente estará limitado a la parte entera de la fracción F/25 siendo F la longitud de dicho frontal expresada en metros.
- b) Red de circulación interior: Los accesos y red interior prevista para circulación y estacionamiento de vehículos cumplirán los parámetros de anchura y pendiente correspondientes a los aparcamientos y garajes. Los destinados a la circulación de personas tendrán una anchura mínima de 1,20 m, si discurren adyacentes a calzada y el doble en caso contrario; con diferenciación de rasante y material de acabado en el primer caso.
- c) Ordenación: La ordenación general habrá de detallarse en plano específico del proyecto de edificación que contendrá las siguientes determinaciones y se ajustará a las siguientes condiciones:

1.- Determinaciones

- 1.1. Delimitación y superficiado de los espacios, ocupados o no por la edificación, privativos, y de los comunes.
- 1.2. Usos, edificabilidad y ocupación de cada uno de estos espacios.
- 1.3. Determinación de la posición y alzado de cada una de las edificaciones previstas.
- 1.4. Trazado de los espacios de circulación interior, peatonal y rodada, accesos y aparcamientos.
- 1.5. Esquema de los servicios e infraestructuras comunes de urbanización que se prevean.

2.- Condiciones

- 2.1. La superficie total destinada a usos privativos no excederá del 70% de la superficie de la parcela
- 2.2. Los espacios de uso privativo tendrán, un frente de al menos 5 m. a la red de circulación interior, excepto si se trata de edificaciones que alberguen un local destinado a usos no residenciales admitidos en cuyo caso podrán resolver su acceso desde la red viaria exterior, una superficie no inferior a 90 m², y no excederán en su número de la parte entera del resultado de dividir por 175 la superficie, en m², de la parcela.

Artículo 15.- Usos de la edificación.

El uso característico es el residencial, admitiéndose el dotacional y el terciario en edificio exclusivo con acceso directo desde la red viaria pública. El número de locales independientes no excederá de la parte entera del resultado de dividir por 175 la superficie en m², de la parcela.

Artículo 16.- Reserva mínima de aparcamiento

Las reservas obligatorias de aparcamiento en parcela privada para el uso residencial nunca serán inferiores a 1,1 plazas por unidad residencial, chalet o vivienda.

Para los usos terciarios que se localicen en parte de los edificios o de las parcelas residenciales, la dotación prevista anteriormente se incrementará en 1 plaza adicional por cada 100 m² construidos de uso terciario

Para los usos dotacionales, la reserva mínima será la que se determina en el art. 122 de la Sección 5ª del Título 7º de las N.N.U.U. del P.G.M.O. de San Vicente.

1.D.- NORMAS RELATIVAS A LOS ELEMENTOS DOTACIONALES

Artículo 17.- Delimitación y aplicación.

Comprende esta zona la superficie que viene tramada, en el plano O.2 "Delimitación de la red de reserva de suelo dotacional público" del Plan Parcial, con las siglas P/RV+AV, P/RV, P/AV, S/RV+AV, P/RD, S/TD y P/JL.

Será de aplicación lo dispuesto en la Sección 5ª y 6ª de las NN.UU. del P.G.M.O. de San Vicente del Raspeig. Además, para la zona verde contigua a la red primaria, se establece su vinculación expresa al uso de la vía pecuaria contigua.

La parcela calificada como P/JL, además, será compatible con los usos de vía pecuaria siempre y cuando así lo disponga la Administración Competente en materia de Medio Ambiente.

1.E.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO CON RELACIÓN A LOS ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 18.- Unidades de Ejecución (art. 33 LRAU)

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo en una sola Unidad de Ejecución para todo el ámbito del Sector (Sector II/2 "El Pilar" + Suelo Urbano contiguo C/Cottolengo)

Artículo 19.- Estudios de Detalle (art. 26 LRAU y art. 100 del R.P.)

La ordenación propuesta no se considera suficiente para la actuación directa, previa urbanización, en cada manzana, sin necesidad de tramitación de Estudio de Detalle alguno. Debiendo presentar ESTUDIO DE DETALLE para la ordenación interna de la manzana 1 (EA-1m-d) no siendo necesario para la manzana 2 (VA).

No podrán utilizarse Estudios de Detalle para alterar las edificabilidades totales por parcela, los retranqueos obligados, las alineaciones obligatorias, las alturas máximas y las rasantes del viario establecidas y señaladas en el Plan de Reforma Interior.

No obstante, podrán desarrollarse Estudios de Detalle que abarquen parcelas completas, de las ya determinadas, en los siguientes casos:

- A) Para la definición de la parcela interior de cada una de ellas, diferenciando las zonas comunes (pasos peatonales, accesos, zonas de esparcimiento común, etc.) de forma privativa, asignándole a cada una de estas parcelas el volumen que le corresponda del total asignado a la manzana o parcela original.
- B) Para introducir otras tipologías, de entre las permitidas por la homologación modificativa para este sector, debiéndose justificar la nueva parcelación, así como la tipología, edificabilidad, ocupación de cada parcela, distribución del número de viviendas dentro de las asignadas a esa manzana o parcela original.

Estas tipologías son susceptibles de utilización dentro de la misma manzana, debiendo concretarse para cada parcela los parámetros urbanísticos asignados.

No obstante, los Estudios de Detalle que se presenten para la concreción de la ordenación interior de la manzana 1 (EA-1m-d) deberán contemplar las siguientes directrices:

- El retranqueo de la línea de edificación residencial con respecto a la alineación oficial será el mismo en todo su perímetro con un mínimo de 5 metros.
- Los testeros de los distintos bloques residenciales que se planteen deberán guardar una armonía geométrica y estética entre ellos, debiendo guardar el mismo retranqueo respecto al lindero correspondiente.
- El fondo máximo edificable para el Uso Residencial contado desde el retranqueo de la edificación con respecto a los linderos y alineaciones oficiales no será superior a 14,00 m y deberá ser el mismo en toda la manzana.
- El Uso Comercial se ubicará preferentemente lo más cerca del equipamiento deportivo primario y del viario estructural que recoge la vía pecuaria con la posibilidad de poder avanzar hasta la alineación oficial.

Artículo 20.- Ejecución del planeamiento parcial.

1.- Las obras de infraestructura previstas en el Plan Parcial se ejecutarán mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización, que observará los requisitos materiales y formales establecidos en los artículos 140 y 141 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y en los Capítulos 1 y 7 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

2.- La gestión del Planeamiento se acometerá por un solo polígono, coincidiendo con el Sector. Si no fuere así o hubiera de modificarse la delimitación establecida, se seguirá para ello el procedimiento indicado en la Ley.

Artículo 21.- Proyectos de Urbanización (art. 136 a 141 del R.P. y 34 de la LRAU).

El proyecto o proyectos de urbanización que se desarrollen, serán proyectos de obra, cuya finalidad será llevar a la práctica la instalación de los servicios urbanísticos y ejecución de la infraestructura de este sector, para que los terrenos puedan adquirir la calificación de solar.

El proyecto de urbanización deberá referirse a la unidad de ejecución completa y podrá afectar tan solo a la red viaria general de la urbanización, dejando para posteriores proyectos el desarrollo de la urbanización, y el desarrollo de la misma en el interior de cada manzana.

1.F.- OTRAS DETERMINACIONES PROPIAS DEL RÉGIMEN ESPECÍFICO DEL ÁMBITO.

Artículo 22.- Condiciones de composición.

La composición estética de las edificaciones y de los elementos de mobiliario urbano de su entorno deberá someterse a las disposiciones del Planeamiento General vigente tal y como dicta la L.R.A.U. en sus artículos 3 y 95.

Artículo 23.- Complementariedad de las Normas

Las presentes Normas Urbanísticas tendrán carácter de complementarias, de las Normas u Ordenanzas propias del Planeamiento General Municipal de Ordenación en cada momento vigente.

San Vicente del Raspeig, diciembre de 2.006

Fdo. D. Abel Avendaño Pérez
Arquitecto

Santiago Gambín Candel
Abogado

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z

A R Q U I T E C T O

Calle Medico Antonio Pavia, 20. 2º I. 03680-Aspe (Alicante)
Tel. 965495218-647401205
Fax: 965495231
E-mail: abel@tau-arquitectura.com