



FIRMADO POR

El Secretario de San Vicente del Raspeig/sant Vicent del Raspeig  
Armando Erayo Alcalde  
02/08/2022



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

## Urbanismo - Planeamiento, vados y otros

Expediente 516771N

**DILIGENCIA:** Haciendo constar que la Propuesta Técnica de la 2ª modificación puntual del Plan Parcial del sector PAU-2 “Castellet” de Junio de 2022, redactada por el Servicio Municipal de Arquitectura, CSV: HDAA 2ZRR FLZ2 Q7AY 9L2V, ha sido **APROBADA DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 27 de Julio de 2022.



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAA 3FWV PRFK XMDR WJND

**Diligencia aprobación definitiva propuesta técnica - SEFYCU 3870803**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

# **PROPUESTA TÉCNICA**

## **2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PLAN PARCIAL SECTOR P A U - 2 “ C A S T E L L E T ”**

---

**Redacción:**

Por los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento

**JUNIO 2022**

# 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**

- 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 PLANO DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR PAU-2 "CASTELLET" VIGENTE.
- 3.2 FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN MODIFICADAS SEGÚN LA MP 34º DEL PGMO 1990

## **4. ANEJO II. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA**

- 4.1 TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANÍSTICAS
- 4.2 PLANOS DE ORDENACIÓN MODIFICADOS:
  - 1. Zonificación
  - 2. Calificación Pormenorizada
  - 3. Red Viaria
  - 4. Red Primaria de Dotaciones Públicas
  - 5. Imagen de la Ordenación

## 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 38, por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 8 de septiembre de 2021, encontrándose en tramitación las modificaciones puntuales MP nº37, MP nº39 y MP nº40.

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 Secretaria 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 110 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley 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 PGM 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 la Ficha de Planeamiento.

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.

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 afectan a las modificaciones puntuales que nos ocupan.

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 27 de septiembre de 2021 aprobó definitivamente la Modificación Puntual nº 34 del Plan General.

La propuesta técnica de esta modificación puntual ha necesariamente de adaptarse, para ser coherente con el modelo propuesto en el Borrador del Plan General Estructural y con la Modificación Puntual nº 34 del Plan General, variando ligeramente con respecto a la documentación presentada con la solicitud de inicio de evaluación ambiental y territorial estratégica. Se trata de pequeñas modificaciones en la ordenación del Sector PAU-2 "Castellet" que, se entiende, no producen nuevos efectos sobre el medio ambiente y que no se altera el carácter del IATE emitido.

El presente documento se corresponde con la **Modificación Puntual Nº 2 del Plan Parcial Sector PAU-2 "Castellet"** que será tramitada y aprobada por el Ayuntamiento.

# **PROPUESTA TÉCNICA**

**2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL  
del PLAN PARCIAL SECTOR  
PAU - 2 " CASTELLET "**

---

- 1. MEMORIA INFORMATIVA  
Y JUSTIFICATIVA DE LA  
MODIFICACIÓN**

# **1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN**

---

## **1.1 ANTECEDENTES**

Los antecedentes de la presente propuesta de modificación puntual del Plan Parcial Sector PAU-2 "Castellet" son los siguientes:

- La Modificación Puntual Nº 34 del PGM 1990, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo, en fecha 27 de septiembre de 2021, en la que se plantea, entre otras cuestiones, la modificación de las Fichas de Planeamiento y Gestión de Sector PAU-2 "Castellet", lo cual supone necesariamente la reordenación del sector para adaptarse a las nuevas determinaciones de carácter estructural establecidas.
- Necesidad municipal de concentración de las parcelas lucrativas del Sector PAU-2 "Castellet" en su zona norte, liberando la zona sur para la implantación de las dotaciones de red secundaria.

El Plan Parcial del Sector PAU-2 "Castellet" aprobado definitivamente 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, consta de los siguientes Documentos:

- Información Urbanística: Memoria y Planos
- Memoria Justificativa y Normas Urbanísticas
- Planos de Ordenación.

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

Se trata de unos terrenos con Programación aprobada cuyo Agente Urbanizador es la mercantil URBEDESA, S.A. (cedida tal condición por ALAVAMA CASAS Y PROYECTOS S.L. mediante acuerdo plenario de fecha 28 de noviembre de 2007), quedando todavía pendiente su desarrollo efectivo.

## **1.2 OBJETO DE LA PROPUESTA Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL**

La presente propuesta pretende, como continuidad a la MP 34º del PGM 1990 planteada, dar solución a las necesidades urbanísticas indicadas.

El Plan Parcial "PAU 2- Castellet" se encuentra emplazado en el suroeste del casco urbano del municipio y queda delimitado al sur por la vía de carácter metropolitano A-77a, al oeste por las vías del ferrocarril, al norte por el Sector "Los Montoyos", y al este con la Prolongación de la Calle Mayor.

URBEDESA S.A., mercantil que actualmente ostenta los derechos de Agente Urbanizador para el desarrollo del Plan Parcial, presentó en su día propuesta de Modificación Puntual con el objeto de reordenar la zonificación y volumetría del enclave terciario del Sector para una mejor ejecución del mismo. Al tratarse de una cuestión de ordenación pormenorizada, ésta fue aprobada por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 28 de abril de 2010, tal y como se ha indicado. Con esta modificación se vieron afectados los siguientes documentos del Plan Parcial inicial:

- Plano de zonificación
- Plano de Calificación Pormenorizada

Se muestra a continuación plano de Calificación Pormenorizada vigente:





## 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 m<sup>2</sup>. ut.** 85.569 m<sup>2</sup>.c (\*)  
Edificabilidad máxima residencial **61.907 m<sup>2</sup>. ut.** 77.384 m<sup>2</sup>.c (\*)

Índice máximo de edificabilidad (IEB) a efectos de estándares: **0,67 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s**

Índice máximo de edificabilidad residencial (IER) a efectos de estándares: **0,61 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s**

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 (m<sup>2</sup>.c) son indicativas, siendo vinculantes las de superficie útil (m<sup>2</sup>. 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.

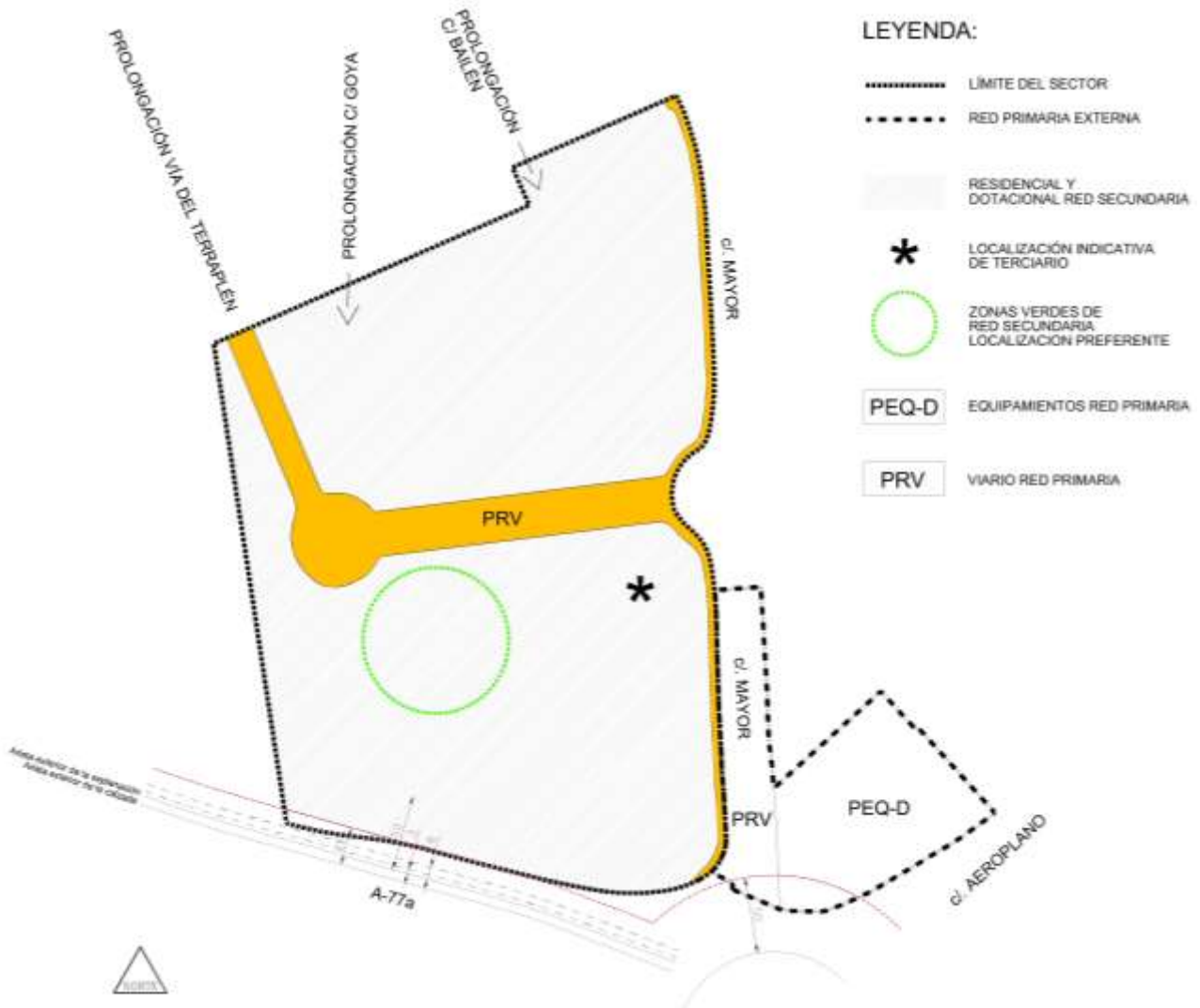
#### 7. URBANIZACIÓN:

- 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 GESTIÓN

### CONDICIONES DE GESTIÓN 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 Orgegia".**

#### 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 sitos en calle Alicante procedentes de la hacienda "El Pilar", calificados como SU/SV y los terrenos sitos 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 <sub>s</sub> ).....	12,72 Ha
ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA ,EXTERIORES AL SECTOR (RP <sub>ext</sub> )....	1,87 Ha
SUELOS URBANOS DOTACIONALES ADSCRITOS.....	3,35 Ha
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO (S <sub>s</sub> + RP <sub>ext</sub> ).....	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 <sup>2</sup>
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**

Como ya se ha indicado, la modificación de las Fichas de Planeamiento y Gestión lleva necesariamente a modificar la ordenación establecida en el Sector PAU-2 "Castellet" para adaptarse a las nuevas determinaciones de carácter estructural impuestas y, por otra parte, se pretende la concentración de las parcelas lucrativas residenciales en la parte norte del sector, liberando la zona sur para la ubicación centralizada de los equipamientos de la red secundaria, reordenando igualmente las zonas verdes.

### 1.3 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La modificación comprende el ámbito físico de los suelos que actualmente ocupa el Sector PAU-2 "Castellet".

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



PLANO DE REGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO. PGM 1990

# **PROPUESTA TÉCNICA**

**2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL  
del PLAN PARCIAL SECTOR  
PAU - 2 " CASTELLET "**

---

**2. MEMORIA DESCRIPTIVA**

## 2 MEMORIA DESCRIPTIVA

---

### 2.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA

Se plantea una modificación que dé respuesta a las necesidades municipales sin lesionar intereses de terceros. La ordenación planteada para el Sector PAU-2 "Castellet" se adaptará a las condiciones estructurales previstas en las nuevas Fichas de Planeamiento y Gestión, concretándose en lo siguiente:

1. Concentración de las manzanas edificables de carácter residencial al norte del sector.
2. Posicionamiento del suelo lucrativo de carácter terciario junto a la glorieta de acceso desde Dr. Marañón, en parcela situada al sur.
3. Reordenación de las zonas verdes planteando un posicionamiento central junto al viario de red primaria existente en el sector cumpliendo con los condicionantes funcionales y dimensionales establecidos en la LOTUP.
4. Modificación del diseño viario de la red secundaria, mejorando la funcionalidad de la glorieta existente en el interior del sector a la que acometía tanto la prolongación de la calle Goya como la prolongación de la vía del Terraplén. De esta manera acometerá tan solo a la glorieta la vía del Terraplén. La propuesta resuelve la continuidad con las calles Dr. Marañón y vial del Terraplén, así como las prolongaciones de las calles Goya y Bailén a través del Sector "Los Montoyos".
5. Ubicación de los equipamientos de la red secundaria del sector en su zona sur, de forma concentrada, proporcionando mayor eficacia en cuanto a su gestión se refiere, en continuidad con el gran equipamiento de red primaria creado con la MP 34º del Plan General en los terrenos de la UA-30 que desaparece.

En este caso, la superficie computable del sector coincide con la superficie del sector que son 12,72 Ha. La nueva ordenación planteada cumple con los estándares funcionales y de calidad previstos en el Anexo IV de la LOTUP para las dotaciones públicas:

#### **Red Viaria:**

Cumple con las condiciones funcionales y dimensionales previstas, siendo la anchura de los viales superior a 16 m, para viales de sentido único y superior a 20 m, para viales de doble sentido.

#### **Zonas Verdes:**

Cumplen con las condiciones funcionales y dimensionales previstas, planteando las zonas verdes del sector de forma colindante al viario estructural con tipología de jardín (VJ).

#### **Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial:**

Justificación de estándares:

- Zonas verdes + EQ: **47581 m2s** > 35 m2s por cada 100 m2t RES (27.085m2s)
- Zonas Verdes: **14.221 m2s** > 15 m2s por cada 100 m2t RES (11.608m2s)  
> 4 m2s por cada 100 m2t TER ( 328m2s)

Se incluyen a continuación cuadros comparativos de síntesis con los parámetros más relevantes. El cuadro del estado actual presenta carácter de documento normativo en el Plan Parcial.

**CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS: USOS Y TIPOLOGÍAS. ESTADO ACTUAL**

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

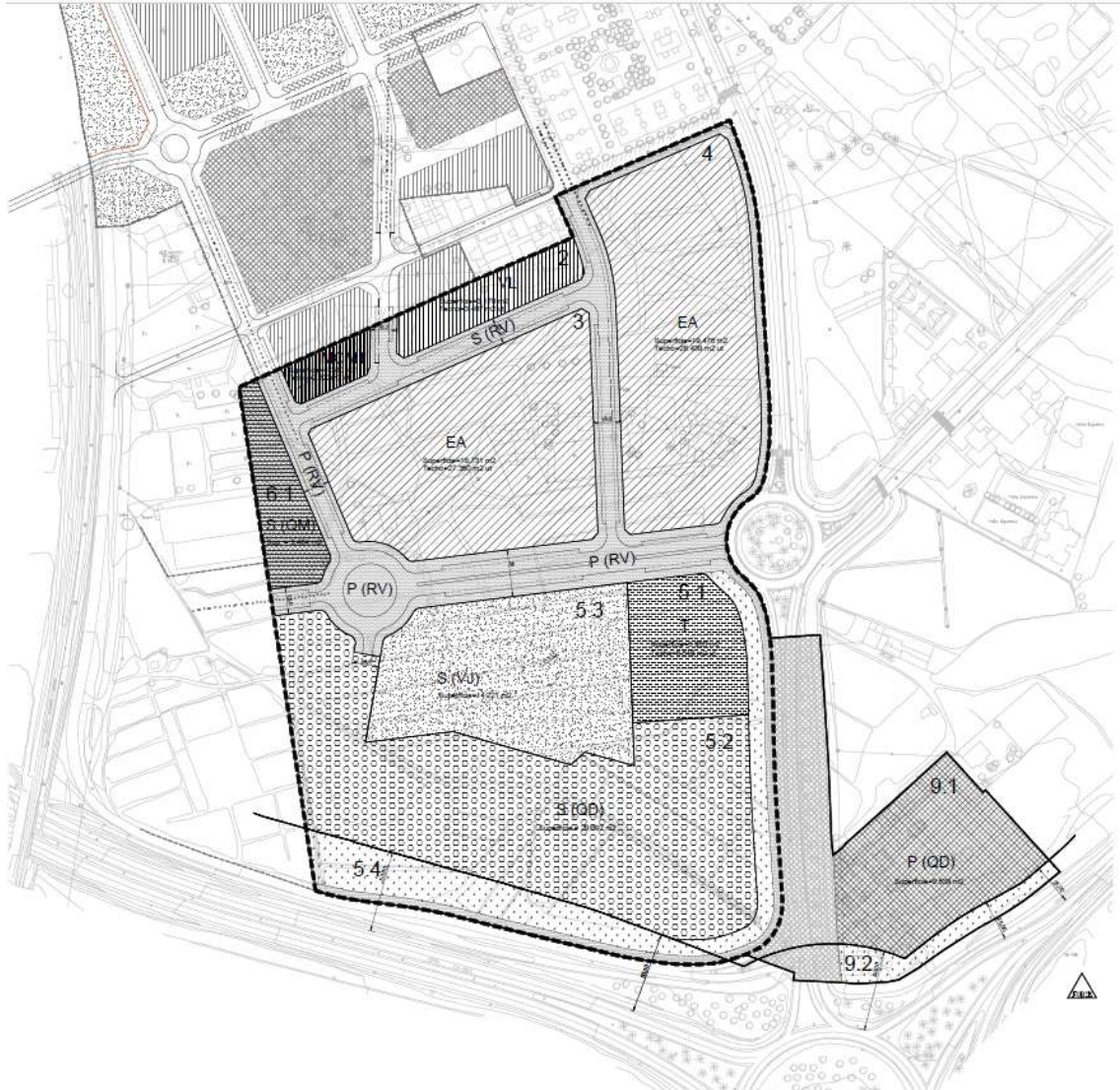
**CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS: USOS Y TIPOLOGÍAS. PROPUESTAS**

Ordenanza	Superficie	Índice	Edificabilidad	Índice	Edificabilidad	N° VIVIENDAS 100m <sup>2</sup> c/viv
	m <sup>2</sup> s.	m <sup>2</sup> u./m <sup>2</sup> s.	m <sup>2</sup> u.	m <sup>2</sup> c./m <sup>2</sup> s.	m <sup>2</sup> c.	
<b>RESIDENCIALUNIFAMILIAR:</b> VIVIENDA EN LINEA	3.179	1,10	3.497	1,375	4.371	44
<b>RESIDENCIA COLECTIVA:</b> MANZANA CON PATIO DE MANZANA. GRADO 1	1.380	1,90	2.622	2,38	3.284	33
<b>RESIDENCIA COLECTIVA:</b> EDIFICACION ABIERTA. GRADO 1	38.207	1,46	55.788	1,825	69.729	698
<b>subtotal</b>	<b>42.766</b>		<b>61.907</b>		<b>77.384</b>	<b>775</b>
<b>TERCIARIO</b>	5.953	1,10	6.548	1,38	8.185	
<b>ZONAS VERDES</b>	14.221					
<b>EQUIPAMIENTO</b>	33.360					
<b>R.V. + A.V.</b>	30.921					
<b>TOTAL</b>	<b>127.221</b>	<b>0,54</b>	<b>68.456</b>	<b>0,67</b>	<b>85.569</b>	

Como vemos, se produce un aumento considerable de los suelos dotacionales destinados a equipamientos, en detrimento fundamentalmente de los suelos lucrativos del sector. Esto provoca necesariamente una concentración de la edificabilidad lucrativa (que no varía) en menor espacio, provocando un aumento del IEN de las manzanas con tipología de edificación abierta (EA), sin mayor consecuencia que la ocupación algo superior de las edificaciones sobre parcela privada, puesto que las alturas previstas no se modifican.

Por otra parte, se modifica el diseño viario previsto para adaptarse a los nuevos condicionantes de carácter estructural de la Ficha de Planeamiento.

Se muestra a continuación imagen con la nueva ordenación propuesta:



## 2.2 DOCUMENTOS AFECTADOS

### NORMAS URBANÍSTICAS

- El Artículo 1.11 se modifica para introducir las determinaciones del EIP.
- Se modifica el "CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS: USOS Y TIPOLOGIAS"
- Del Capítulo 2 "Regulación de los usos dotacionales" se modifican los Artículos 2.1 y 2.4 y se adapta la nomenclatura a la LOTUP.

### PLANOS DE ORDENACIÓN:

Se modifican:

1. Zonificación
2. Calificación Pormenorizada
3. Red Viaria
4. Red Primaria de Dotaciones Públicas

Se elimina:

5. Imagen de la Ordenación



### 2.3 ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES NORMATIVAS Y ALCANCE

El Artículo 67 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley 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 en el texto refundido con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica.

La modificación propuesta:

- Afecta a suelos clasificados como Urbanizables, incluidos dentro del ámbito de un sector de desarrollo.
- Afecta a la posición de zonas verdes de la red secundaria y a suelos dotacionales incrementando la superficie de los mismos.
- No supone alteración alguna de los parámetros de edificabilidad del Sector, sin modificar tampoco 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.
- Supone una adaptación del Sector a los estándares urbanísticos de la LOTUP.
- No supone alteración alguna en la clasificación del suelo.

Su tramitación seguirá lo estipulado en el Artículo 61 de la LOTUP una vez realizadas las actuaciones previstas en los Artículos 52 y 53.

La presente modificación se acompaña de Estudio de Integración Paisajística cuyas determinaciones se incorporan a las Normas Urbanísticas del Plan Parcial Sector PAU-2 "Castellet".

La modificación propuesta es coherente con las directrices básicas de ordenación del territorio establecidas por el PGMO 1990 vigente, afectando exclusivamente a parámetros de la ordenación pormenorizada.

Se estima, por tanto de competencia municipal su aprobación definitiva, quedando supeditada ésta a la aprobación autonómica de la MP 34ª del Plan General.

SVdR JUNIO 2022

Ruth Céspedes de Pablo  
Arquitecta Mupal.  
Jefatura Servicio de Arquitectura

# **PROPUESTA TÉCNICA**

**2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL  
del PLAN PARCIAL SECTOR  
PAU - 2 " CASTELLET "**

---

**3. ANEJO I.  
DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA**

### **3.1 Plano de Calificación Pormenorizada del Sector PAU-2 "Castellet" vigente**



LEYENDA	
	LIMITE DEL AREA DE REPARTO
	LIMITE DEL SECTOR
	Línea de Edificación (Ley 25/1988 de Carreteras)
USOS PRIVADOS	
	MCM1 Manzana Cerrada con Patio de Manzana
	VL Vivienda en Línea
	EA Edificación Abierta (Bloques)
	T Terciario en Torre (Hotel, Oficinas, etc.)
DOTACIONES PUBLICAS	
Zonas Verdes y Espacios Libres	
	S (JL) Red Secundaria Jardines
	P(RV-EL) Red Primaria Protección de Vialio-Espacio Libre
Equipamientos	
	S (RD) Red Secundaria Equipamiento (Deportivo/Recreativo)
	P (RD) Red Primaria Equipamiento (Deportivo/Recreativo)
Vialio	
	AV Aparcamiento 2.606 m2
	P(RV) Vialio Red Primaria Interior 19.397 m2
	S(RV) Vialio Red Secundaria 9.236 m2
	P(RV)ext. Vialio Red Primaria exterior 7.212 m2
Superficie total vialio: 35.845 m2	

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR PAU.2 CASTELLET SAN VICENTE DEL RASPEIG**

Urbanizador: URBEDESA OCTUBRE-2009

**2. PLANOS DE ORDENACIÓN**

TÍTULO: **2.2 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**  
1/1000

JOSE LUIS GISBERT \* JUAN DE OTEGUI  
 RAFAEL V-ALMAZAN \* JOSE LUIS V-ALMAZAN arquitectos

### **3.2 Fichas de Planeamiento y Gestión MODIFICADAS según la MP 34° del PGMO 1990**



## 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 m<sup>2</sup>. ut.** 85.569 m<sup>2</sup>.c (\*)  
Edificabilidad máxima residencial **61.907 m<sup>2</sup>. ut.** 77.384 m<sup>2</sup>.c (\*)

Índice máximo de edificabilidad (IEB) a efectos de estándares: **0,67 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s**

Índice máximo de edificabilidad residencial (IER) a efectos de estándares: **0,61 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s**

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 (m<sup>2</sup>.c) son indicativas, siendo vinculantes las de superficie útil (m<sup>2</sup>. 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.

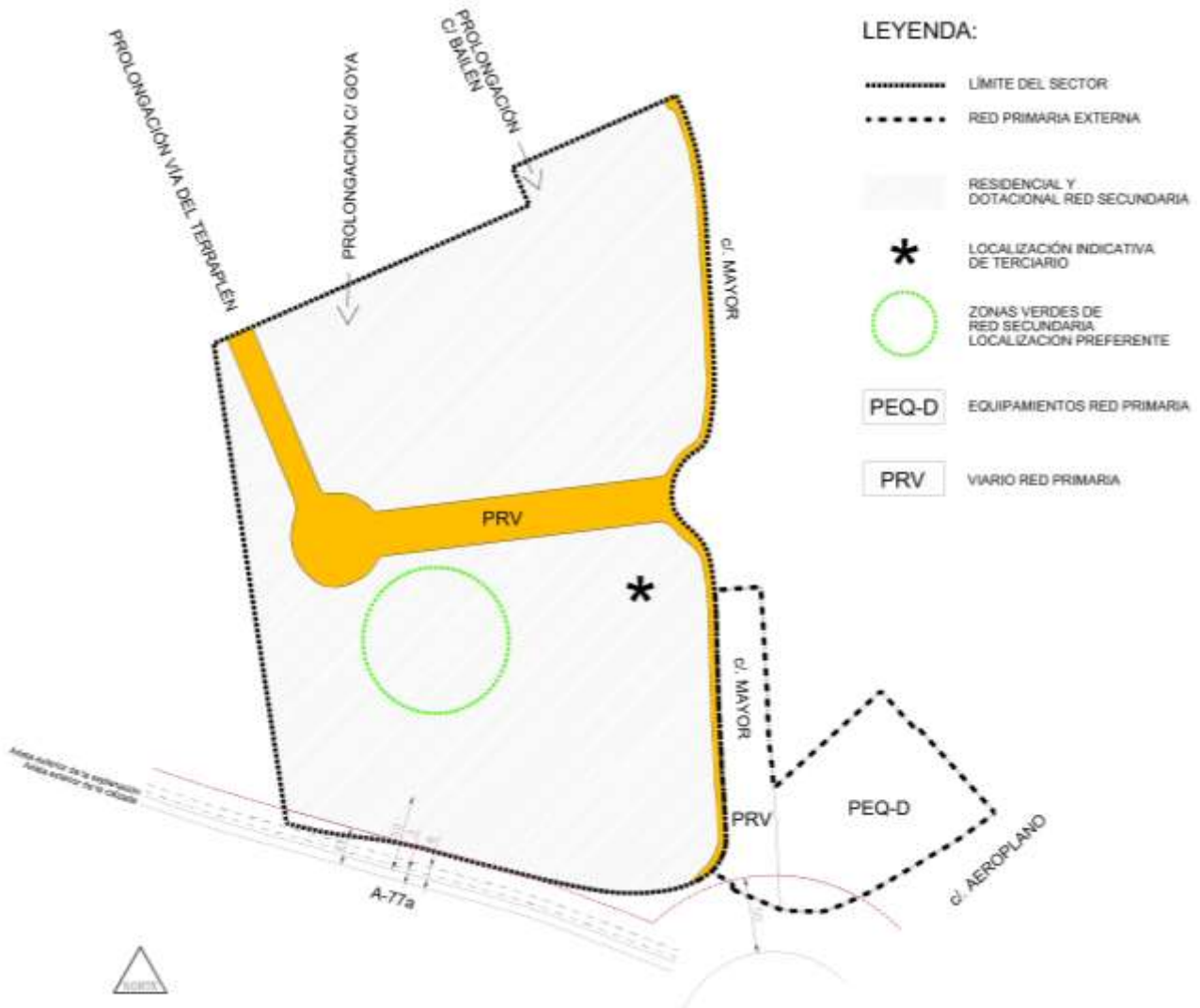
#### 7. URBANIZACIÓN:

- 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 GESTIÓN

### CONDICIONES DE GESTIÓN 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:

c) **Conexión con el área situada al Norte – Montoyos.**

d) **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".**

#### 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 sitos en calle Alicante procedentes de la hacienda "El Pilar", calificados como SU/SV y los terrenos sitos 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 <sub>s</sub> ).....	12,72 Ha
ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA ,EXTERIORES AL SECTOR (RP <sub>ext</sub> )....	1,87 Ha
SUELOS URBANOS DOTACIONALES ADSCRITOS.....	3,35 Ha
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO (S <sub>s</sub> + RP <sub>ext</sub> ).....	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 <sup>2</sup>
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**

**2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL  
del PLAN PARCIAL SECTOR  
PAU - 2 " CASTELLET "**

---

**4. ANEJO II.  
DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA  
NORMATIVA**

#### **4.1 Texto Refundido NORMAS URBANÍSTICAS**

# **NORMAS URBANÍSTICAS**

**DOCUMENTO MODIFICADO**

**2º MODIFICACION PUNTUAL PLAN PARCIAL SECTOR PAU-2 CASTELLET**



# INDICE

## NORMAS

<b>CAPÍTULO PRELIMINAR .....</b>	<b>1</b>
Artículo 0.1. Disposiciones de carácter general .....	1
 <b>CAPÍTULO 1. REGULACIÓN PARTICULAR DE LAS ZONAS .....</b>	 <b>2</b>
 SECCIÓN PRIMARIA ZONA RESIDENCIAL (R).....	2
Artículo 1.1. Ámbito y claves de aplicación .....	2
 CLAVE MCM Residencial Colectiva en Manzana Cerrada con patio de manzana	
Artículo 1.2. Definición .....	2
Artículo 1.3. Tipos edificatorios .....	2
Artículo 1.4. Condiciones de parcelación .....	3
Artículo 1.5. Condiciones de la edificación .....	3
Artículo 1.6. Dotación de aparcamiento .....	3
Artículo 1.7. Usos de la edificación .....	3
 CLAVE EA RESIDENCIAL ABIERTA .....	4
Artículo 1.8. Definición .....	4
Artículo 1.9. Tipos edificatorios .....	4
Artículo 1.10. Condiciones de parcelación .....	4
Artículo 1.11. Condiciones de la edificación .....	5
Artículo 1.12. Usos de la edificación .....	6
 CLAVE VL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VIVIENDA EN LÍNEA .....	6
Artículo 1.13. Definición .....	6
Artículo 1.14. Tipos edificatorios .....	6
Artículo 1.15. Condiciones físicas de la parcela .....	6

Artículo 1.16. Condiciones de los espacios libres de parcela.....	6
Artículo 1.17. Condiciones de la edificación .....	7
Artículo 1.18. Uso característico y usos secundarios .....	7
<i>SECCIÓN SEGUNDA ZONA TERCIARIA</i> .....	7
Artículo 1.19. Ámbito .....	7
CLAVE T (TERCIARIO) .....	8
Artículo 1.20. Definición .....	8
Artículo 1.21. Condiciones de parcela .....	8
Artículo 1.22. Posición de la edificación .....	8

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

## CAPÍTULO PRELIMINAR

### Artículo 0.1 Disposiciones de carácter general

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



## CAPÍTULO 1. REGULACIÓN PARTICULAR DE LAS ZONAS

### SECCIÓN PRIMERA ZONA RESIDENCIAL (R)

#### Artículo 1.1 Ámbito y claves de aplicación

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

#### CLAVE MCM Residencial Colectiva en Manzana Cerrada con patio de manzana

#### Artículo 1.2 Definición

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

#### Artículo 1.3 Tipos edificatorios

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

#### **Artículo 1.4 Condiciones de parcelación**

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

#### **Artículo 1.5 Condiciones de la edificación**

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

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

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

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

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

#### **Artículo 1.6 Dotación de aparcamiento**

1. Cada vivienda o cada 100 m<sup>2</sup>. de edificación deberá disponer, al menos, de 1 plaza de garaje-aparcamiento.

#### **Artículo 1.7 Usos de la edificación**

1. El uso característico es el residencial.

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

## **CLAVE EA    Residencial Abierta**

### **Artículo 1.8 Definición**

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

### **Artículo 1.9 Tipos edificatorios**

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

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

### **Artículo 1.10 Condiciones de parcelación**

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

La superficie de la parcela mínima será de 1.400 m<sup>2</sup>.

### Artículo 1.11 Condiciones de la edificación

1. En caso de actuaciones que no comprendan la totalidad de la manzana o submanzana definida en el Plan Parcial, será indispensable redactar un Estudio de Detalle para cada una de las mismas.
2. Las actuaciones de edificación comprendidas en la manzana 3, incorporarán en la documentación para la solicitud de licencia un estudio sobre la integración paisajística de la actuación en lo relativo al bloqueo de vistas sobre la Fábrica de Cementos. Incorporarán un estudio visual que analice las distintas alternativas de ubicación de la edificación en la parcela y justifique que se opta por la mejor alternativa posible, considerando la visión que se puede tener de la Fábrica de Cementos desde el espacio público, especialmente desde el punto de observación 05 definido en el Estudio de Integración Paisajística de la Modificación Puntual 2º del Plan Parcial del Sector PAU-2 Castellet.



3. Serán de aplicación los preceptos del artículo 14 de la Sección 5, Ordenanza “**Edificación Abierta**” de las Normas Urbanísticas del PGMO, con las siguientes modificaciones:

- a) La superficie edificable útil de cada una de las manzanas o submanzanas reflejadas en el plano de Ordenación será la que figura en el Cuadro de Características. En caso de subdivisión en parcelas la superficie útil correspondiente a cada de las resultantes, será el resultado de multiplicar la superficie de la misma por el índice de edificabilidad (útil) que figura en dicho cuadro para cada manzana. No obstante el Proyecto de Reparcelación podrá hacer un reparto distinto de la edificabilidad, sin sobrepasar en ningún caso la superficie edificable total de cada una de las manzanas o submanzanas.
- b) La altura máxima de la edificación será:  
 Bloque lineal 5 plantas y 16,80 m  
 Torres: 8 plantas y 26 m
- c) Por encima de la altura máxima permitida se permite un ático retranqueado 3 m.
- d) La ocupación máxima de la edificación en plantas sobre rasante será del 40% de la superficie de la parcela. En plantas bajo rasante podrá ocuparse un máximo del 70% de la superficie de la parcela.
- e) La anchura o fondo máximo de la edificación, en el supuesto de bloque lineal será de 15 m.
- f) Los cuerpos de edificación aislados deberán guardar entre sí las siguientes distancias:

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

### Artículo 1.12 Usos de la edificación

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

## **CLAVE VL Residencial Unifamiliar Vivienda en Línea**

### **Artículo 1.13 Definición**

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

### **Artículo 1.14 Tipos edificatorios**

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

### **Artículo 1.15 Condiciones físicas de la parcela**

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

### **Artículo 1.16 Condiciones de los espacios libres de parcelas**

1. No se establece espacio libre obligatorio salvo los patios que resulten necesarios por condiciones higiénicas o por separaciones obligatorias a fincas colindantes.
2. La ocupación bajo rasante podrá ser del 100%.

### **Artículo 1.17 Condiciones de la edificación**

1. La superficie máxima edificable (útil) de cada manzana será la que figura en el **Cuadro de Características** adjunto. La correspondiente a cada parcela, en su caso, será el resultado de multiplicar la superficie de la misma por el índice de edificabilidad (útil) que figura en dicho cuadro para cada manzana.

2. A efectos del cómputo de la superficie edificable se estará a lo dispuesto en el artículo 93 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General.
3. El plano de fachada coincidirá con el de la alineación. No se establecen retranqueos obligatorios a los linderos de la parcela, excepto al de fondo, que tendrá un mínimo 3 m cuando recaiga a linderos de otra parcela que no sean medianeros.
4. La altura máxima de la edificación (H) será de dos (2) plantas, incluida la baja y de 5.60 m medida desde el plano de referencia de la planta baja.

#### **Artículo 1.18 Uso característico y usos secundarios**

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

### **SECCIÓN SEGUNDA ZONA TERCIARIA**

#### **Artículo 1.19 Ámbito**

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

#### **CLAVE T (TERCIARIO)**

#### **Artículo 1.20 Definición**

1. Pertenecen a esta zona los enclaves grafiados en el Plano de Ordenación con el código o clave T.
2. Su uso característico es el de servicios terciarios de las clases que se especifican seguidamente, en el Artículo 1.28

3. La tipología edificatoria es la de edificios exentos en “torre”, entendiéndose por la edificación de manifiesta componente vertical cuya planta queda inscrita en un círculo de diámetro igual o menor a treinta y cinco (35) metros, en plantas superiores a la baja y primera, siendo libres en cambio las dimensiones en planta de esos niveles.
4. La ordenación de la edificación se determinará por Estudio de Detalle.

#### **Artículo 1.21 Condiciones de parcela**

La manzana o submanzana podrá subdividirse en un máximo de dos parcelas, con un mínimo de superficie resultante de 2.000 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 1.22 Posición de la edificación**

1. Las edificaciones se situarán retranqueadas respecto a la alineación oficial y los linderos, guardando las distancias mínimas que se señalan a continuación, excepto en la calle Prolongación de la Calle Bailén, donde el plano de fachada de la edificación inferior (planta baja y primer piso) podrá coincidir con el de la alineación.
2. Los retranqueos de las edificaciones a los que se refiere el artículo anterior, serán los siguientes:

Nivel inferior (Planta Baja y 1 <sup>er</sup> Piso):	$1/3 h \geq 5$ metros
Torre (plantas superiores):	$1/5 h \geq 5$ metros

Siendo h el desnivel entre el punto de la edificación y el elemento de referencia (alineación o lindero) de la edificación para la que se calcula el retranqueo, en metros.

#### **Artículo 1.23 Ocupación**

1. La superficie de ocupación no podrá rebasar el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la manzana o de la parcela.
2. En plantas totalmente subterráneas se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela.



**Artículo 1.24 Superficie edificable**

La superficie edificable máxima será la que figura para el enclave en el Cuadro de Características.

**Artículo 1.25 Altura de la edificación**

La edificación no rebasará las quince (15) plantas y los cincuenta y dos (52) metros de altura.

**Artículo 1.26 Altura de piso**

1. La altura de piso trasdós a trasdós será como mínimo de:
  - (a) Trescientos cuarenta (340) centímetros para las plantas de acceso a la vía pública (portales, porches, etc.).
  - (b) Trescientos (300) centímetros para las plantas de piso.
  
2. La altura de piso trasdós a trasdós será como máximo de:
  - (a) Doscientos cincuenta (250) centímetros para las plantas técnicas.

**Artículo 1.27 Ajardinamiento de espacios libres**

Los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante podrán destinarse a accesos a la edificación sobre o bajo rasante, jardines, áreas de juego o deportivas descubiertas, o aparcamientos en superficie. Las áreas de aparcamiento dispondrán de arbolado que garantice sombra a los vehículos aparcados.

**Artículo 1.28 Usos de edificación**

Además de los usos terciarios de “Oficinas” y “Servicios de alojamiento temporal”, que son los característicos, se considera compatible el uso comercial en planta baja.

También se considera compatible el uso residencial comunitario y se autoriza el uso “Dotacional”, en cualquiera de sus categorías, en edificio exclusivo.

**CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS: USOS Y TIPOLOGÍAS. ESTADO ACTUAL**

Ordenanza	Superficie	Índice	Edificabilidad	Índice	Edificabilidad	N° VIVIENDAS 100m2c/viv.
	m2 s.	m2 u./m2 s.	m2 u.	m2 c./m2 s.	m2 c.	
<b>RESIDENCIALUNIFAMILIAR</b> VIVIENDA EN LINEA	3.179	1,10	3.497	1,375	4.371	44
<b>RESIDENCIA COLECTIVA</b> MANZANA CON PATIO DE MANZANA. GRADO 1	3.962	1,90	7.528	2,38	9.410	94
<b>RESIDENCIA COLECTIVA:</b> EDIFICACION ABIERTA. GRADO 1	40.706	1,25	50.883	1,56	63.603	637
<b>subtotal</b>	<b>47.847</b>	<b>1,29</b>	<b>61.907</b>	<b>1,62</b>	<b>77.384</b>	<b>775</b>
<b>TERCIARIO</b>	5.953	1,10	6.548	1,38	8.185	
<b>ZONAS VERDES</b>	14.221					
<b>EQUIPAMIENTO</b>	21.000					
<b>R.V. + A.V.</b>	38.200					
<b>TOTAL</b>	<b>127.221</b>	<b>0,54</b>	<b>68.456</b>	<b>0,67</b>	<b>85.569</b>	

**CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS: USOS Y TIPOLOGÍAS. PROPUESTAS**

Ordenanza	Superficie	Índice	Edificabilidad	Índice	Edificabilidad	N° VIVIENDAS 100m2c/viv
	m2 s.	m2 u./m2 s.	m2 u.	m2 c./m2 s.	m2 c.	
<b>RESIDENCIALUNIFAMILIAR:</b> VIVIENDA EN LINEA	3.179	1,10	3.497	1,375	4.371	44
<b>RESIDENCIA COLECTIVA:</b> MANZANA CON PATIO DE MANZANA. GRADO 1	1.380	1,90	2.622	2,38	3.284	33
<b>RESIDENCIA COLECTIVA:</b> EDIFICACION ABIERTA. GRADO 1	38.207	1,46	55.788	1,825	69.729	698
<b>subtotal</b>	<b>42.766</b>		<b>61.907</b>		<b>77.384</b>	<b>775</b>
<b>TERCIARIO</b>	5.953	1,10	6.548	1,38	8.185	
<b>ZONAS VERDES</b>	14.221					
<b>EQUIPAMIENTO</b>	33.360					
<b>R.V. + A.V.</b>	30.921					
<b>TOTAL</b>	<b>127.221</b>	<b>0,54</b>	<b>68.456</b>	<b>0,67</b>	<b>85.569</b>	

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

## **CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES**

### **Artículo 2.1. Ámbito y claves de aplicación**

1. Comprende las calificaciones de la red secundaria de usos dotacionales que figuran en los planos de Ordenación.
2. Se distinguen los siguientes usos dotacionales:
  - a) **Zona verde (VJ)** en la categoría de jardín
  - b) **Equipamiento (QD y QM)**
  - c) **Red viaria (RV)** rodada, de coexistencia o peatonal, según indicación contenida en los planos en que se refleja la misma.

### **Artículo 2.2. Condiciones de uso y edificación**

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

### **3. Artículo 2.3. Condiciones generales de los usos dotacionales.**

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

- a) No sobrepasará la edificabilidad máxima de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> útil. La altura de la edificación no excederá de 4 plantas; los elementos simbólicos y análogos podrán disponerse libremente.
- b) Se acondicionarán, a cuenta del titular del edificio destinado a usos dotacionales, las medianerías que resulten vistas en los edificios colindantes.

#### **Artículo. 2.4. Condiciones particulares para los espacios libres**

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

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

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

#### **Artículo 2.5. Condiciones particulares para los equipamientos**

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

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

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

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



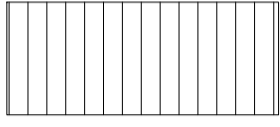
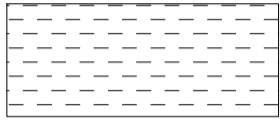
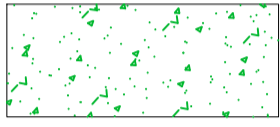
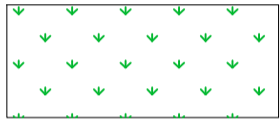
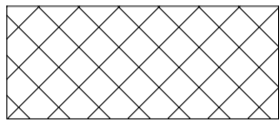

En los usos hospitalarios y en todos aquellos en que normalmente se prevean operaciones de carga y descarga, se preverán espacios interiores a tal efecto en los edificios o parcelas correspondientes.

4. Las dotaciones destinadas a guarderías infantiles, sean de titularidad pública o privada, deberán disponer, como mínimo, de una superficie construida de 3 m<sup>2</sup> por alumno y un espacio libre de 5 m<sup>2</sup> por alumno y, como mínimo en todo caso, una superficie construida de 90 m<sup>2</sup> y un espacio libre de 150 m<sup>2</sup>.

#### **4.2 PLANOS DE ORDENACIÓN MODIFICADOS:**

- 1. Zonificación**
- 2. Calificación Pormenorizada**
- 3. Red Viaria**
- 4. Red Primaria de Dotaciones Públicas**



-  LIMITE DEL SECTOR
-  Línea de Edificación  
(Ley 25/1988 de Carreteras)
-  RESIDENCIAL
-  TERCARIO
-  ZONAS VERDES
-  PROTECCIÓN DE VIARIO
-  EQUIPAMENTOS
-  VIARIO

**2ª MODIFICACION PUNTUAL  
PLAN PARCIAL SECTOR PAU-2 "CASTELLET"**

PLANOS DE ORDENACIÓN  
**1. ZONIFICACIÓN**

Fecha: junio 2022  
Escala: 1/1.000



**--- LIMITE DEL SECTOR**  
Superficie m<sup>2</sup> 127.221

**- - - Línea de Edificación (Ley 25/1988 de Carreteras)**

**Enclaves lucrativos:**

- MCM1 Manzana Cerrada con Patio de Manzana Superficie m<sup>2</sup> 1.380
- VL Vivienda en Línea Superficie m<sup>2</sup> 3.179
- EA Edificación Abierta (Bloques) Superficie m<sup>2</sup> 38.207
- T Terciario en Torre (Hotel, Oficinas, etc.) Superficie m<sup>2</sup> 5.953

**Zonas Verdes y Espacios Libres:**

- S (VJ) Red Secundaria Jardines Superficie m<sup>2</sup> 14.221
- Red Primaria Protección de Viario-Espacio Libre

**Equipamientos:**



- S (QD) Red Secundaria Equipamiento (Deportivo/Recreativo) Superficie m<sup>2</sup> 29.896
- S (QM) Red Secundaria Equipamiento (Dotacional Múltiple) Superficie m<sup>2</sup> 3.464
- S (QD) Red Primaria Equipamiento (Deportivo/Recreativo) Superficie m<sup>2</sup> 9.539

**Viario:**

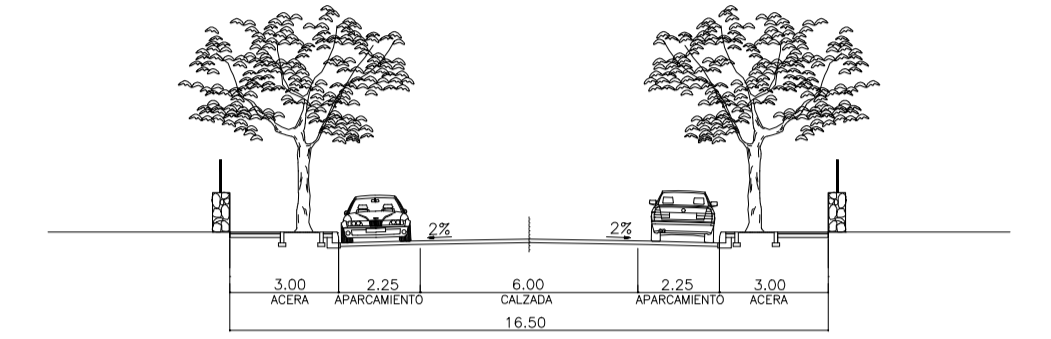
- P(RV) Viario Red Primaria Interior
- S(RV) Viario Red Secundaria
- P(RV)ext. Viario Red Primaria exterior



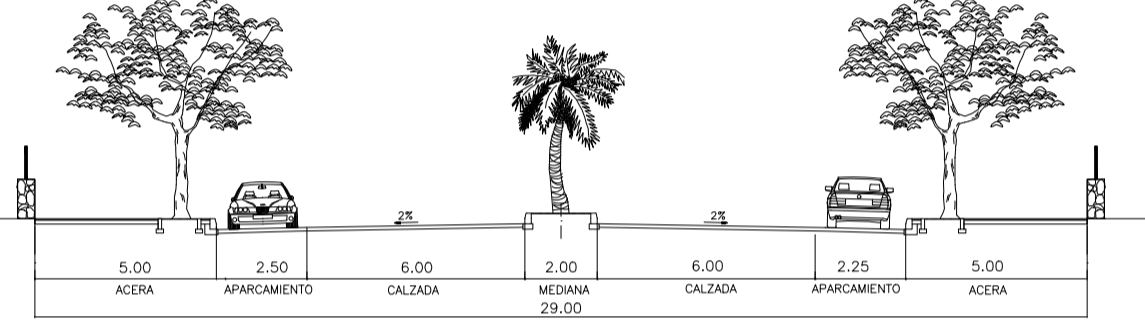


 LIMITE DEL SECTOR  
 Línea de Edificación  
 (Ley 25/1988 de Carreteras)

SECCIÓN TIPO 1



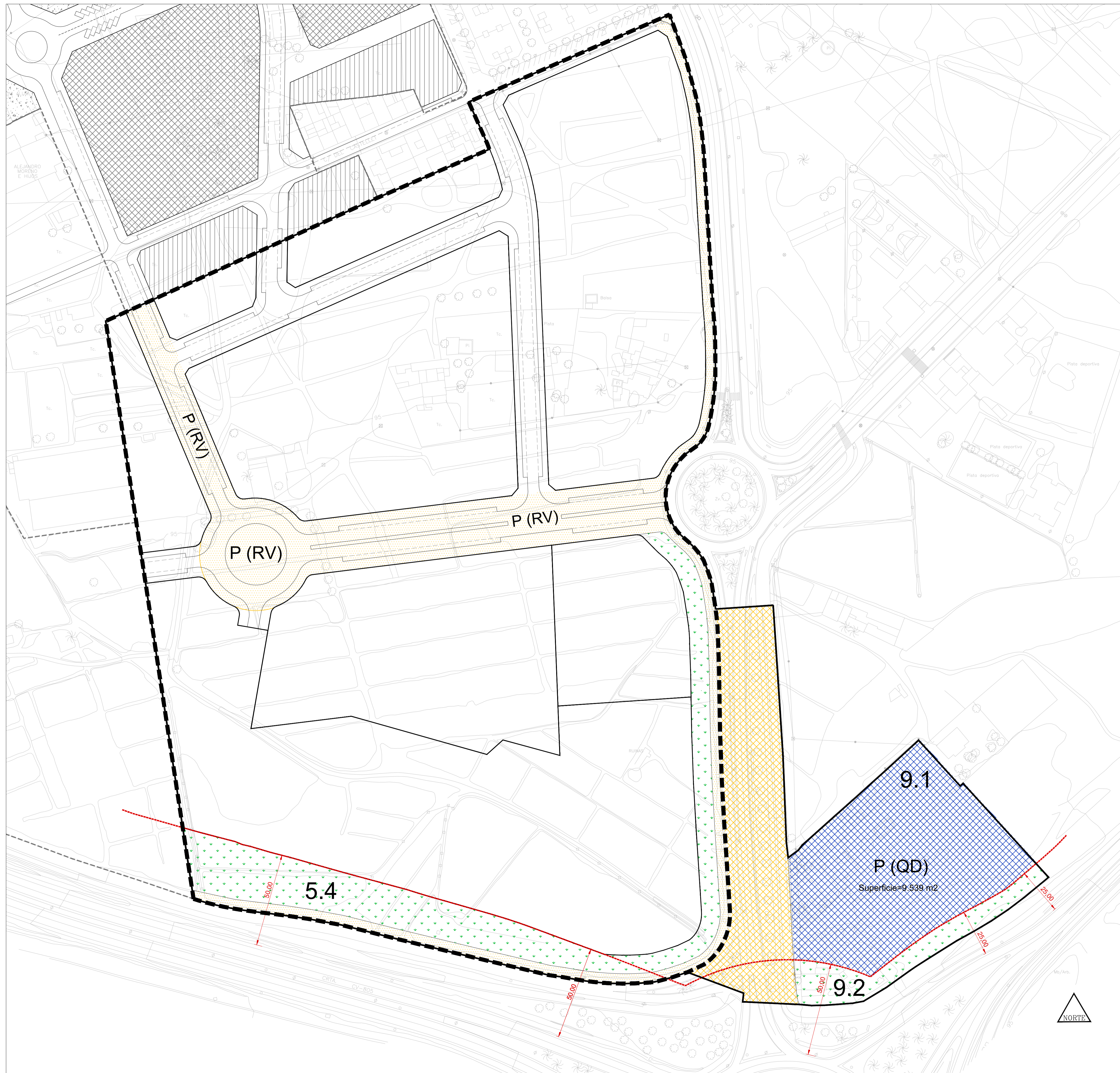
SECCIÓN TIPO 2





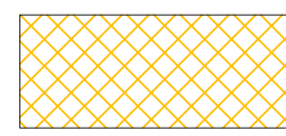
**2ª MODIFICACION PUNTUAL**  
**PLAN PARCIAL SECTOR PAU-2 "CASTELLET"**

PLANOS DE ORDENACIÓN  
**3. RED VIARIA**  
 fecha: junio 2022  
 escala: 1/1.000

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG  
**urbanismo**  
 SERVICIO DE ARQUITECTURA  
Ruth Céspedes de Pablo  
 Arquitecta Músp.  
 Jefa del Servicio de Arquitectura



 LIMITE DEL SECTOR  
 Superficie m<sup>2</sup> 127.221  
 Línea de Edificación  
 (Ley 25/1988 de Carreteras)

- Zonas Verdes y Espacios Libres:**
-  Red Primaria  
Protección de Viario-Espacio Libre
- Equipamientos:**
-  P (QD) Red Primaria Equipamiento  
(Deportivo/Recreativo)  
Superficie m<sup>2</sup> 9.539
- Viario:**
-  P(RV) Viario Red Primaria Interior
  -  S(RV) Viario Red Secundaria
  -  P(RV)ext. Viario Red Primaria exterior

**2ª MODIFICACION PUNTUAL  
PLAN PARCIAL SECTOR PAU-2 "CASTELLET"**

PLANOS DE ORDENACIÓN fecha: junio 2022  
**4. RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS** escala: 1/1.000





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

## Documento bajo custodia en Sede Electrónica

SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

### 2ª MP PP Sector PAU 2 Castellet - SEFYCU 3836531

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 2ZRR FLZ2 Q7AY 9L2V

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 Planeamiento Ruth Cespedes de Pablo	Firma electrónica - ACCV - 05/07/2022 14:19 RUTH CESPEDES DE PABLO