

PROPUESTA TÉCNICA

34ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1990

Redacción:

Por los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento

JULIO 2021

ÍNDICE

0. INTRODUCCIÓN

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN

- 1.1. ANTECEDENTES
- 1.2. OBJETO DE LA PROPUESTA Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL
- 1.3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

- 2.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA
- 2.2. DOCUMENTOS AFECTADOS
- 2.3. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES NORMATIVAS Y ALCANCE

3. ANEJO I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

- 3.1 Ficha de la UA/30 contenida en el Anejo 3 de la MEMORIA del PGMO 1990.
- 3.2 PLANOS DE ORDENACIÓN ACTUALES del PGMO 1990:
 - Plano de Calificación Global del Suelo: PO/CGS, HOJA Nº 5
 - Plano de Régimen y Gestión del Suelo: PO/RGS, HOJA Nº 5
 - Plano de Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano: PO/CPSU, HOJAS Nº 14 Y 15
- 3.3. Fichas de Planeamiento y Gestión contenidas en el Documento de Homologación Sectorial del ámbito del PAU-2 "Castellet" del PGMO de SVdR aprobado por la CTU con fecha 20 de noviembre de 2006.

4. ANEJO II. DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA

- 4.1 Valoración estimativa suelos urbanos Dotacionales adscritos.
- 4.1 Tabla conjunta estimativa del cálculo del aprovechamiento del Sector PAU-2 "Castellet"

5. ANEJO III. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

- 5.1 PLANOS DE ORDENACIÓN MODIFICADOS del PGMO 1990:
 - Plano de Calificación Global del Suelo: PO/CGS, HOJA Nº 5
 - Plano de Régimen y Gestión del Suelo: PO/RGS, HOJA Nº 5
 - Plano de Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano: PO/CPSU, HOJA Nº 14
- 5.2 Fichas del Sector PAU-2 "CASTELLET" MODIFICADAS.

6. ANEJO IV. AFECCIÓN ACÚSTICA DE LA A-77a EN EL SECTOR PAU-2 "CASTELLET".

0 INTRODUCCIÓN

El vigente Plan General Municipal de Ordenación aprobado en 1990 por sendos acuerdos de la CTU de 5.4.90 y 26.9.90, ha sido objeto posteriormente de diversas modificaciones, bien de carácter puntual (que afectan a un ámbito espacial concreto y limitado), bien de carácter temático (que afectan a un aspecto concreto pero de carácter general, usualmente normativo). Ninguna de estas modificaciones de forma individualizada, o la acumulación de todas ellas, han supuesto alteración alguna del modelo urbano global y de la estrategia general de desarrollo en que se sustenta el Plan.

El PGMO 1990 constituye un conjunto integrado por los siguientes documentos:

1. MEMORIA, y sus anejos:
 - Anejo 1. Información Urbanística
 - Anejo 2. Avance
 - Anejo 3. Gestión del Suelo Urbano: Fichero de las Unidades de Actuación
2. PLANOS DE ORDENACIÓN
 - Plano de Calificación Global del Suelo: PO/CGS
 - Plano de Régimen y Gestión del Suelo: PO/RGS
 - Plano de Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano: PO/CPSU
 - Plano de Alineaciones: PO/ASU
 - Plano de Esquemas de Servicios: PO/ES
3. NORMAS URBANÍSTICAS (NN.UU)
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR (RUP)
5. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

La última modificación aprobada ha sido la MP nº 36, encontrándose en tramitación las modificaciones 37, 38 y 39 además de la actual MP nº 34.

En desarrollo de las previsiones del PGMO 1990, fue aprobado definitivamente Homologación y Plan Parcial del Sector PAU-2 "Castellet" mediante acuerdo de la CTU de Alicante de 20 de noviembre de 2006, verificado por Resolución de la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente de 10 de abril de 2007.

Posteriormente, con fecha 28 de abril de 2010 se aprobó por el Ayuntamiento Pleno la primera Modificación Puntual del mencionado Plan Parcial.

La presente Propuesta Técnica se redacta con objeto de dar solución a varias necesidades del municipio de SVdR:

- Por una parte, la posibilidad ante la que se encuentra el Ayuntamiento de tener que afrontar la expropiación de unos terrenos calificados como *Suelo Dotacional -Servicios Urbanos Generales para Servicios Viarios-*, al haber transcurrido más de cinco años desde la entrada en vigor del Plan General y habiendo puesto en conocimiento la propiedad, mediante escrito presentado con fecha de 31 de julio de 2014 en Registro General de Entrada del Ayto de SVdR, su propósito de iniciar expediente de justiprecio que debe llevarse a cabo por ministerio de la ley si transcurren dos años desde dicho anuncio, según establece el Artículo 104 de la *Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana*, en adelante LOTUP.
- Por otra, la necesidad de creación de zonas dotacionales de carácter deportivo en la parte sur del municipio, al carecer el Ayuntamiento de terrenos adecuados para la ampliación de sus instalaciones deportivas.

Para la consecución de estos objetivos es necesario llevar a cabo una doble modificación de instrumentos de planeamiento diferentes:

- Modificación Puntual del PGMO 1990 consistente básicamente en, por una parte, la eliminación de la Unidad de Actuación 30 y la calificación de estos terrenos como suelo dotacional de carácter deportivo y por otra, en la adscripción tanto de este nuevo suelo dotacional que se crea, como del suelo dotacional descrito con anterioridad para el que la propiedad anuncia su propósito de iniciar expediente de justiprecio, al Sector PAU-2 "Castellet" el cual cuenta con un excedente de aprovechamiento de 10.903 U.V, modificando para ello las Fichas de Planeamiento y Gestión previstas en el Documento de Homologación Sectorial, adaptándolas a las necesidades actuales del municipio y a la legislación vigente.
- Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector PAU-2 "Castellet", en cuanto a su ordenación pormenorizada, adaptándose a los nuevos criterios de carácter estructural fijados en las Fichas de Planeamiento y Gestión modificadas.

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 9 de febrero de 2017, emitió Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de las modificaciones descritas (Modificación Puntual Nº 34 del Plan General y Modificación Puntual Nº 2 del Plan Parcial Sector PAU-2 "Castellet") por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, correspondiendo continuar la tramitación conforme a su normativa sectorial, condicionado a que se cumplan una serie de determinaciones.

Indicar que posteriormente el Ayuntamiento con fecha 20 de mayo de 2019 solicitó a la Consellería el inicio del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan General Estructural del municipio, planteando en el Borrador del PGE una serie de directrices generales para todo el territorio municipal que resultan del todo coherentes con la modificación puntual del Plan General Nº 34 que nos ocupa.

Tal y como se indica en el informe emitido por el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante, la Modificación puntual nº 2 del plan parcial del sector PAU-2 "Castellet" *"no podrá ser aprobada con anterioridad a la modificación puntual nº 34 del Plan General, ya que desarrolla las previsiones establecidas en ella"*, por lo que su tramitación y aprobación por el Ayuntamiento queda supeditada a la aprobación definitiva por parte de la CTU de la Conselleria de la presente Modificación Puntual nº 34 del PGMO 1990.

1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN

1.1. ANTECEDENTES

Tal y como se ha descrito en la introducción, los antecedentes de la presente propuesta de modificación puntual del PGMO 1990 vigente son los siguientes:

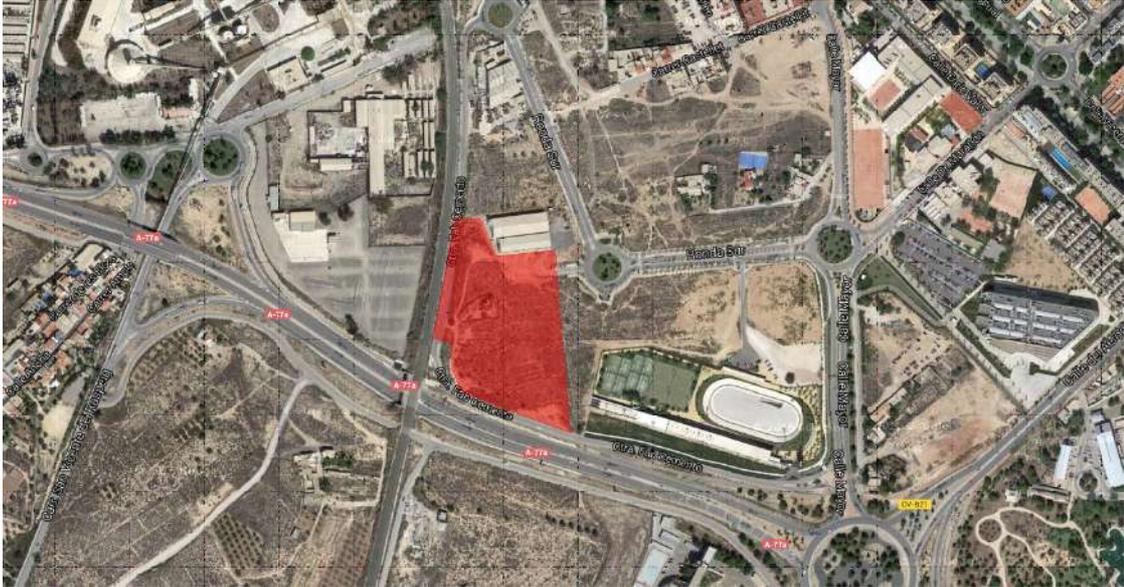
- Con fecha de Registro General de Entrada de 31 de julio de 2014 se pone en conocimiento del Ayuntamiento por parte de la propiedad de los terrenos sitos en calle Alicante, procedentes de la hacienda "El Pilar", clasificados por el Plan General vigente como Suelo Urbano, con la calificación de *Suelo Dotacional -Servicios Urbanos Generales para Servicios Viarios-*, su propósito de iniciar expediente de justiprecio.
- Necesidad municipal de creación de suelo dotacional de carácter deportivo ante la imposibilidad de materializar nuevas instalaciones por carecer de suelo para tal fin, priorizando su localización en la zona sur del municipio puesto que la zona norte queda abastecida por la Ciudad Deportiva actual.
- Existencia de forma colindante al Sector PAU-2 "Castellet" en posición completamente descontextualizada de una Unidad de Actuación de carácter industrial, la UA-30 con perfecta vocación para reconvertirse en suelo de carácter dotacional.
- Existencia de exceso de aprovechamiento en el Sector PAU-2 "Castellet", el cual, según se estipula en la cláusula Quinta-apartado 3 del Contrato de Programación firmado con fecha 7 de marzo de 2008, el Urbanizador se obliga complementariamente a asumir su adquisición con previsión de llevarse a cabo a través del procedimiento de reparcelación. Sin embargo, con fecha 26 de diciembre del año 2014, el mismo presenta escrito mediante el cual renuncia formalmente al "derecho" de adquisición del excedente de aprovechamiento concedido, indicando que el Ayuntamiento queda liberado de tal compromiso pudiendo disponer de dichos aprovechamientos libremente y sin condicionamiento alguno por parte de URBEDESA, S.A.

1.2. OBJETO DE LA PROPUESTA Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Para dar respuesta a las necesidades actuales del municipio de SVdR se plantean de forma conjunta las modificaciones que se describen a continuación.

Por una parte, la eliminación de la Unidad de Actuación 30 y la calificación de estos terrenos como suelo dotacional de carácter deportivo.

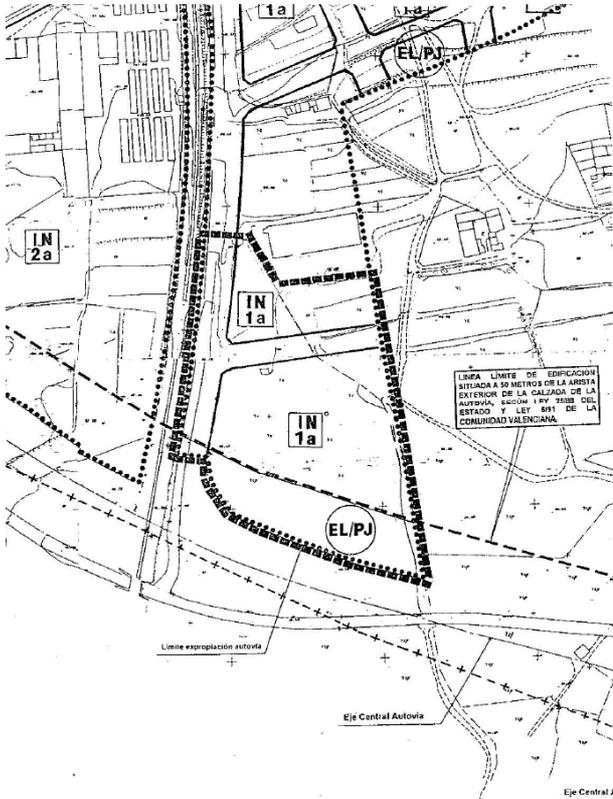
Se trata de una Unidad de Actuación de carácter industrial que se sitúa de forma colindante por el oeste con las vías del ferrocarril, por el sur con la vía de carácter metropolitano A-77a y por el este con el límite del Sector PAU-2 "Castellet", ubicándose en un contexto urbano cuyo uso predominante es el residencial y considerándose, por tanto, como un reducto de suelo industrial al margen derecho de la vía férrea incompatible con su entorno próximo.



UBICACIÓ APROXIMADA DE LA UA-30 SOBRE ORTOFOTO. ESTADO ACTUAL

Son terrenos clasificados como Suelo Urbano, incluidos en Unidad de Actuación/Unidad de Ejecución cuyo desarrollo, a día de hoy, todavía está pendiente.

Sus determinaciones básicas se fijaron en la Ficha de UA/30, que a continuación se muestra, contenida en el Anejo 3 de la MEMORIA del PGM0 1990.



AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
Oficina Técnica Municipal

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/30.

I.- SUPERFICIES Y PORCENTAJES:

- 1.- DEL SUELO DESTINADO A USOS PRIVATIVOS
 - a) REGULADO POR LA ORDENANZA IN.

- IN/1a	1,51 Has	59,21%
---------	----------	--------
- 2.- DEL SUELO DESTINADO A DOMINIO Y USOS PÚBLICOS:
 - a) RED VIARIA

	0,50 Has	
--	----------	--
 - b) ESPACIOS LIBRES (EL/PJ)

	0,54 Has	
--	----------	--
 - SUMA

	1,04 Has	40,79%
--	----------	--------
- 3.- DEL TOTAL DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN:

	2,55 Has	100,00%
--	----------	---------

II.- APROVECHAMIENTO Y ESTANDARES:

- 1.- EDIFICABILIDAD:
 - a) IN/1a $1,51 \text{ Has} \times 10^4 \text{ m}^2 \text{ ut/Ha} \times 1 = 15.100 \text{ m}^2 \text{ ut}$.
- 2.- ESTANDARES:
 - a) Aprovech/ Sup. total = $15.100 \text{ m}^2 \text{ ut} / 2,55 \text{ Has} \times 10^4 \text{ m}^2 \text{ s/Ha} = 0,59 \text{ m}^2 \text{ ut/m}^2 \text{ s}$.

Se modifica

En segundo lugar, se propone la adscripción e inclusión en el área de reparto con cargo al excedente de aprovechamiento existente en el Sector PAU-2 "Castellet" de dos suelos dotacionales externos:

- Los terrenos que actualmente ocupa la UA-30 que se calificarán como suelo dotacional de carácter deportivo-recreativo (PQD según nomenclatura de la LOTUP).
- Los terrenos sitos en la calle Alicante procedentes de la hacienda "El Pilar", clasificados como Suelo Urbano, con la calificación de *Suelo Dotacional, Servicios Urbanos Generales para Servicios Viarios (SU/SV)* que se muestran en la siguiente imagen, extracto del Plano de Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano del PGMO 1990 vigente.



EXTRAXTO PLANO CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO. PGMO 1990

Se trata éstos últimos de suelos de carácter dotacional, no adscritos por el PGMO 1990 vigente a área de reparto alguna y cuya obtención, por tanto, se prevé por la vía expropiatoria.

El Artículo 104 de la LOTUP establece que *"cuando transcurran cinco años desde la entrada en vigor del plan sin que se lleve a efecto la expropiación de terrenos dotacionales que no hayan de ser objeto de cesión obligatoria, por no resultar posible la justa distribución de beneficios y cargas en el correspondiente ámbito de actuación, continuo o discontinuo, los propietarios podrán anunciar al ayuntamiento su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que debe llevarse a cabo por ministerio de la ley si transcurren otros dos años desde dicho anuncio"*.

Por su parte el apartado 4 del mencionado artículo, establece una salvedad indicando que si antes de transcurrir dos años desde el anuncio del propósito de iniciar expediente de justiprecio, se aprueba inicialmente una modificación o revisión de planeamiento que comporte la inclusión del suelo dotacional en un sector o unidad de ejecución al efecto de su gestión, los plazos quedarían interrumpidos, evitando así la expropiación de los terrenos incluyendo éstos en un ámbito de actuación discontinuo.

En último término, es necesaria la modificación de las condiciones básicas previstas tanto en la Ficha de Planeamiento como en la Ficha de Gestión para el desarrollo y ejecución del Sector PAU-2 "Castellet" que estableció el Documento de Homologación Sectorial aprobado por la CTU con fecha 20 de noviembre de 2006.

Se incorporan en el Anejo I, correspondiente a Documentación Informativa, las Fichas que recoge el Documento de Homologación y que han pasado a formar parte del PGMO de 1990, siendo éstos los documentos que fijan las condiciones estructurales de desarrollo pormenorizado del Sector PAU-2 "Castellet".

1.3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La modificación comprende el ámbito físico de los suelos que actualmente ocupa la UA-30, el Sector PAU-2 "Castellet (incluida su Red Primaria de Dotaciones adscrita) así como los terrenos dotacionales sitos en calle Alicante dando frente a la Universidad calificados como SU/SV.

Los suelos afectados por la presente modificación quedan grafados en la siguiente imagen superpuestos al Plano de Régimen y Gestión del Suelo: PO/RGS, Hoja N° 5.



Estos terrenos se ubican:

- Por el oeste, colindantes con la línea C-3 de Cercanías de la Comunidad Valenciana, de doble vía en ancho ibérico electrificada perteneciente a la Red Ferroviaria de Interés General (RFIG)
- Por el sur, colindantes con la carretera multicarril A-77a

Legislación estatal ferroviaria:

- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario
- RD 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

Limitaciones a la propiedad:

- **Zona de dominio público:** 8 metros de forma general y 5 en suelo urbano o urbanizable a cada lado de la plataforma, medidos desde la arista exterior de la explanación. La Ley define dicha arista como la línea de intersección entre el talud (de desmante o terraplén) o muro de sostenimiento colindante con el terreno natural.
- **Zona de protección:** 70 metros de forma general y 8 en suelo urbano o urbanizable a cada lado de la plataforma, medidos desde la arista exterior de la explanación.
- **Línea límite de la edificación:** 50 metros de forma general y 20 en suelo urbano o urbanizable a cada lado de la plataforma, desde la arista exterior más próxima de ésta, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

La legislación estatal de carreteras:

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

Limitaciones a la propiedad (zonas de protección de la carretera):

- Zona de dominio público

Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y **de 3 metros** en carreteras convencionales, **carreteras multicitra** y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.

Sólo podrán realizarse obras, instalaciones u otros usos en la zona de dominio público cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, por encontrarse así establecido por una disposición legal o, en general, cuando se justifique debidamente que no existe otra alternativa técnica o económicamente viable, o con motivo de la construcción o reposición de accesos o conexiones autorizados.

En todos los casos será precisa la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

- Zona de servidumbre

La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de **8 metros** en carreteras convencionales y **carreteras multicitra**, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

El Ministerio de Fomento podrá utilizar o autorizar a terceros la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

- Zona de afección

La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de **50 metros** en **carreteras multicitra** y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

La solicitud de autorizaciones podrá efectuarse, en todo caso, por los medios telemáticos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo y sus normas de desarrollo.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

La denegación de la autorización en la parte de la zona de afección que sea exterior a la línea límite de edificación definida en el artículo 33.1, sólo podrá fundamentarse en razones de seguridad viaria, o en la adecuada explotación de la vía, o en las previsiones de los planes, estudios o proyectos de construcción, conservación, ampliación o variación de carreteras del Estado en un futuro no superior a diez años, contados a partir de la fecha de la autorización u orden para realizar el correspondiente estudio.

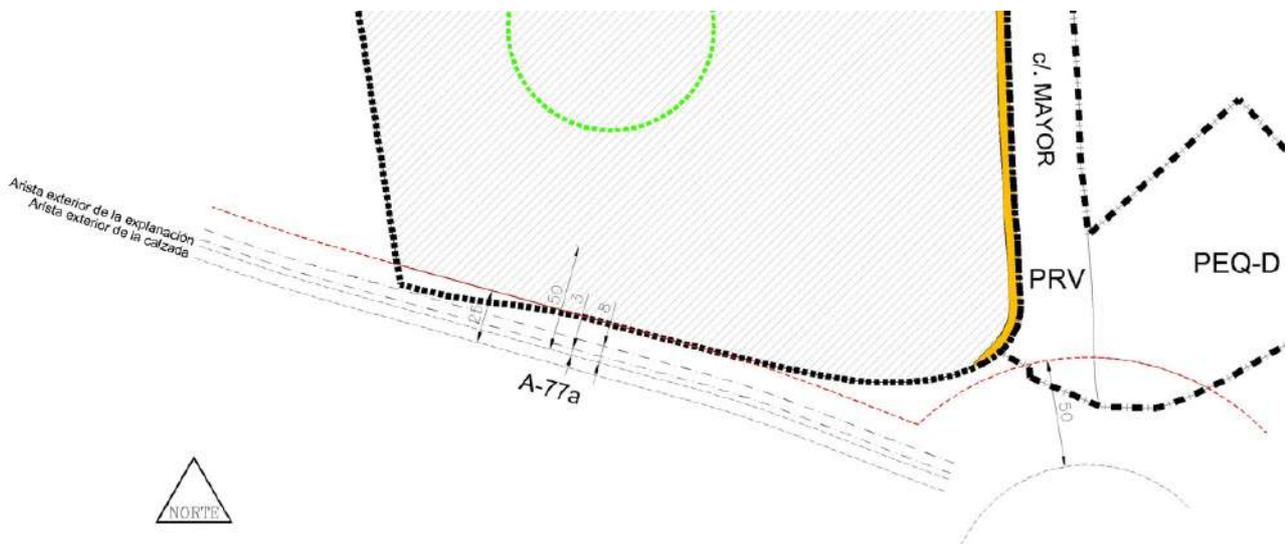
- Zona de limitación de la edificación

A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a **25 metros** en carreteras convencionales y **carreteras multicarril**, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la **arista exterior de la calzada** más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

A los efectos de lo dispuesto en el anterior apartado, los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.



ZONAS DE PROTECCIÓN DE LA CARRETERA MULTICARRIL A-77a

2 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA

Se pretende una modificación que dé respuesta a las necesidades municipales sin lesionar intereses de terceros que se concreta en lo siguiente:

1. Eliminación de la UA/30 y calificación de los terrenos como Suelo Dotacional de la Red Primaria de carácter Deportivo-Recreativo (SQD según nomenclatura de la LOTUP y **D/DP** según nomenclatura del PGMO de 1990 que será la que se utilice), manteniendo su clasificación como Suelo Urbano.
2. Inclusión de los terrenos anteriores calificados como Dotacionales D/DP en el Área de Reparto del Sector PAU-2 "Castellet" con cargo al excedente de aprovechamiento existente en el mismo.

El Artículo 77 de la LOTUP establece los posibles modos de compensación del excedente de aprovechamiento de una actuación, entre los que se encuentra la cesión de terrenos en otro sector, área de reparto o ámbito urbanístico, mediante transferencias de aprovechamiento, que sería el caso que nos ocupa.

Los propietarios de estos terrenos mantendrán los derechos y deberes con los que cuentan en la actualidad, según los datos existentes en la ficha de la UA-30:

- Entrarán a formar parte del área de reparto con un aprovechamiento tipo ponderado que se determinará en el momento de la reparcelación en función de los coeficientes correctores que se apliquen por diferentes usos y tipologías en base a una valoración ajustada a mercado que se lleve a cabo por el método correspondiente según la legislación estatal.
- Participarán en las cargas de urbanización del Sector PAU-2 "Castellet" de forma proporcional al aprovechamiento que finalmente se les adjudique.
- Cesión 0% Participación Comunidad en las plusvalías

UA-30										
DERECHOS PROPIETARIOS:										
Aprovechamiento Total UA:		15.100 m ² útiles		(x1,25)		18.875 m²c IND				
		VRS RES		252,26 eur/m ² c						
		VRS IND UA-30		120,02 eur/m ² c						
		Coef. Conv		0,48						
		6.466 UV		0,9		7.184 m ² útiles		(x1,25)		8.980 m²c RES
										8.980 m ² c RES
Nota: Las valoraciones aquí efectuadas tienen carácter estimativo. Será el proyecto de reparcelación el que finalmente determine la valoración de los terrenos del ámbito reparcelable y el que fijará los correspondientes coeficientes correctores para los diferentes usos y tipologías										
DEBERES PROPIETARIOS:										
Participarán en las cargas de urbanización del Sector PAU-2 "Castellet" de forma proporcional al aprovechamiento que finalmente se les adjudique.										
Cesión 0% Participación Comunidad en las plusvalías										

3. Inclusión de los terrenos sitos en la calle Alicante procedentes de la hacienda "El Pilar", clasificados como Suelo Urbano con la calificación de *Suelo Dotacional* SU/SV, en el Área de Reparto del Sector PAU-2 "Castellet", igualmente con cargo al excedente de aprovechamiento existente en el mismo.

Los propietarios de estos terrenos:

- obtendrán en el ámbito del Sector "Castellet" un aprovechamiento equivalente al valor de la parcela obtenido en base al aprovechamiento

medio de la zona donde se ubica, entrando a formar parte del área de reparto con un aprovechamiento tipo ponderado que se determinará en el momento de la reparcelación en función de los coeficientes correctores que se apliquen por diferentes usos y tipologías en base a una valoración ajustada a mercado que se lleve a cabo por el método correspondiente según la legislación estatal.

- No contarán con obligaciones en cuanto a participación en las cargas de urbanización. Será el Ayuntamiento el que sufrague los costes de urbanización correspondientes al aprovechamiento que finalmente se les adjudique.

SUELOS DOTACIONALES URBANOS FINCA "EL PILAR"									
DERECHOS PROPIETARIOS:									
Superficie Finca								8.013,50 m2s	
Tipología Edificatoria del Entorno INDUSTRIAL TORREGROSES									
(IEN=1,00 m2t/m2s)						8.014 m2utiles	(x1,25)	10.017 m2c IND	
		m2c IND	VRS IND TORREG.		VRS RES		252,26 eur/m2c		
VRS IND TORREG.		10.016,88	138,61	1.388.439,04		VRS FINCA		155,08 eur/m2c	
VALOR CONSTRUCCIONES				165.000,00		Coef. Conv		0,61	
		TOTAL		1.553.439,04				6.158 m2c RES	
		UNITARIO		155,08 eur/m2c					
		4.434 UV		0,9		4.926 m2utiles		(x1,25) 6.158 m2c RES	
Nota: Las valoraciones aquí efectuadas tienen carácter estimativo. Será el proyecto de reparcelación el que finalmente determine la valoración de los terrenos del ámbito reparcelable y de las construcciones y el que fijará los correspondientes coeficientes correctores para los diferentes usos y tipologías									

4. Modificación de las Fichas de Planeamiento y Gestión que estableció el Documento de Homologación Sectorial en el ámbito del PAU-2 "Castellet" aprobado por la CTU con fecha 20 de noviembre de 2006, así como su adaptación a los nuevos estándares urbanísticos previstos en la LOTUP.

Las Fichas contenidas en la Homologación son el documento esencial que resume y fija las determinaciones de carácter estructural para la ordenación del ámbito del Sector "Castellet", habiendo pasado a formar parte del contenido del Plan General vigente. Las modificaciones que se introducen se describen a continuación.

En cuanto a la Ficha de Planeamiento se plantea básicamente modificar:

- El viario de Red Primaria interior al sector, suprimiendo tanto el vial de conexión con la UA-30 puesto que tras la modificación planteada se considera innecesario, como el vial de conexión con la Ampliación Universidad de Alicante.
- La ubicación de las zonas verdes de Red Secundaria.
- La preferencia de localización del uso Terciario.
- La preferencia de localización de los suelos dotacionales del sector en su zona sur.

Además incorporará:

- Las afecciones derivadas de la legislación sectorial
- La inclusión como condiciones de ejecución, la obligatoriedad de establecer con cargo al sector los medios de protección acústica que, en su caso, resultasen necesarios, por la afección en cuanto a ruido de la A-77a.

Las modificaciones expuestas implican necesariamente modificar el Plano de Zonificación que contiene la actual Ficha de Planeamiento.

En cuanto a la Ficha de Gestión se propone:

- Eliminar la condición de desarrollo del Sector PAU-2 "Castellet" de forma simultánea con el contiguo Sector de Suelo Urbano "Montoyos", límite por el Norte, por considerarse innecesaria e incluso perjudicial para el adecuado desarrollo del municipio.
- Modificar el Área de Reparto para incluir en ella los terrenos de Suelo Urbano de carácter dotacional, sitios en la calle Alicante, procedentes de la hacienda "El Pilar", calificados como SU/SV y los terrenos sitios al oeste del sector calificados como D/DP, ambos con un Aprovechamiento Tipo ponderado que se fijará en el momento de la reparcelación en función de los coeficientes correctores que se apliquen por diferentes usos y tipologías en base a una valoración ajustada a mercado que se lleve a cabo por el método correspondiente según la legislación estatal.

Se incluye a continuación Tabla de cálculo del aprovechamiento del Sector PAU-2 "Castellet", la cual tiene carácter estimativo para constatar que nos encontramos dentro de márgenes adecuados. Como se ha indicado, será el proyecto de reparcelación el que finalmente determine la valoración de los terrenos del ámbito reparcelable y el que fijará los correspondientes coeficientes correctores para los diferentes usos y tipologías.

El Anejo II de Documentación Justificativa incluye Tabla conjunta de cálculos estimativos realizados así como la valoración estimativa de los terrenos de suelo urbano que se adscriben que se concretará en el momento de la reparcelación.

SECTOR CASTELLET						
JUSTIFICACIÓN CÁLCULO APROVECHAMIENTOS						
Aprovechamiento Lucrativo Total Sector:		61.610 UV	0,9	68.456 m2utiles	(x1,25)	85.569 m2c
Area de Reparto:						
Sector Castellet:	Superficie	127.221 m2s				
	AT (m2s/m2t)	0,347388 UV/m2s				
	Aprov.	44.195 UV		49.106 m2utiles	(x1,25)	61.382 m2c
Sistemas Generales Adscritos:	Superficie	18.746 m2s				
	AT (m2s/m2t)	0,347388 UV/m2s				
	Aprov.	6.512 UV		7.236 m2utiles	(x1,25)	9.045 m2c
Suelo Dotacional Urbano Ads. UA-30	Superficie	25.500 m2s				
	Aprov.	6.466 UV				8.980 m2c
Suelo Dotacional Urbano Ads. Finca "El Pilar"	Superficie	8.014 m2s				
	Aprov.	4.434 UV				6.158 m2c
	TOTALES	61.607 UV				
Aprovechamiento Propietarios:		61.607 UV	0,9	0 m2utiles	(x1,25)	0 m2c
Excedente de Aprovechamiento:		3 UV	0,9	4 m2utiles	(x1,25)	4 m2c
Cesión Administración (10% Castellet+Sist Gen Ads)		5.071 UV	0,9	5.634 m2utiles	(x1,25)	7.043 m2c

Seguidamente se recogen las modificaciones que sobre las Fichas se pretenden:

- En AMARILLO -> Texto actual que se modifica o elimina
- En VERDE -> Texto modificado
- En AZUL -> Nuevo texto incorporado

El Anejo III, Documentación con Eficacia Normativa, recoge las Fichas del Sector PAU-2 "CASTELLET" MODIFICADAS.

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 exterior al sector

RED VIARIA PRV exterior al sector

Subtotal exterior al sector

1,87 Ha

RED VIARIA PRV interior al sector

2,63 Ha pasa a 1,64 Ha

TOTAL

4,50 Ha pasa a 3,51 Ha

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).

Se atenderá a lo estipulado en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

c) **Dotaciones de Suelo Urbano Adscritas:**

- Terrenos sitos en la calle Alicante procedentes de la hacienda "El Pilar", calificados como SU/SV **0,80 Ha**

- Terrenos sitos al oeste del sector calificados como D/DP **2,55 Ha**

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. El trazado viario resolverá la continuidad de las calles Dr. Marañón, nueva vía del Terraplén, 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
- e) Emplazamiento de los suelos dotacionales del sector en su zona sur
- f) Se tendrán en consideración las afecciones derivadas de la legislación estatal de carreteras, Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, en relación con la carretera multicarril situada al sur del Sector A-77a.

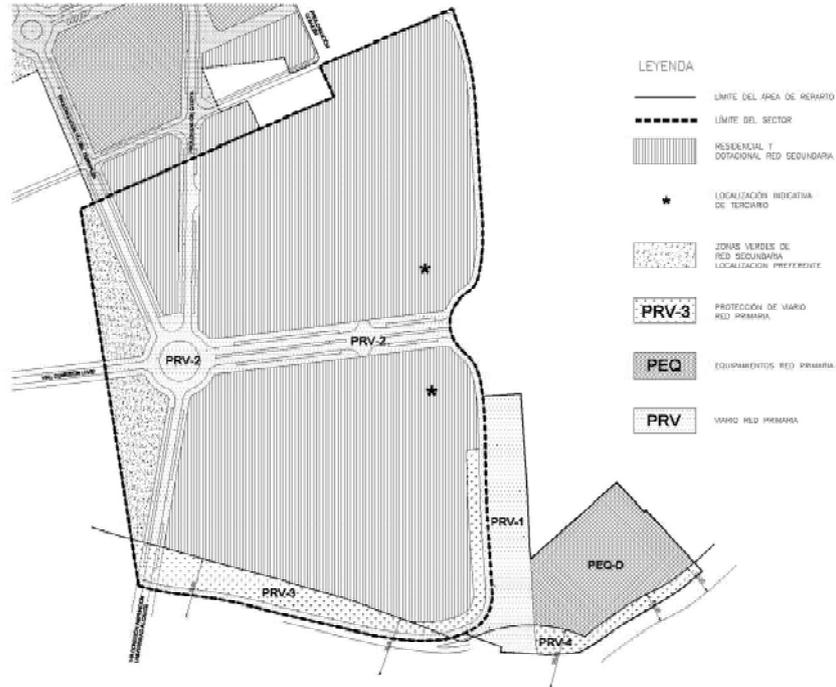
7. URBANIZACIÓN:

- a) Según normativa del Plan General
- b) En todo caso se soterrarán los tendidos eléctricos de media tensión existentes y previstos.
- c) Se incluirán las obras de conexión necesarias con las infraestructuras existentes para dar servicio al sector.
- d) Se dispondrán con cargo al sector los medios de protección acústica que, en su caso, resultasen necesarios, por la afección en cuanto a ruido de la A-77a.

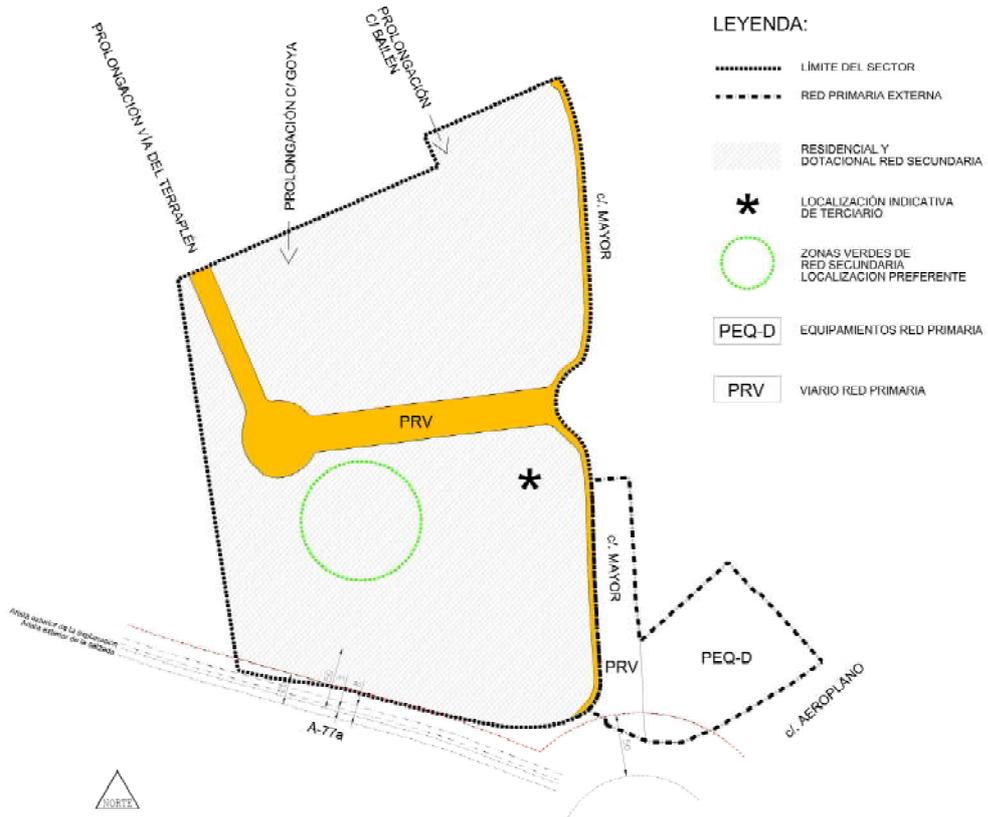
FICHA DE PLANEAMIENTO

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 ACTUAL



PLANO ZONIFICACIÓN PROPUESTO



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 , límite 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.**

Conexión con el área situada al Norte –Montoyos-

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. ÁREA 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.

El Área de Reparto comprenderá, además de los terrenos incluidos dentro del ámbito del sector, los siguientes:

- los terrenos de Red Primaria exterior adscritos al mismo con el mismo AT que el sector
- los terrenos de Suelo Urbano de carácter dotacional sitios en calle Alicante procedentes de la hacienda "El Pilar", calificados como SU/SV y los terrenos sitios al oeste del sector calificados como D/DP, ambos con un AT ponderado en base a coeficientes correctores fijados en el momento de la reparcelación, con cargo al excedente de aprovechamiento

SUPERFICIE SECTOR (S _s).....	12,72 Ha
ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA , EXTERIORES AL SECTOR (RP _{ext})..	1,87 Ha
SUELOS URBANOS DOTACIONALES ADSCRITOS.....	3,35 Ha
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO (S _s + RP _{ext}).....	14,59 Ha pasa a 17,94 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**

El Plan Parcial que desarrolle el PGMO delimitará una sola unidad de ejecución

En relación a los requerimientos del Art. 36.9 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras del estado se indica que la modificación que se pretende no altera el nivel de servicio previsto de la A-77a puesto que se elimina la vía de conexión prevista con la ampliación de la Universidad de Alicante sobre la A-36 (hoy A-77a). No se precisa, por tanto, la adopción de medidas adicionales para mantener el nivel de servicio y seguridad viaria de la citada carretera.

2.2. DOCUMENTOS AFECTADOS

- De la MEMORIA del PGMO 1990 su Anejo 3. Gestión del Suelo Urbano: Fichero de las Unidades de Actuación -> Eliminación de la Ficha de la UA/30.
- De los PLANOS DE ORDENACIÓN:
 - Plano de Calificación Global del Suelo: PO/CGS, HOJA Nº 5
 - Plano de Régimen y Gestión del Suelo: PO/RGS, HOJA Nº 5
 - Plano de Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano: PO/CPSU, HOJA Nº 14.
- Fichas de Planeamiento y Gestión contenidas en el Documento de Homologación Sectorial del ámbito del PAU-2 "Castellet" del PGMO de SVdR aprobado por la CTU con fecha 20 de noviembre de 2006.

En el Anejo I, Documentación Informativa, se recogen los documentos según su situación actual y en el Anejo III, Documentación con Eficacia Normativa se recogen los documentos con las modificaciones que se pretenden y según las directrices de los informes sectoriales emitidos.

2.3. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES NORMATIVAS Y ALCANCE

El Artículo 63 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), establece en su apartado 1 que los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.

La modificación propuesta:

- Afecta tanto a suelos clasificados como Urbanos como a Urbanizables.
- No afecta a la posición de zonas verdes.
- Supone un incremento de los suelos dotacionales del Plan.
- Supone una disminución de edificabilidad de carácter industrial en 15.100 m² ut, no alterando el número de viviendas previsto, por lo que se mejora el ratio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, cumpliendo con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos.
- No supone alteración alguna en la clasificación del suelo.

La presente modificación puntual nº 34 no precisa de Estudio de Integración Paisajística, al tratarse de un instrumento de planeamiento sometido a EATE simplificada que no tiene incidencia en el paisaje, determinándolo así el órgano ambiental y territorial estratégico en el IATE en base a informe emitido por el Servicio de la Consellería de Infraestructura Verde y Paisaje de fecha 26 de enero de 2017.

La modificación propuesta es coherente con las directrices básicas de ordenación del territorio establecidas por el PGMO 1990 vigente, aunque afecta a parámetros de la ordenación estructural. Se estima, por tanto de competencia autonómica su aprobación definitiva.

PROPUESTA TÉCNICA
34ª MODIFICACIÓN PUNTUAL
del **PGMO 1990**

3. ANEJO I
DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

3.1 Ficha de la UA/30 contenida en el Anejo 3 de la MEMORIA del PGMO 1990

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Técnica Municipal

UNIDAD DE ACTUACIÓN UAJ/30.

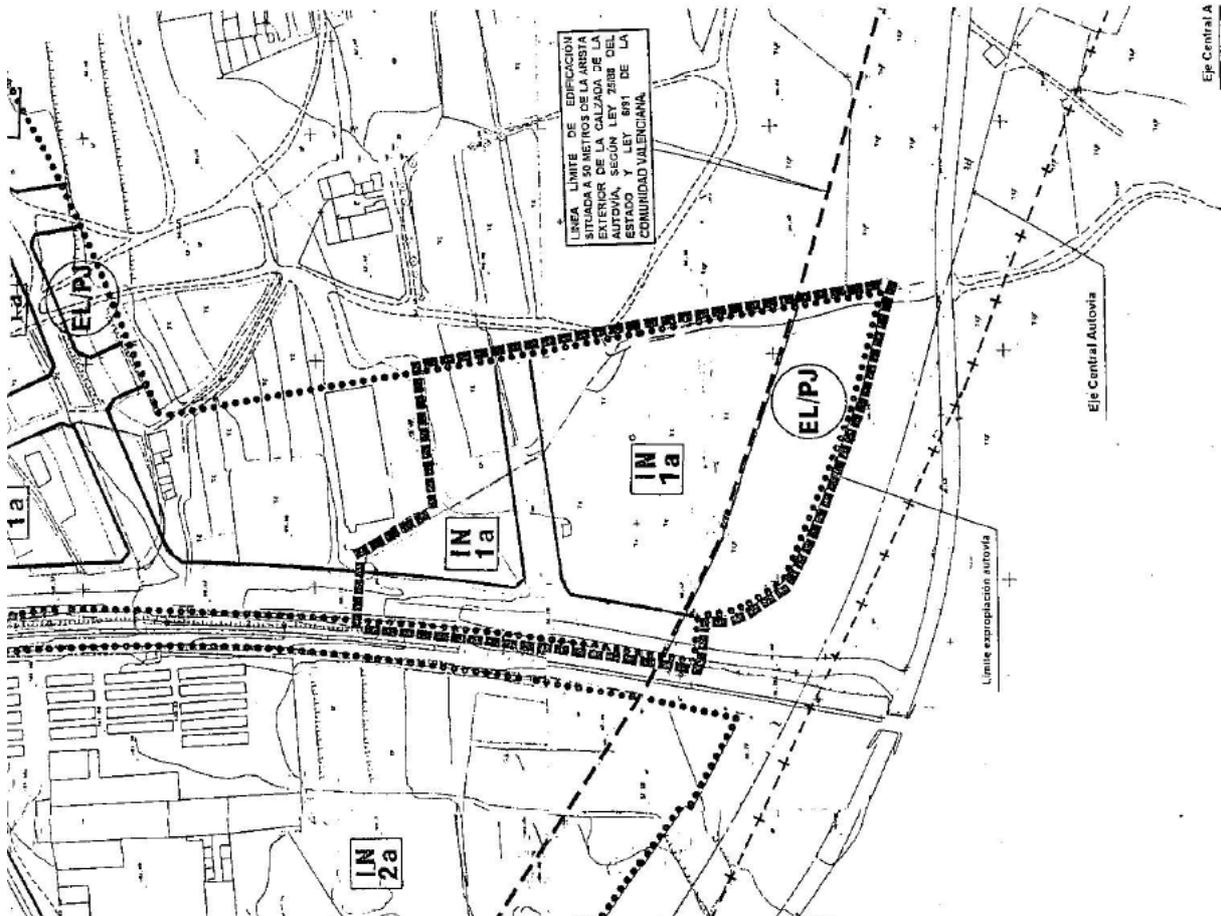
I.- SUPERFICIES Y PORCENTAJES:

- 1.- DEL SUELO DESTINADO A USOS PRIVATIVOS
a) REGULADO POR LA ORDENANZA IN. - IN/1a 1,51 Has 59,21%
- 2.- DEL SUELO DESTINADO A DOMINIO Y USOS PÚBLICOS:
a) RED VIARIA 0,50 Has
b) ESPACIOS LIBRES (EL/PJ) 0,54 Has
SUMA 1,04 Has 40,79%
- 3.- DEL TOTAL DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN: 2,55 Has 100,00%

II.- APROVECHAMIENTO Y ESTANDARES:

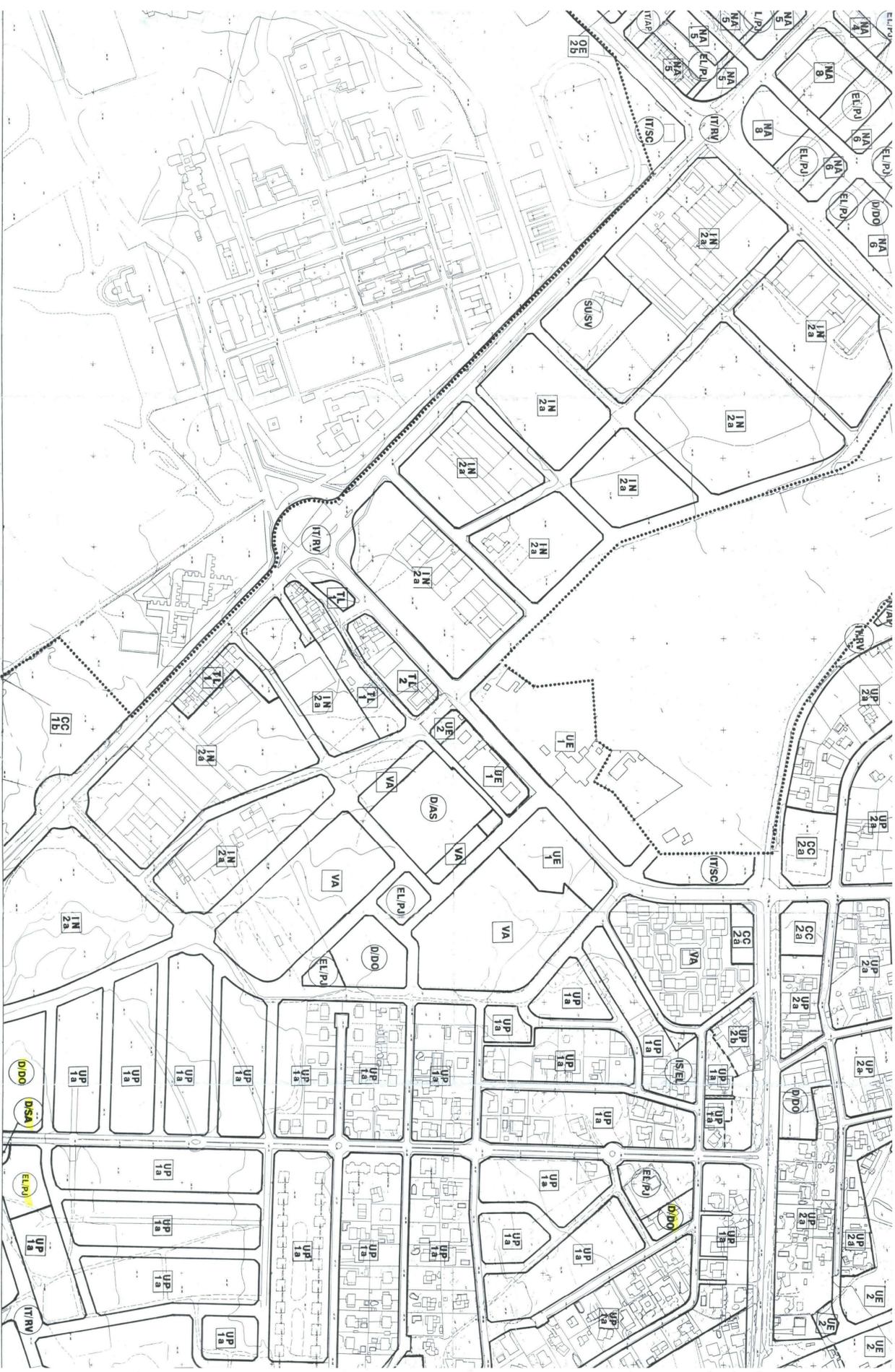
- 1.- EDIFICABILIDAD:
a) IN/1a 1,51 Has x 10⁴ m² ut/Ha x 1= 15.100 m² ut.
- 2.- ESTANDARES:
a) Aprovech/ Sup.total= 15.100 m² ut / 2,55 Has x 10⁴ m² s/Ha= 0,59 m² ut/m² s.

Se modifica



3.2 PLANOS DE ORDENACIÓN del PGMO 1990:

- Plano de Calificación Global del Suelo: PO/CGS
- Plano de Régimen y Gestión del Suelo: PO/RGS. HOJA Nº 5
- Plano de Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano: PO/CPSU. HOJAS Nº 14 Y 15



LEYENDA

SUELO DESTINADO A:

EDIFICACION:

USOS:

OTROS:

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION SAN VICENTE DEL RASPEIG

227BIS MODIFICACION DEL PGMO - MAYO 2006

PLAN DE ORDENACION CALIFICACION PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO

POICRSJ 15

ESCALAS: 1/20000

OPCION MUNICIPAL AL PLAN

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

3.3. Fichas de Planeamiento y Gestión contenidas en el Documento de Homologación Sectorial del ámbito del PAU-2 "Castellet" del PGMO de SVdR aprobado por la CTU con fecha 20 de noviembre de 2006.

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 exterior al sector	0,92 Ha
RED VIARIA PRV exterior al sector	0,95 Ha
Subtotal exterior al sector	1,87 Ha
RED VIARIA PRV interior al sector	2,63 Ha
TOTAL	4,50 Ha

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

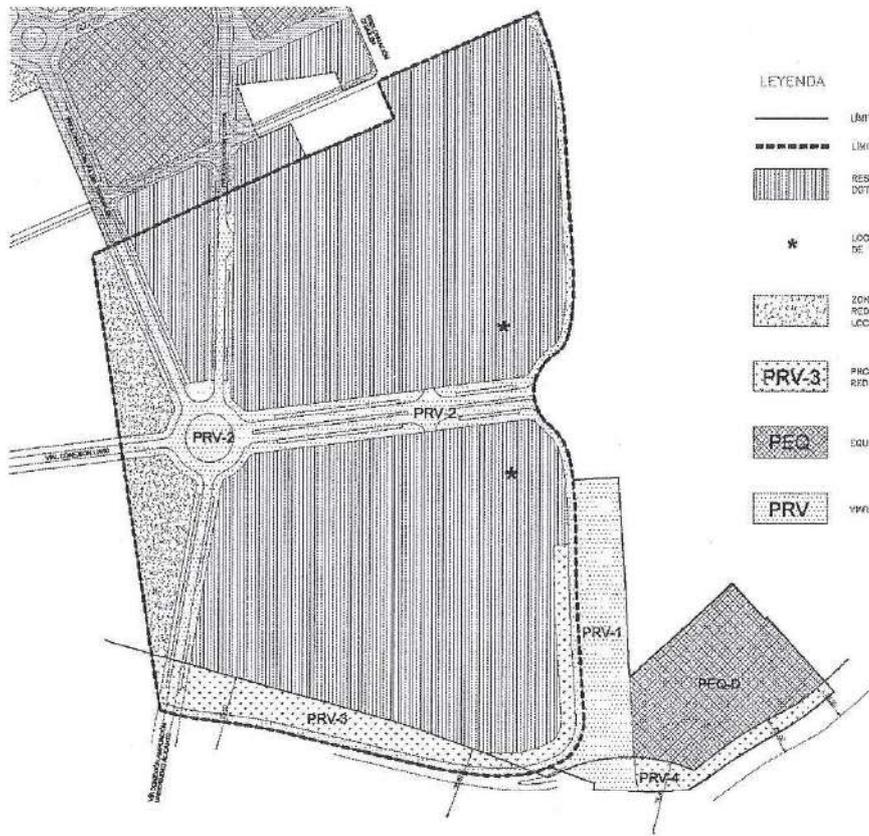
7. URBANIZACIÓN:

- 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



LEYENDA

- LIMITE DEL AREA DE REPARTO
- - - - - LIMITE DEL SECTOR
- [Vertical lines] RESIDENCIAL Y DOTACIONAL RED SECUNDARIA
- *
- [Dotted pattern] ZONAS VERDES DE RED SECUNDARIA LOCALIZACION PREFERENTE
- [Cross-hatch pattern] PRV-3 PROTECCION DE MARGO RED PRIMARIA
- [Diagonal lines] PEQ EQUIPAMIENTOS RED PRIMARIA
- [Diagonal lines] PRV VIVIENDA RED PRIMARIA

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 , límite 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/ m²
APROVECHAMIENTO TIPO (145.967 X 0,347388)50.707 U.V.
CESIÓN DE EXCESO DE APROVECHAMIENTO10.903 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*

PROPUESTA TÉCNICA
34ª MODIFICACIÓN PUNTUAL
del **PGMO 1990**

4. ANEJO II
DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA

4.1 Valoración ESTIMATIVA terrenos suelos urbanos dotacionales adscritos

VALORACIÓN ESTIMATIVA:

VALORACIÓN SUELOS URBANOS ADSCRITOS

MÉTODO DE VALORACION

Valor de suelo urbano urbanizado obtenido por comparación.

VALORACION TERRENOS UA-30

ESTUDIO DE MERCADO SUELO URBANO INDUSTRIAL

Parcelas urbanizadas sin edificar.

SITUACION	CLASE SUELO	Vvm (€)	M2	Vvu (€/m2)	Fs	Fin	Vvc (€/m²)
Rodalet (PP)	SU	476.400,00	8.000,00	59,55	1,3	0,95	73,54
Esparto	SU	140.000,00	1.235,00	113,36	1,3	0,95	140,00
Rodalet avenida	SU	1.389.976,00	7.912,00	175,68	1,3	0,95	216,96
Canastell norte	SU	420.000,00	2.000,00	210,00	0,85	0,95	169,58

Vhm=	150,02	€/m²s
VRS=	120,02	€/m²c

VALORACION TERRENOS FINCA "EL PILAR"

ESTUDIO DE MERCADO SUELO URBANO INDUSTRIAL

Parcelas urbanizadas sin edificar.

SITUACION	CLASE SUELO	Vvm (€)	M2	Vvu (€/m2)	Fs	Fin	Vvc (€/m²)
Rodalet (PP)	SU	476.400,00	8.000,00	59,55	1,4	0,95	79,20
Esparto	SU	140.000,00	1.235,00	113,36	1,4	0,95	150,77
Rodalet avenida	SU	1.389.976,00	7.912,00	175,68	1,4	0,95	233,65
Canastell norte	SU	420.000,00	2.000,00	210,00	1,15	0,95	229,43

Vhm=	173,26	€/m²s
VRS=	138,61	€/m²c

Fuentes

página web [www.fotocasa](http://www.fotocasa.com)
página web [www. Vizagestionesinmobiliarias.com](http://www.Vizagestionesinmobiliarias.com)
página web www.tucasa.com

Vvm	Valor de venta de mercado (sin IVA)
Vvu	Valor venta unitario m² suelo
Vvc	Valor venta unitario corregido Vvu x Fs x Fin
Vvcm	Valor venta unitario corregido medio
Vhm	Valor unitario medio homogeneizado

FACTORES DE CORRECCIÓN

Fs: Factor corrector por situación (conexión con redes viarias, cercanía a servicios urbanísticos)

Mucho mejor	1,4
Mejor	1,3
Algo mejor	1,15
Igual	1
Algo peor	0,9
Peor	0,85
Mucho peor	0,8

Fin: Factor corrector por beneficio de intermediación inmobiliaria.

Depreciación por beneficio (5%)	0,95
Precio venta efectiva	1

4.2 Tabla ESTIMATIVA conjunta justificativa del cálculo del aprovechamiento del Sector PAU-2 “Castellet”

Tabla conjunta estimativa del cálculo del aprovechamiento del Sector PAU-2 "Castellet"

SITUACIÓN ACTUAL:

SECTOR CASTELLET

Aprovechamiento Total Sector:	61.610 UV	0,9	68.456 m2utiles	(x1,25)	85.569 m2c
AT (m2s/m2t)	0,347388 UV/m2s				
Area de Reparto:	145.967 m2s				
Aprovechamiento Propietarios:	50.707 UV	0,9	56.341 m2utiles	(x1,25)	70.427 m2c
Excedente de Aprovechamiento:	10.903 UV	0,9	12.114 m2utiles	(x1,25)	15.143 m2c
Cesión Administración(10%aprovechamiento)	5.071 UV	0,9	5.634 m2utiles	(x1,25)	7.043 m2c

Cesión 10% Participación Comunidad en las plusvalías

UA-30

DERECHOS PROPIETARIOS:

Aprovechamiento Total UA:			15.100 m2utiles	(x1,25)	18.875 m2c IND
			VRS RES	252,26 eur/m2c	
			VRS IND UA-30	120,02 eur/m2c	
			Coef. Conv	0,48	
	6.466 UV	0,9	7.184 m2utiles	(x1,25)	8.980 m2c RES

Nota: Las valoraciones aquí efectuadas tienen carácter estimativo. Será el proyecto de reparcelación el que finalmente determine la valoración de los terrenos del ámbito reparcelable y el que fijará los correspondientes coeficientes correctores para los diferentes usos y tipologías

DEBERES PROPIETARIOS:

Participarán en las cargas de urbanización del Sector PAU-2 "Castellet" de forma proporcional al aprovechamiento que finalmente se les adjudique.

Cesión 0% Participación Comunidad en las plusvalías

SUELOS DOTACIONALES URBANOS FINCA "EL PILAR"

DERECHOS PROPIETARIOS:

Superficie Finca					8.013,50 m2s
Tipología Edificatoria del Entorno INDUSTRIAL TORREGROSES (IEN=1,00 m2t/m2s)			8.014 m2utiles	(x1,25)	10.017 m2c IND
	m2c IND	VRS IND TORREG.		VRS RES	252,26 eur/m2c
VRS IND TORREG.	10.016,88	138,61	1.388.439,04	VRS FINCA	155,08 eur/m2c
VALOR CONSTRUCCIONES			165.000,00	Coef. Conv	0,61
		TOTAL	1.553.439,04		6.158 m2c RES
		UNITARIO	155,08 eur/m2c		
	4.434 UV	0,9	4.926 m2utiles	(x1,25)	6.158 m2c RES

Nota: Las valoraciones aquí efectuadas tienen carácter estimativo. Será el proyecto de reparcelación el que finalmente determine la valoración de los terrenos del ámbito reparcelable y las construcciones y el que fijará los correspondientes coeficientes correctores para los diferentes usos y tipologías

SITUACIÓN PROPUESTA:

SECTOR CASTELLET

JUSTIFICACIÓN CÁLCULO APROVECHAMIENTOS

Aprovechamiento Lucrativo Total Sector:	61.610 UV	0,9	68.456 m2utiles	(x1,25)	85.569 m2c
Area de Reparto:					
Sector Castellet:	Superficie	127.221 m2s			
	AT (m2s/m2t)	0,347388 UV/m2s			
	Aprov.	44.195 UV	49.106 m2utiles	(x1,25)	61.382 m2c
Sistemas Generales Adscritos:	Superficie	18.746 m2s			
	AT (m2s/m2t)	0,347388 UV/m2s			
	Aprov.	6.512 UV	7.236 m2utiles	(x1,25)	9.045 m2c
Suelo Dotacional Urbano Ads. UA-30	Superficie	25.500 m2s			
	Aprov.	6.466 UV			8.980 m2c
Suelo Dotacional Urbano Ads. Finca "El Pilar"	Superficie	8.014 m2s			
	Aprov.	4.434 UV			6.158 m2c
	TOTALES	61.607 UV			
Aprovechamiento Propietarios:	61.607 UV	0,9	0 m2utiles	(x1,25)	0 m2c
Excedente de Aprovechamiento:	3 UV	0,9	4 m2utiles	(x1,25)	4 m2c
Cesión Administración (10% Castellet+Sist Gen Ads)	5.071 UV	0,9	5.634 m2utiles	(x1,25)	7.043 m2c

PROPUESTA TÉCNICA

34ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1990

5. ANEJO III

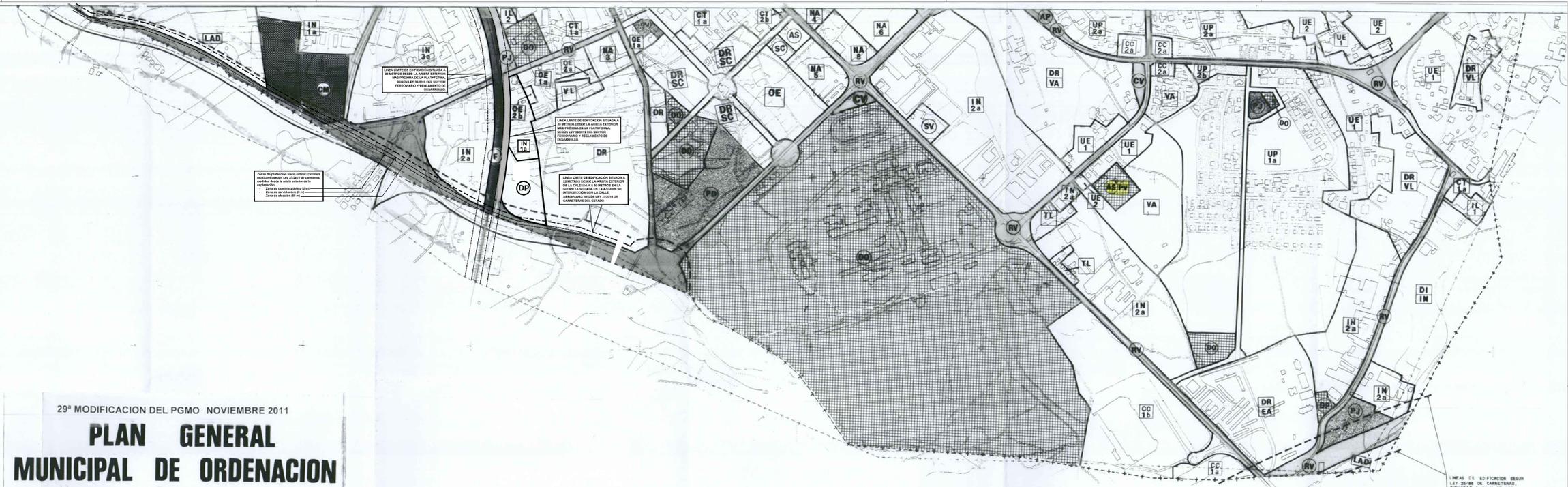
DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

5.1 PLANOS DE ORDENACIÓN MODIFICADOS del PGMO 1990:

- Plano de Calificación Global del Suelo: PO/CGS
- Plano de Régimen y Gestión del Suelo: PO/RGS. HOJA Nº 5
- Plano de Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano: PO/CPSU. HOJAS Nº 14

LEYENDA

- SUELO DESTINADO A:**
- I.- ESPACIOS LIBRES:**
- 1.- RUSTICOS
 - 2.- ESPECIALMENTE PROTEGIDOS POR:
 - 1. ACTIVIDAD AGRICOLA
 - 2. VALOR ECOLOGICO
 - 3. RAMBLAS
 - 3.- DE ACTIVIDADES DIVERSAS
 - 4.- DE USO PUBLICO INTEGRADOS EN SISTEMAS GENERALES
 - 5.- PARQUES Y JARDINES
- II.- INFRAESTRUCTURAS GENERALES DE:**
- 1.- TRANSPORTES
 - 1. RED INSTALACIONES FERROVIARIAS
 - 2. RED VIARIA
 - 3. SERVICIOS COMPLEMENTARIAS RED VIARIA
 - 4. PARCAMIENTOS
 - 5. **INSTALACIONES SUBTERRANEAS**
 - 1. DRENAJE
 - 2. CANALIZACIONES
 - 3. SUMINISTRO ELECTRICO
 - 4. ELECTRICO
 - 5. COMUNICACIONES
 - 6. TELEFONICAS
- III.- DOTACIONES GENERALES:**
- 1.- USO DOCENTE
 - 2.- USO SANITARIO
 - 3.- USO ASISTENCIAL
 - 4.- USO SOCIO-CULTURAL
 - 5.- USO DEPORTIVO
 - 6.- USO RELIGIOSO
- IV.- SERVICIOS URBANOS GENERALES:**
- 1.- ABASTECIMIENTOS Y MERCADOS
 - 2.- CEMENTERIOS
 - 3.- SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
 - 4.- CUERPOS DE SEGURIDAD
 - 5.- SERVICIOS VARIOS
- V.- EDIFICACION Y SISTEMAS LOCALES:**
- 1.- DE USO GLOBAL CARACTERISTICO RESIDENCIAL:
 - 1. EN EDIFICACION CERRADA Y ALINEADA A VIAL
 - a.- Regulada por la ordenanza "CI"
 - b.- Regulada por la ordenanza "NA"
 - c.- Regulada por la ordenanza "NPM"
 - d.- Regulada por la ordenanza "CE"
 - 2. Con regulacion remita a planeamiento de desarrollo del Plan General
 - 2. EN EDIFICACION CERRADA Y RETRANQUEADA A VIAL
 - a.- Regulada por la ordenanza "NA"
 - 3. EN EDIFICACION SEMICERRADA Y ALINEADA A VIAL
 - a.- Regulada por la ordenanza "NA"
 - b.- Regulada por la ordenanza "DE"
 - c.- Con regulacion remita a planeamiento de desarrollo del Plan General
 - 4. EN EDIFICACION ABIERTA
 - a.- Regulada por la ordenanza "NA"
 - b.- Regulada por la ordenanza "EA"
 - c.- Con regulacion remita a planeamiento de desarrollo del Plan General
 - 5. EN EDIFICACION SIN ESPECIFICACION DE TIPO CON REGULACION REMITA A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL
 - 2.- DE USO GLOBAL CARACTERISTICO VIVIENDA UNIFAMILIAR EN EDIFICIO EXCLUSIVO:
 - 1. EN EDIFICACION CERRADA Y ALINEADA A VIAL
 - a.- Regulada por la ordenanza "VL"
 - b.- Con regulacion remita a planeamiento de desarrollo del Plan General
 - 2. EN EDIFICACION AISLADA
 - a.- Regulada por la ordenanza "UP"
 - b.- En grupo de viviendas, reguladas por la ordenanza "VA"
 - c.- En grupo de viviendas con regulacion remita a planeamiento de desarrollo del Plan General
 - d.- Regulada por la ordenanza "UE"
 - e.- Regulada por planeamiento anterior que se mantenga basicamente
 - 3.- DE USO GLOBAL CARACTERISTICO INDUSTRIAL:
 - 1. EN EDIFICACION AISLADA
 - a.- Regulada por la ordenanza "IN"
 - b.- Con regulacion remita a planeamiento de desarrollo del Plan General
 - 2. EN EDIFICACION CERRADA Y ALINEADA A VIAL
 - a.- Regulada por la ordenanza "IL"
 - 4.- DE USO CARACTERISTICO TERCIARIO:
 - 1. EN EDIFICACION AISLADA REGULADA POR LA ORDENANZA "CT"
 - a.- Regulada por la ordenanza "CT"
 - 2. EN EDIFICACION CERRADA Y ALINEADA A VIAL REGULADA POR LA ORDENANZA "TL"
 - a.- Regulada por la ordenanza "TL"



29ª MODIFICACION DEL PGMO NOVIEMBRE 2011

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

PLANO DE : ORDENACION

Título: CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO Serie: PO/CGS No Hoja: 5

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29 FEB 2012 San Vicente del Raspeig 6 MAR 2012 Fdo. José Manuel Sáez Izquierdo

ESCALAS: 1/5.000

ORIENTACION PILOTO

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
Oficina Municipal del Plan



LEYENDA

I.-REGIMEN DEL SUELO:
AMBITO DE APLICACION DEL REGIMEN DEL:

REGIMEN DEL SUELO	CODIGO GENERAL	CODIGO PARTICULAR	LIMITES	AMBITO
1. SUELO URBANO	SUC		*****	[Pattern]
- COMUN				
- CON ORDENACION REMITIDA A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL	APR	/I	-----	[Pattern]
2. SUELO URBANIZABLE	APA	/I	-----	[Pattern]
- EN EJECUCION	PP	/I	-----	[Pattern]
- PROGRAMADO	PAU	/I	-----	[Pattern]
- NO PROGRAMADO	SHU	/R	-----	[Pattern]
3. SUELO NO URBANIZABLE	SHU	/R	-----	[Pattern]
- COMUN O RUSTICO				
- PROTEGIDO:				
- POR INTERES AGRICOLA	/PA		-----	[Pattern]
- POR INTERES ECOLOGICO	/PE		-----	[Pattern]
- RAMBLAS	/PR		-----	[Pattern]
- ACTIVIDADES DIVERSAS	/AD		-----	[Pattern]

II.-GESTION

REGIMEN DEL SUELO	CODIGO GENERAL	CODIGO PARTICULAR	LIMITES	AMBITO
4. DEL SUELO DESTINADO A SISTEMAS GENERALES (S.S.G.G.)	UA	/A	-----	[Pattern]
- SUELO OCUPADO POR S.S.G.G. EXISTENTES A MANTENER O A OBTENER POR CESION	UA	/I	-----	[Pattern]
- SUELO A OBTENER POR EXPROPIACION	AA	/I	-----	[Pattern]
- SUELO A OBTENER POR CONVENIO	UAM	/I	-----	[Pattern]
- SUELO A OBTENER POR COMPENSACION DEL APROVECHAMIENTO MEDIO	UAC	/I	-----	[Pattern]
- SUELO ADSCRITO AL DESARROLLO DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA	UAM	/B1	-----	[Pattern]
5. DEL SUELO DESTINADO A SISTEMAS LOCALES. SUELO A OBTENER:				
- MEDIANTE POLIGONOS O UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO	UA	/A	-----	[Pattern]
- EN EJECUCION	UA	/I	-----	[Pattern]
- DELIMITADAS POR EL PLAN (A ejecutar por compensacion)	AA	/I	-----	[Pattern]
- MEDIANTE POLIGONOS O UNIDADES DE ACTUACION DELIMITADOS POR EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL (Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior)	UAM	/I	-----	[Pattern]
- MEDIANTE EXPROPIACION EN ACTUACION AUSENTE EN SUELO URBANO	UAC	/I	-----	[Pattern]
6. CONSULTA DE SUELO DESTINADO A SISTEMAS GENERALES O LOCALES Y A LA EDIFICACION				
- MEDIANTE UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO A EJECUTAR POR EL SISTEMA DE EXPROPIACION	NFE		-----	[Pattern]
- MEDIANTE UNIDADES DE ACTUACION CONVENIDAS	NFP		-----	[Pattern]
- DETERMINADAS POR EL PLAN				

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

PLANO DE : ORDENACION

Título	Serie	Nº Hoja
REGIMEN Y GESTION DEL SUELO	PO/RGS	5

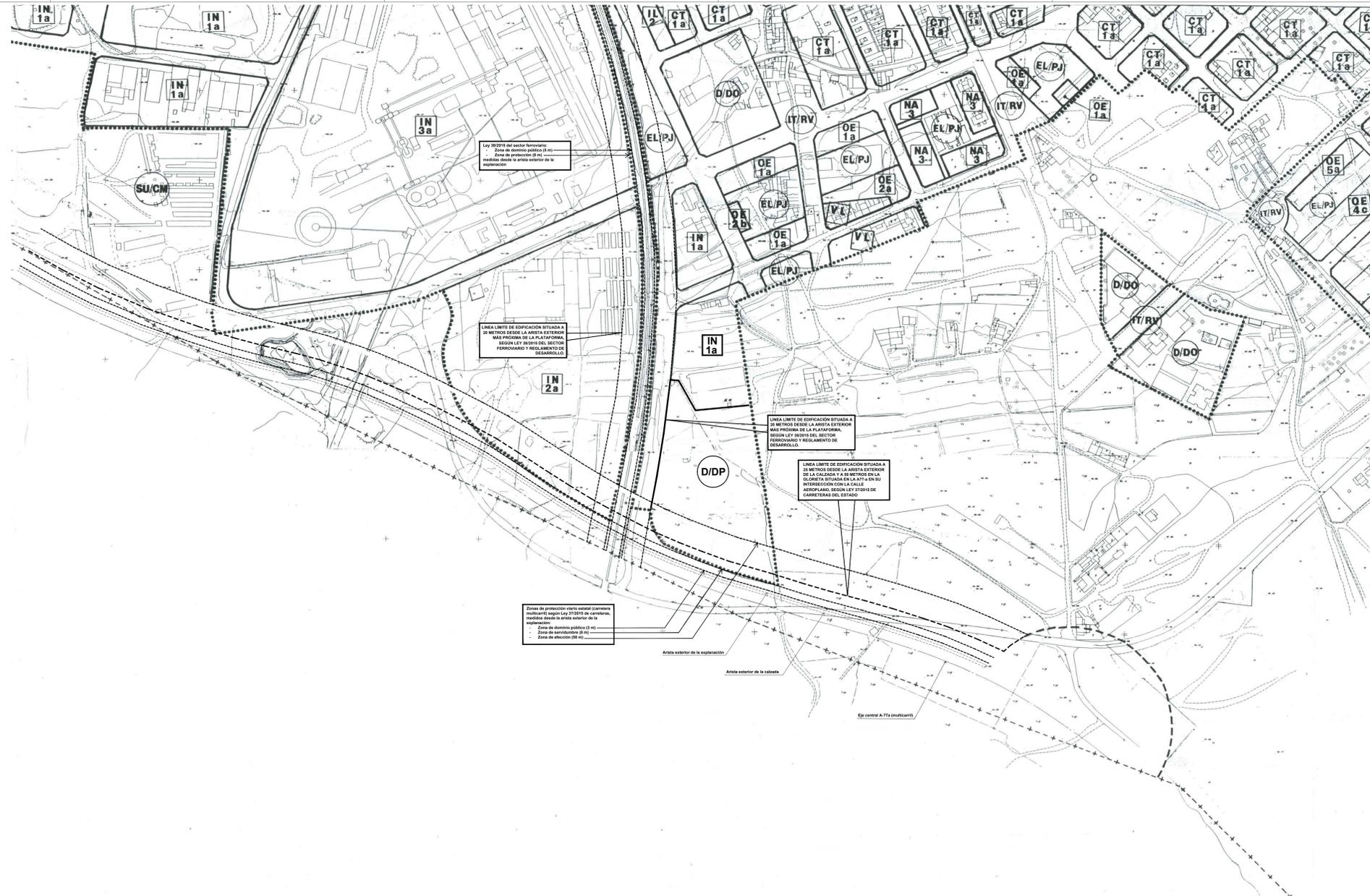
Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Plano en sesión de 27 FEB 2013. San Vicente del Raspeig. El Secretario de Actas.

ESCALAS: 1/5.000

ORIENTACION PILOTO

CONSEJO DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE SAN VICENTE DEL RASPEIG. 17 FEB 2013. (Firma del Secretario de la Gerencia Municipal)

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
 Oficina Municipal del Plan



LEYENDA

SUELO DESTINADO A:

I-EDIFICACION

1) DE USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL:

a) EN EDIFICACION CERRADA Y ALINEADA A VIAL

— Regulada por la ordenanza "CT"

(Caso Tradicional)

— EN SUS ESTRUCTURAS

— EN RESTO ZONA

— CON BAJA TOLERANCIA DE USOS TERCIARIOS

— CON ALTA PERMEABILIDAD DE USOS TERCIARIOS

b) Regulada por la ordenanza "NA"

(Normativa Anterior)

c) Regulada por la ordenanza "NA"

(Normativa Anterior)

d) Regulada por la ordenanza "CE"

(Excepción de la Edificación)

e) Regulada por la ordenanza "NA"

(Normativa Anterior)

f) Regulada por la ordenanza "NA"

(Normativa Anterior)

g) Regulada por la ordenanza "NA"

(Normativa Anterior)

h) Regulada por la ordenanza "NA"

(Normativa Anterior)

i) Regulada por la ordenanza "NA"

(Normativa Anterior)

j) Regulada por la ordenanza "NA"

(Normativa Anterior)

k) Regulada por la ordenanza "NA"

(Normativa Anterior)

l) Regulada por la ordenanza "NA"

(Normativa Anterior)

m) Regulada por la ordenanza "NA"

(Normativa Anterior)

n) Regulada por la ordenanza "NA"

(Normativa Anterior)

o) Regulada por la ordenanza "NA"

(Normativa Anterior)

p) Regulada por la ordenanza "NA"

(Normativa Anterior)

q) Regulada por la ordenanza "NA"

(Normativa Anterior)

r) Regulada por la ordenanza "NA"

(Normativa Anterior)

s) Regulada por la ordenanza "NA"

(Normativa Anterior)

t) Regulada por la ordenanza "NA"

(Normativa Anterior)

u) Regulada por la ordenanza "NA"

(Normativa Anterior)

v) Regulada por la ordenanza "NA"

(Normativa Anterior)

w) Regulada por la ordenanza "NA"

(Normativa Anterior)

x) Regulada por la ordenanza "NA"

(Normativa Anterior)

y) Regulada por la ordenanza "NA"

(Normativa Anterior)

z) Regulada por la ordenanza "NA"

(Normativa Anterior)

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

PLANO DE : ORDENACION

CALIFICACION PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO

Serie PO/CPSU 14

26 FEB. 2003

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal del Plan

34ª MODIFICACION PUNTUAL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE SAN VICENTE DEL RASPEIG 1990

CALIFICACION PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO MODIFICADO SERIE PO/CPSU Nº DE HOJA 14

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG SERVICIO DE ARQUITECTURA

Letras Mayúsculas

5.2 Fichas de Planeamiento y Gestión MODIFICADAS

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.).

5. DOTACIONES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO:

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

DOTACIÓN /equipamiento deportivo PEQ-D exterior al sector

RED VIARIA PRV exterior al sector

Subtotal exterior al sector **1,87 Ha**

RED VIARIA PRV interior al sector **1,64 Ha**

TOTAL **3,51 Ha**

b) Red Secundaria de Dotaciones Públicas (RSDP):

Se atenderá a lo estipulado en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

c) Dotaciones de Suelo Urbano Adscritas:

- Terrenos sitios en la calle Alicante procedentes de la hacienda "El Pilar", calificados como SU/SV **0,80 Ha**
- Terrenos sitios al oeste del sector calificados como D/DP **2,55 Ha**

6. ORDENACIÓN

- a) El trazado viario resolverá la continuidad de las calles Dr. Marañón, nueva vía del Terraplén 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
- e) Emplazamiento de los suelos dotacionales del sector en su zona sur
- f) Se tendrán en consideración las afecciones derivadas de la legislación estatal de carreteras, Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, en relación con la carretera multicarril situada al sur del Sector A-77a.

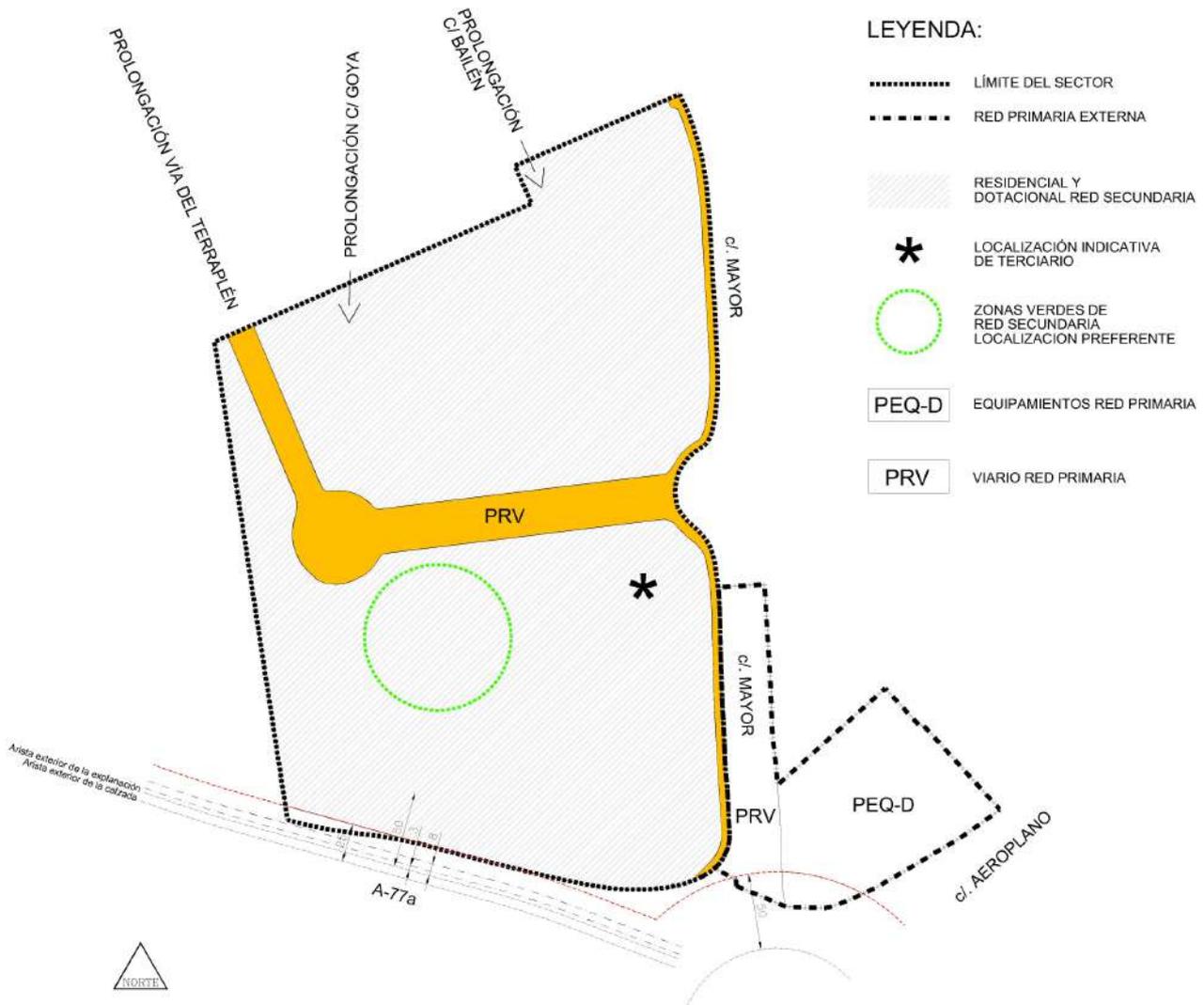
7. URBANIZACIÓN:

- a) Según normativa del Plan General
- b) En todo caso se soterrarán los tendidos eléctricos de media tensión existentes y previstos.
- c) Se incluirán las obras de conexión necesarias con las infraestructuras existentes para dar servicio al sector.
- d) Se dispondrán con cargo al sector los medios de protección acústica que, en su caso, resultasen necesarios, por la afección en cuanto a ruido de la A-77a.

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. CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN:

- a) *Conexión con el área situada al Norte –Montoyos-*
- 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 Orgegía".*

2. ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO

El Área de Reparto comprenderá, además de los terrenos incluidos dentro del ámbito del sector, los siguientes:

- los terrenos de Red Primaria exterior adscritos al mismo con el mismo AT que el sector
- los terrenos de Suelo Urbano de carácter dotacional sitios en calle Alicante procedentes de la hacienda "El Pilar", calificados como SU/SV y los terrenos sitios al oeste del sector calificados como D/DP, ambos con un AT ponderado en base a coeficientes correctores fijados en el momento de la reparcelación, con cargo al excedente de aprovechamiento.

SUPERFICIE SECTOR (S _s).....	12,72 Ha
ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA ,EXTERIORES AL SECTOR (RP _{ext})..	1,87 Ha
SUELOS URBANOS DOTACIONALES ADSCRITOS.....	3,35 Ha
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO (S _s + RP _{ext}).....	17,94 Ha
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR.....	61.610 U.V
ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO TIPO SUELO URBANIZABLE	
PROGRAMADO (PRIMER CUATRIENIO)	0,347388 U.V/ m²
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

PROPUESTA TÉCNICA
34ª MODIFICACIÓN PUNTUAL
del **PGMO 1990**

6. ANEJO IV

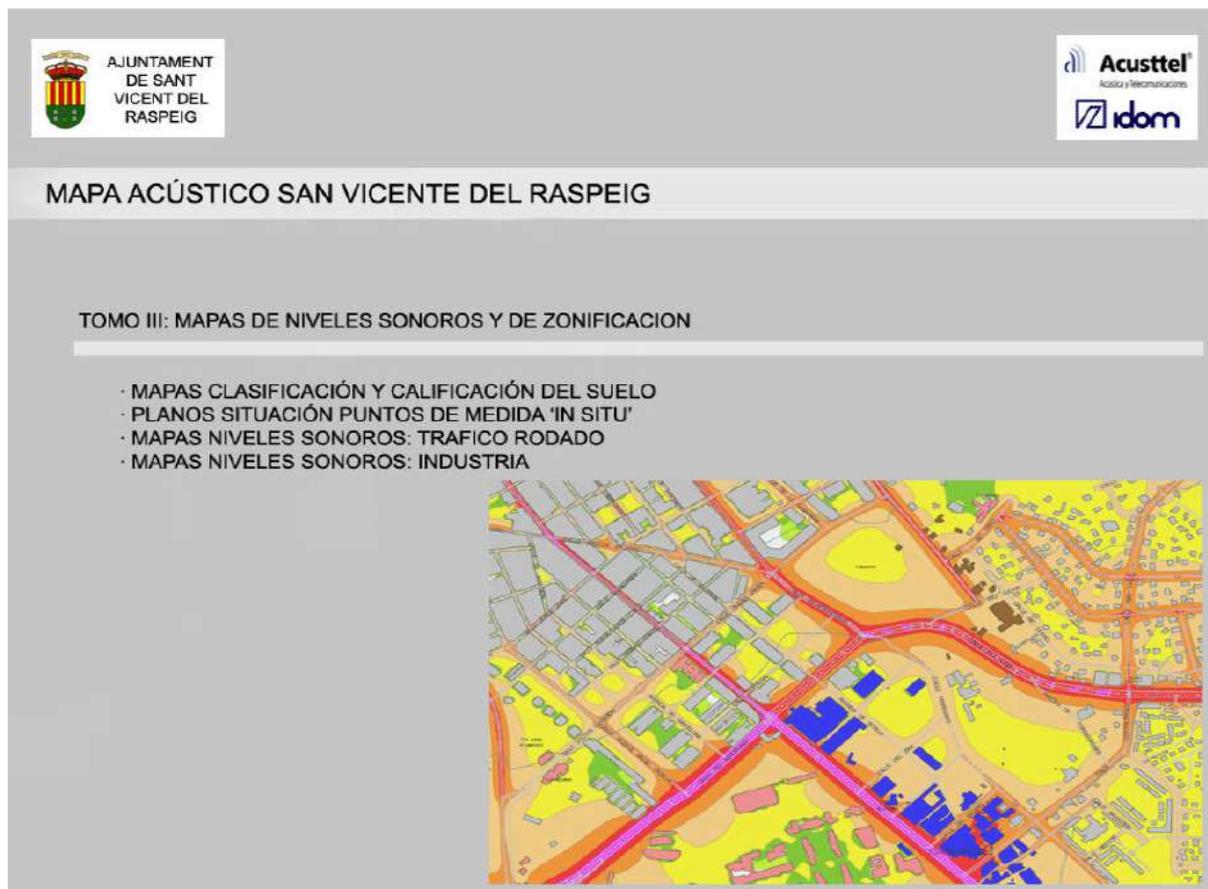
**AFECCIÓN ACÚSTICA DE LA A-77α
EN EL SECTOR PAU-2 “CASTELLET”.**

AFECCIÓN ACÚSTICA DE LA A-77a EN EL SECTOR PAU-2 "CASTELLET"

Análisis zona de conflicto en el ámbito del Sector PAU-2 "El Castellet" en su parte más próxima a la carretera A-77a

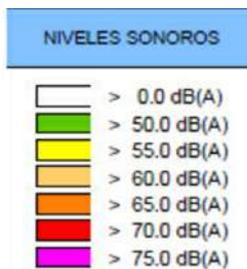
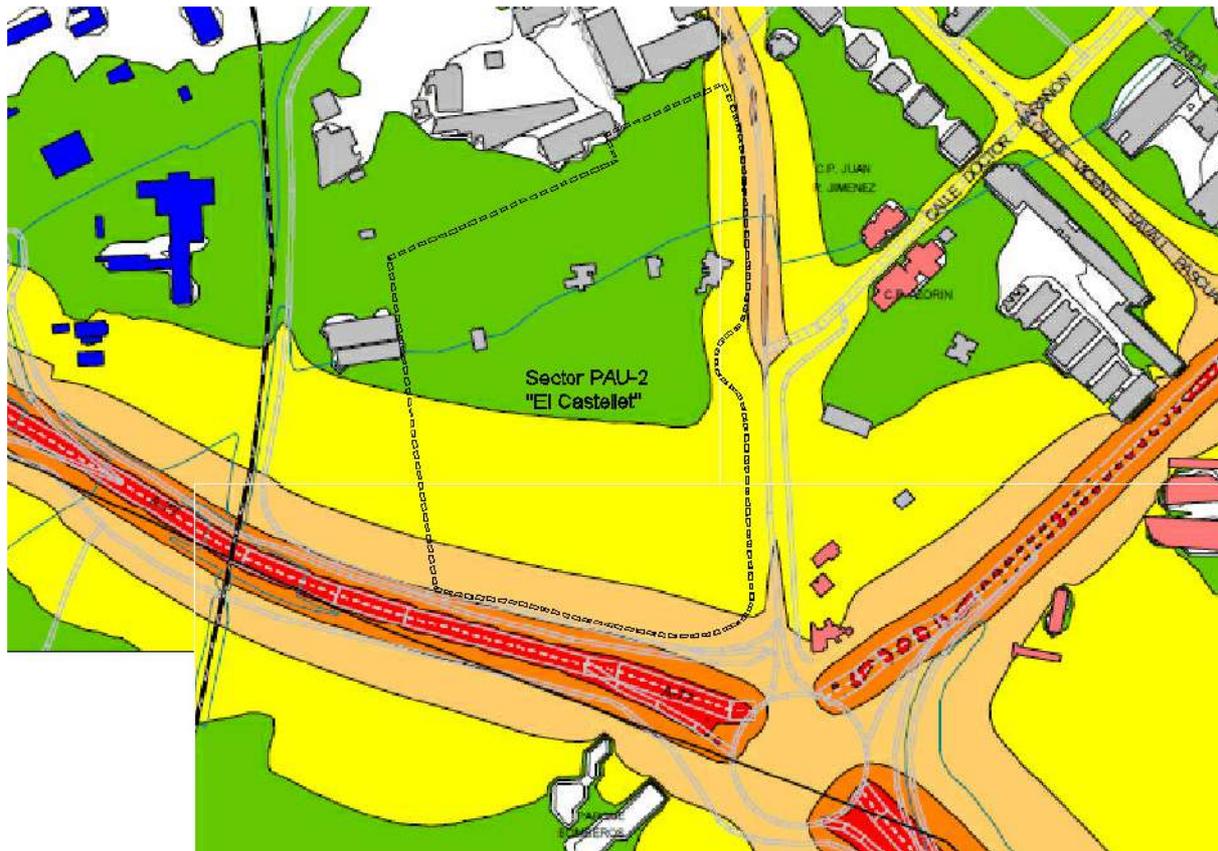
En relación al informe emitido por el **Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana** de fecha **03.07.2020**

El Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig cuenta con Mapa Acústico municipal elaborado en el año 2007.



Como se indica en la parte de "Antecedentes" del mencionado documento, *"el ruido es considerado como una forma importante de contaminación y una clara manifestación de una baja calidad de vida por lo que precisa de medidas para su control."*

El Mapa Acústico, tiene por objeto fundamentalmente analizar los niveles de ruido existentes y proporcionar información acerca de las fuentes sonoras causantes de la contaminación acústica. En relación con el ámbito de estudio, Sector PAU-2 "El Castellet" en su parte más próxima a la carretera A-77a, arroja los siguientes datos:

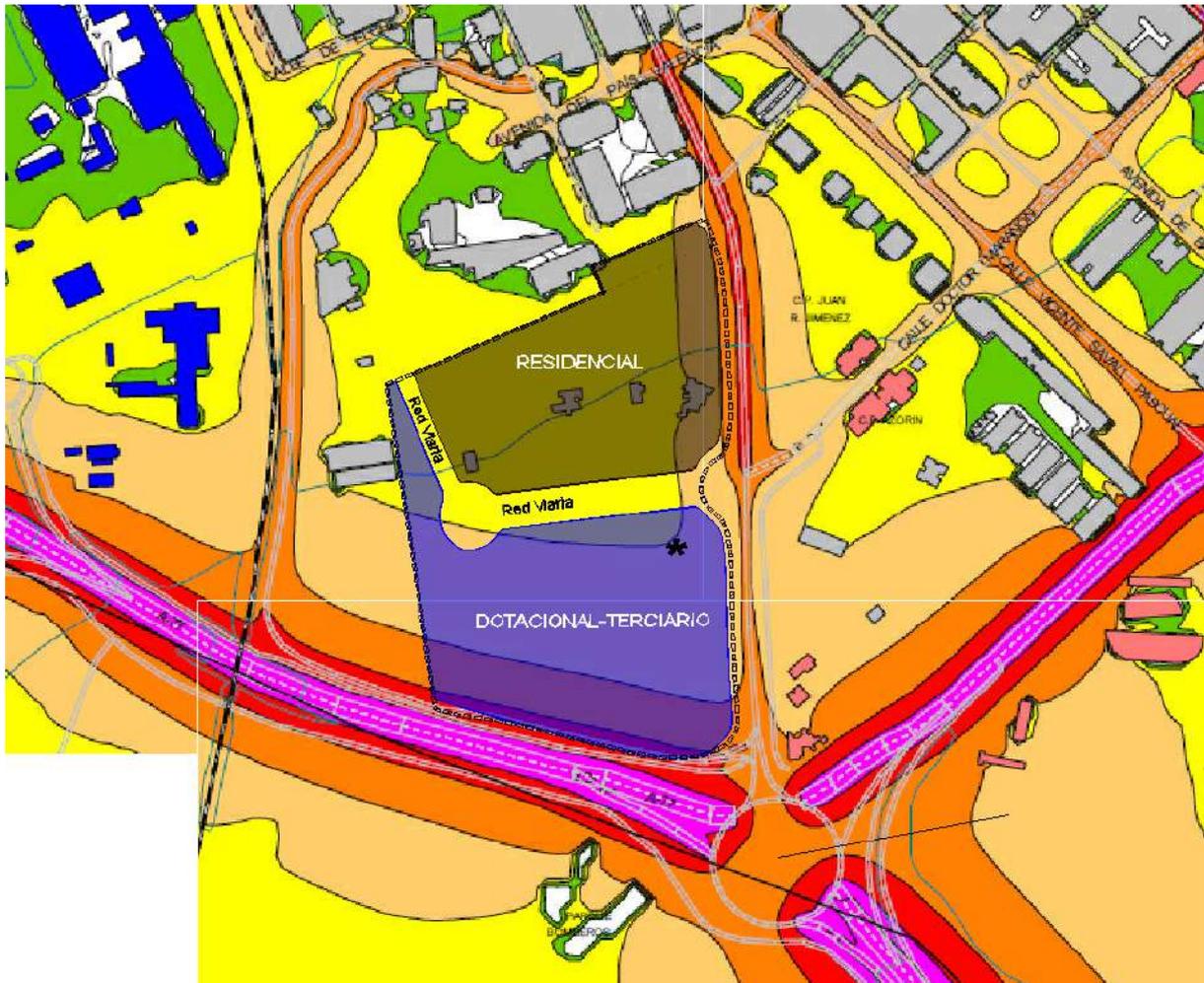


Ubicación Sector PAU-2 "Castellet" sobre extracto MAPA NIVELES SONOROS. TRÁFICO RODADO. **PERIODO NOCHE**

El PAU-2 "Castellet" se trata de un sector de uso característico residencial. No obstante, la legislación urbanística establece la obligatoriedad de dotar a las actuaciones de uso dominante residencial de un mínimo de edificabilidad terciaria, así como la reserva obligatoria de suelo dotacional de red secundaria.

Tal y como se prevé en la FICHA de desarrollo del sector, que se modifica con la presente modificación puntual, las dotaciones públicas de red secundaria así como la edificabilidad terciaria del sector están previstas en su parte sur en colindancia con la carretera A-77a, planteando los suelos lucrativos residenciales en la zona norte.

Las siguientes imágenes muestran la ubicación de usos previstos en el sector sobre los mapas de niveles sonoros del Mapa acústico municipal.



NIVELES SONOROS	
> 0.0 dB(A)	White
> 50.0 dB(A)	Green
> 55.0 dB(A)	Yellow
> 60.0 dB(A)	Orange
> 65.0 dB(A)	Red
> 75.0 dB(A)	Magenta

USOS Sector PAU-2 "Castellet" sobre extracto MAPA NIVELES SONOROS. TRÁFICO RODADO. PERIODO DÍA



NIVELES SONOROS	
> 0.0 dB(A)	
> 50.0 dB(A)	
> 55.0 dB(A)	
> 60.0 dB(A)	
> 65.0 dB(A)	
> 70.0 dB(A)	
> 75.0 dB(A)	

USOS Sector PAU-2 "Castellet" sobre extracto MAPA NIVELES SONOROS. TRÁFICO RODADO. **PERIODO NOCHE**

El Artículo 12 de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de protección contra la contaminación acústica indica que "en el ambiente exterior, será un objetivo de calidad que no se superen los niveles sonoros de recepción, (...), que en función del uso dominante de cada zona se establecen en la tabla 1 del anexo II."

ANEXO II

Niveles sonoros

TABLA 1

Niveles de recepción externos

Uso dominante	Nivel sonoro dB(A)	
	Día	Noche
Sanitario y docente	45	35
Residencial	55	45
Terciario	65	55
Industrial	70	60

Las dotaciones previstas en el Sector PAU-2 "Castellet" son DOTACIONES DEPORTIVAS Y ZONAS VERDES que se ubicarán en la zona sur del mismo, funcionando como elementos de amortiguación del ruido emanado por la A-77a.

No existen en el sector suelos de uso sanitario o docente.

Los ámbitos residenciales, como se ha indicado, se han previsto en la zona norte del ámbito en la posición más alejada de la vía A-77a, encontrándose dentro de niveles aceptables de ruido tanto para el periodo de día como de noche.

No obstante, se ha incluido en la FICHA de Planeamiento del Sector, en su apartado 7, la obligatoriedad de establecer con cargo al sector los medios de protección acústica que, en su caso, resultasen necesarios, por la afección en cuanto a ruido de la A-77a.



Ajuntament de
**Sant Vicent
del Raspeig**
NIF: P03122001

Documento bajo custodia en Sede Electrónica

SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Propuesta Técnica 34ª MP del PGMO 1990_Modificada - SEFYCU 2956889

Puede acceder a este documento en formato PDF - PAdES y comprobar su autenticidad en la Sede Electrónica usando el código CSV siguiente:



URL (dirección en Internet) de la Sede Electrónica: <https://raspeig.sedipualba.es/>

Código Seguro de Verificación (CSV): HDAA QXCT 27HF 4TLX Z9UF

En dicha dirección puede obtener más información técnica sobre el proceso de firma, así como descargar las firmas y sellos en formato XAdES correspondientes.

Resumen de firmas y/o sellos electrónicos de este documento

Huella del documento
para el firmante

Texto de la firma

Datos adicionales de la firma



El Responsable de Arquitectura Pública
Leticia Martín Lobo

Firma electrónica - ACCV - 19/07/2021 14:06
LETICIA MARTIN LOBO