

HOMOLOGACIÓN SECTORIAL

DEL SECTOR "UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 47" Y DEL SECTOR "CADERNERA" DEL SUELO URBANO DEL PGOU

SAN VICENTE DEL RASPEIG (ALICANTE)

- I. MEMORIA.**
- II. FICHA DE PLANEAMIENTO.**
- III. PLANOS.**

HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR "UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 47" Y DEL SECTOR "CADERNERA" DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN VICENTE DEL RASPEIG.

1. MEMORIA.

0. Preliminar.

La LRAU en su Disposición Transitoria Primera establece lo siguiente:

.....

"2. Los Municipios podrán interesar de la Conselleria competente en Urbanismo que declare **la homologación a la presente Ley** de los Planes y Normas Subsidiarias vigentes o **de alguno de sus sectores**. Dicha homologación se producirá por resolución autonómica dictada y tramitada por el procedimiento del Capítulo Primero del Título Segundo de la presente Ley, y en cuya virtud se apruebe uno de los siguientes documentos:

A) Una Modificación del planeamiento general que complemente sus determinaciones en el ámbito afectado, estableciendo la ordenación estructural del mismo conforme a lo previsto en el artículo 17.1 y, en especial, definiendo la red primaria o estructural de reservas de suelo para dotaciones públicas, así como las previsiones del artículo 17.4 y, en su caso, 17.3, 17.6 y 18.

B) Un expediente justificativo de que las determinaciones del planeamiento vigente ya tienen la precisión y calidad necesaria para cumplir las exigencias de la presente Ley y, en particular, de su artículo 17, acompañado de la documentación que permita diferenciar e identificar qué determinaciones de las vigentes han de reputarse integrantes de la ordenación estructural y de la red primaria de reservas de suelo para dotaciones públicas.

3. La aprobación de Planes Parciales, Especiales o de Reforma Interior que modifiquen determinaciones de los planes generales vigentes a la entrada en vigor de esta Ley, requiere la homologación del sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente al aprobar dichos instrumentos, siempre que éstos contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias con ese fin".

De la misma manera la LRAU en sus art. 54 y 55 establece lo siguiente:

54. Aprobación por la Generalitat de determinados Planes o Programas.

.....

B) Si el Plan o Programa comporta modificaciones de la ordenación urbanística aprobada por los órganos de la Generalitat, resolverá sobre su aprobación definitiva, que podrá otorgar aun cuando dicho proyecto varíe las previsiones del planeamiento general.

"2. Para aprobar Planes o Programas que modifiquen el planeamiento anteriormente aprobado por la Administración de la Generalitat, se exigirá que cumplan las reglas siguientes:

A) Las nuevas soluciones propuestas para la red estructural o primaria de reservas de suelo dotacional han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deben cubrir y cumplir -con igual o mayor calidad y eficacia- las necesidades y los objetivos considerados en aquella.

B) Son modificables, mediante Planes Parciales o de Reforma Interior de aprobación municipal - con Cédula de Urbanización-, las determinaciones a las que se refiere el artículo 18.

Son modificables mediante Plan Parcial o de Reforma Interior de aprobación autonómica las determinaciones de los apartados B), C), I) y J) del artículo 17.1.

C) Estos Planes deberán contener la documentación especial exigida por el artículo 28.

D) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuales son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios rectores de la actividad urbanística y de los estándares legales de calidad de la ordenación definidos por los artículos 17, 19, 20 y 22."

55. Revisiones y modificaciones de los Planes.

1. El cambio o sustitución de determinaciones en los Planes y Programas exige cumplir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación. Se exceptúan de ésta regla las modificaciones autorizadas conforme a los artículos 12.E) o 54 de ésta Ley y las que se produzcan por aplicación del artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable 4/1992, así como las que el propio Plan permita efectuar mediante Estudio de Detalle de aprobación municipal.

2. Las determinaciones cuyo objeto sea realizable mediante una o varias Declaraciones de Interés Comunitario de las reguladas en la Ley del Suelo No Urbanizable, se aprobarán conforme a ésta, evitando establecerlas mediante modificaciones parciales de los Planes.

3. Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo del destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin aumentar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.

4. La modificación del Plan que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requiere previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo.

5. Las modificaciones de Plan que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera no urbanizable deben cumplir lo dispuesto en los números 1 y 3 de este mismo artículo y garantizar rigurosamente, con medidas análogas a las previstas en el artículo 30.2, la especial participación pública en las plusvalías que generen.

6. La modificación de planeamiento que venga a legalizar actuaciones urbanísticas irregulares exige previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo y que la nueva ordenación satisfaga los principios rectores de la actividad urbanística, así como los estándares legales de calidad de la ordenación.

7. Los Planes calificarán como suelo dotacional las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario, salvo que, previo informe de la Conselleria competente por razón de la materia, se justifique que es innecesario destinar el suelo a dichos fines, en cuyo caso se destinará a otros usos públicos o de interés social.

La Instrucción de Planeamiento 1/996, sobre homologación de planes de urbanismo a la Ley 6/1994, establece en su punto 4 del Título I:

"4. Alcance material de la homologación.

La homologación del planeamiento puede abordarse desde distintos enfoques.

Primero.-homologación declarativa. La homologación puede ser propuesta y aprobada sin modificar las determinaciones del planeamiento vigente; en este caso el régimen urbanístico aplicable permanece inalterado y la homologación consistiría en añadir una documentación complementaria al planeamiento que ya estaba en vigor, sin alterar sus previsiones. El nuevo documento no cambia, pues, las pautas reguladoras de lo que se puede hacer con el suelo. Se limita a identificar las partes del plan que constituyen la ordenación estructural para diferenciarlas de las que, por contra, se considerarán ordenación pormenorizada. En este caso la homologación

es una operación puramente formal, de finalidad aclaratoria, que permite el futuro ejercicio por el municipio de nuevas competencias en materia de planeamiento hasta agotar las máximas posibilidades legales.

Segundo.-homologación complementaria. La homologación puramente declarativa puede ser, en algunos casos, imposible. Sobre todo en aquellos municipios donde rigen normas subsidiarias. Puede suceder que las determinaciones del planeamiento vigente (v. gr.: de las Normas) sean excesivamente escasas u opacas para poder definir una ordenación estructural. Este problema se suele plantear en lo que, en terminología de la legislación estatal se denominaban «suelos aptos para urbanizar». Por ejemplo: para definir una ordenación estructural hay que delimitar (gráficamente) sectores de planeamiento para su desarrollo por planes parciales autónomos; a su vez ello exige prever (o que esté prevista) una red primaria de infraestructuras (p. ej.: viarias) y dotaciones (p. ej.: parques públicos). Es posible que nada de eso se hubiera contemplado en el planeamiento en vigor. En estos supuestos la homologación, en su modalidad más simple, no tiene por qué modificar las determinaciones del planeamiento vigente, pero sí es preciso que las complemente.

Tercero.-homologación modificativa. Un tercer enfoque, mucho más ambicioso que los dos primeros anteriores, sería aprovechar el trámite de la homologación para introducir cambios y modificaciones en el planeamiento vigente, plantearla con motivo de un cambio en las determinaciones y previsiones del planeamiento; ya se trate de revisión o de modificación. En este caso, además de homologar, se modifican aspectos de la ordenación previamente vigente, variando criterios."

1. Finalidad y alcance de la Homologación.

La finalidad de la Homologación es la de deslindar los contenidos del planeamiento en dos niveles diferenciados:

- El de las determinaciones con carácter de ordenación estructural a las que se refiere el art.17 de la LRAU (números 1, 2, 3, 4 y 6), cuya modificación dependerá en última instancia de la Generalitat.
- El de las determinaciones con carácter de ordenación pormenorizada a las que se refiere el art.18 de la LRAU, cuya modificación dependerá en última instancia del municipio (art.54 LRAU).

El presente documento pretende la Homologación Modificativa Sectorial del Plan General de Ordenación Urbana de San Vicente del Raspeig en el ámbito de los sectores que se describen más adelante.

Se trata de una Homologación Modificativa puesto que se introducen algunas modificaciones a las determinaciones del vigente Plan General de Ordenación Urbana de San Vicente del Raspeig.

Las modificaciones introducidas son las siguientes:

- El límite de la unidad de ejecución nº 47 se adapta, excluyendo de la misma los suelos dotacionales afectos ya a su destino, y su superficie se obtiene por métodos más precisos que ahora se disponen (medición con cartografía digitalizada).
- El ámbito del área de reparto del Sector "Unidad de Ejecución nº 47" se adecua a la unidad de ejecución redelimitada.

- Se reubica y se amplía la zona verde prevista en el PGOU, adecuándola a la situación actual.

2. Delimitación del ámbito objeto de homologación.

Los terrenos que integran el ámbito de la presente Homologación se sitúan al noroeste del casco urbano de San Vicente del Raspeig y se distribuye en dos áreas diferenciadas:

- **Sector 1 cuyo ámbito coincide con la Unidad de Ejecución nº 47 redelimitada** de uso global residencial del suelo urbano del PGOU de San Vicente del Raspeig que limita al norte con el vial de los Holandeses, al oeste con la carretera de Castalla, y al sur y al este con una línea irregular que sigue límite de propiedades y que coincide sensiblemente con la actual delimitación de la Unidad de Ejecución nº 47 del PGOU, y que de ahora en adelante denominaremos Sector 1/"Unidad de Ejecución nº 47"34.246,76 m2
 - **Sector 2 colindante con la Unidad de Ejecución nº 47** de uso global residencial del suelo urbano del PGOU de San Vicente del Raspeig que limita al norte con la calle de la Cadenera, al oeste con el camino del puente y Unidad de Ejecución nº 46, al sur con la Unidad de Ejecución nº 46 y al este con la actual delimitación de la Unidad de Ejecución nº 47 del PGOU y que de ahora en adelante denominaremos Sector 2/"Cadenera" 18.849,10 m2
- TOTAL SUPERFICIE DEL ÁREA HOMOLOGADA53.095,86 m2**

3. Determinaciones urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de San Vicente del Raspeig.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de San Vicente del Raspeig se aprobó definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en 1990 (con modificaciones posteriores en 1991).

El PGOU clasifica como suelo urbano los terrenos que integran la unidad de ejecución nº 47 al norte del casco urbano de la ciudad de San Vicente del Raspeig.

En el ámbito de la Unidad de Ejecución se establecen las siguientes características:

SUPERFICIES:

Suelo destinado a dominio y usos públicos:

- Red viaria.....7.000 m2
 - Espacios Libres.....4.100 m2
- TOTAL suelo de dominio y uso público..... 11.100 m2

PORCENTAJE sobre superficie UE32,36151604 %

Suelo destinado a usos privados:

- Unifamiliar espontánea (UE/2)23.200 m²

TOTAL suelo destinado a usos privados23.200 m²

PORCENTAJE sobre superficie UE67,63848396 %

TOTAL SUPERFICIE34.300 m²

APROVECHAMIENTOS Y ESTÁNDARES:

Índice de edificabilidad (UE/2) **0,20 m² út./ m²s**

Edificabilidad total 23.200 m² x 0,20 m² út./ m²s = **4.640 m² út.**

Número de viviendas 23.200 m² / 800 m²/viv = **29 viv.**

Estándares 29 viv / 3,43 Ha. = **8,45 viv/Ha.**

De la misma manera, el PGOU clasifica como suelo urbano los terrenos colindantes a la unidad de ejecución nº 47, y comprendidos entre ésta y la unidad de ejecución nº 46.

Para éste ámbito el PGOU establece una ordenación pormenorizada de la que podemos extraer las siguientes características, extraídas de una medición más precisa realizada sobre una cartografía digitalizada actual:

SUPERFICIES:**Suelo destinado a dominio y usos públicos:**

- Red viaria1.735 m²

TOTAL suelo de dominio y uso público1.735 m²

Suelo destinado a usos privados:

- Unifamiliar espontánea (UE/1)17.114,10 m²

TOTAL suelo destinado a usos privados17.114,10 m²

TOTAL SUPERFICIE18.849,10 m²

APROVECHAMIENTO:

Índice de edificabilidad (UE/1) **0,20 m² út./ m²s**

4. Justificación de las modificaciones del Plan General incorporadas a la propuesta.

4.1. Adaptación del ámbito de los Sectores.

El PGOU de San Vicente del Raspeig delimita la unidad de ejecución nº 47 en su límite oeste de acuerdo con el límite del suelo urbano, pero tras la ejecución del nudo de conexión con la nueva carretera de Castalla, existe al suroeste de la unidad una zona de uso y dominio público que se encuentra urbanizada y afecta a su destino.

Ésta área, de 700 m² de superficie, se excluye de la unidad de ejecución, modificando su delimitación originaria, sin que ello signifique alteración en su aprovechamiento.

De acuerdo con lo descrito anteriormente y tras la medición más precisa con la cartografía digitalizada que ahora se dispone, la superficie del Sector 1 "Unidad de Ejecución nº 47" delimitado (una vez excluida la superficie anterior), cuyo ámbito coincide con el de la unidad de ejecución nº 47, que el PGOU estima, a groso modo, en 3,43 Has., se fija en 34.246,76 m². Esta diferencia inapreciable apenas supone un 0,15% respecto de la superficie inicialmente prevista.

El Sector 2 "Cadenera" cuyo ámbito se delimita en la presente homologación comprende la porción de suelo urbano comprendido entre la unidad de ejecución nº 47, la calle Cadenera, el Camino del Puente y la Unidad de Ejecución nº 46.

4.2. Nuevo diseño del sistema viario y reorganización del suelo dotacional.

La ordenación establecida en el PGOU para el Sector "Unidad de Ejecución nº 47" plantea una serie de conexiones con la antigua carretera de Castalla y una ordenación pormenorizada que son de difícil resolución con la existencia del nuevo nudo viario.

Por tanto, el Plan de Reforma Interior que desarrolle el **Sector "Unidad de Ejecución nº 47"**, preverá los siguientes aspectos:

- Un vial de mayor dimensión con trazado en forma de L que recorra el ámbito, conectando el final de la antigua carretera de Castalla, con el Vial de los Holandeses y la carretera de servicio. Dicho vial resolverá el acceso a las parcelas de uso privado y mejorará el acceso a los dos viales perpendiculares existentes.
- Reducirán al mínimo las conexiones viarias con el nuevo nudo existente al oeste del sector.
- Aumentará la red de dotaciones de zonas verdes públicas, dando una mayor calidad ambiental a la zona. Dichas dotaciones se ubicarán, en lo posible, al noroeste del sector.

Mientras que el Plan de Reforma Interior que desarrolle el **Sector "Cadenera"**, preverá prioritarios los siguientes aspectos :

- Los accesos a las parcelas se resolverán a través de la calle Cadenera y Camino del Puente.

5. Identificación y delimitación de los sectores definitorios de los ámbitos mínimos de Plan de Reforma Interior.

Se identifica el ámbito mínimo de Plan de Reforma Interior cada uno de los sectores que se definen en la presente homologación: **Sector "Unidad de Ejecución nº 47"**, que ocupa una superficie de 34.246,76 m² (según medición sobre la cartografía digital ahora disponible), y el **Sector "Cadenera"**, delimitado entre la Unidad de Ejecución nº 47, la Unidad de Ejecución nº 46 y el camino del puente, y ocupa una superficie de 18.849,10 m², cuyas delimitaciones se grafían en el **Plano H1. Homologación del Sector "Unidad de Ejecución nº 47" y del Sector "Cadenera" del suelo urbano del Plan General de Ordenación Urbana de San Vicente del Raspeig.**

6. Ordenación urbanística estructural en el área homologada.

Se establecen como determinaciones con carácter de ordenación estructural las siguientes:

1. La clasificación del suelo.
2. La calificación del suelo (zonas de ordenación urbanística).
3. La delimitación de las Áreas de Reparto y de los Sectores Residenciales.
4. La determinación del Aprovechamiento Tipo.
5. La densidad máxima de viviendas.
6. El uso global asignado.
7. Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los Planes de Reforma Interior de Mejora.

6.1. La clasificación del suelo.

La **clasificación del suelo** queda distribuida, en el ámbito del área homologada, del siguiente modo:

Suelo urbano:

- **Sector "Unidad de Ejecución nº 47" de uso global residencial del suelo urbano del PGOU de San Vicente del Raspeig que limita al norte con el vial de los Holandeses, al oeste con la carretera de Castalla, y al sur y al este con una línea irregular que sigue límite de propiedades y que coincide sensiblemente con la actual delimitación de la Unidad de Ejecución nº 47 del PGOU.....34.246,76 m²**

- Sector "CADERNERA" de uso global residencial del PGOU de San Vicente del Raspeig que limita al norte con la calle de la Cadenera, al oeste con el camino del puente y Unidad de Ejecución nº 46, al sur con la Unidad de Ejecución nº 46 y al este con la actual delimitación de la Unidad de Ejecución nº 47 del PGOU.....	18.849,10 m2
TOTAL suelo urbano	53.095,86 m2

6.2. La calificación del suelo (zonas de ordenación urbanística).**Sector "Unidad de Ejecución nº 47"**

En el ámbito del sector se califican las siguientes zonas de ordenación urbanística, cuya superficie queda establecida de la siguiente manera:

Suelo Dotacional Público:

<u>Suelo Dotacional</u>	<u>% sobre superficie Sector</u>
- Red viaria (SRV-SAV) + Jardines (S JL)	32,36151604 %

Éste porcentaje se entenderá como mínimo.

Suelo Lucrativo:

<u>Zonas de ordenación:</u>	<u>% sobre suelo lucrativo</u>
- Unifamiliar espontánea (UE/2).....	100%

Sector "CADERNERA"

En el ámbito del sector se califican las siguientes zonas de ordenación urbanística, cuya superficie queda establecida de la siguiente manera:

Suelo Dotacional Público:

<u>Suelo Dotacional</u>	<u>% sobre superficie Sector</u>
- Red viaria (SRV-SAV).....	9,20468351 %

Éste porcentaje se entenderá como mínimo.

Suelo Lucrativo:

<u>Zonas de ordenación:</u>	<u>% sobre suelo lucrativo</u>
- Unifamiliar espontánea (UE/1).....	100%

6.3. La delimitación de las Áreas de Reparto y de los Sectores Residenciales delimitados por el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 47.

Sector "Unidad de Ejecución nº 47"

Se delimita una única **Área de Reparto** que abarca una superficie de 34.246,76 m², y está constituida por el ámbito del Sector "Unidad de Ejecución nº 47".

Sector "Cadernera"

Se delimita una única **Área de Reparto** que abarca una superficie de 18.849,10 m², y está constituida por el ámbito del Sector "Cadernera".

6.4. La determinación del Aprovechamiento Tipo.

Conviene señalar aquí lo dispuesto en el art. 60 de la LRAU:

60. Conceptos fundamentales del Régimen Urbanístico del Suelo

1. APROVECHAMIENTO OBJETIVO: Aprovechamiento objetivo -o aprovechamiento real- es la cantidad de metros cuadrados de construcción de destino privado cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado.

2. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: Aprovechamiento subjetivo -o aprovechamiento susceptible de apropiación- es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno, al que su dueño tendrá derecho sufragando el coste de las obras de urbanización que le correspondan. El aprovechamiento subjetivo es el porcentaje del aprovechamiento tipo que, para cada caso, determina el Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

3. APROVECHAMIENTO TIPO: Aprovechamiento tipo es la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de Reparto, delimitada conforme a lo dispuesto en los artículos siguientes, a fin de que a sus propietarios les corresponda - en régimen de igualdad- a un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita construir en sus fincas.

4. EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO: Excedente de aprovechamiento es la diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento objetivo de un terreno el aprovechamiento subjetivo que corresponde a la propiedad del mismo.

5. ADQUISICION DEL EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO: Adquisición de un excedente de aprovechamiento es la operación jurídico-económica, de gestión urbanística, por la que el propietario del terreno adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta su terreno para construirlo. Los excedentes de aprovechamiento se adquieren cediendo terrenos equivalentes, libres de cargas, a la Administración o abonándole su valor en metálico, en los términos dispuestos por esta Ley. Los particulares no pueden construir un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente. Los ingresos públicos por éste concepto quedarán afectos al patrimonio municipal de suelo.

Sector "Unidad de Ejecución nº 47"

El vigente Plan General establece 23.200 m² de suelo destinado a uso privativo regulado por la ordenanza UE/2 del total de la superficie del presente sector, con una edificabilidad de 0,20 m² út./ m²s. La superficie que se estima en dicho Plan, para la totalidad del sector es de 3,43 Has. (34.300 m²). Es decir que el PGOU establece una edificabilidad de 0,13527697 m² út./ m²s, con arreglo a las siguientes igualdades:

$$23.200 \text{ m}^2 \times 0,20 \text{ m}^2 \text{ út./ m}^2\text{s} = 4.640 \text{ m}^2\text{út.}$$

$$4.640 \text{ m}^2 \text{ út.} / 34.300 \text{ m}^2 = 0,13527697 \text{ m}^2\text{út./ m}^2\text{s}$$

Que traducido a m²t/m²s supone: 0,16909621 m²t / m²s (0,13527697 / 0,80, aplicando un coeficiente de conversión 0,80 que traduce los m² útiles en m² de techo). Éste será pues el IEB (Índice de edificabilidad bruta) del sector:

$$\text{IEB} = 0,16909621 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}$$

Dado que la superficie del Sector "Unidad de Ejecución nº 47" es de 34.246,76 m², tendremos que:

$$\text{EB (edificabilidad bruta del sector 1)} = 34.246,76 \text{ m}^2\text{s} \times 0,16909621 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s} = 5.791,00 \text{ m}^2\text{t}$$

$$\text{EB} = 5.791,00 \text{ m}^2\text{t}$$

Dado que la edificabilidad bruta del Sector es 5.791,00 m²t y la superficie del Sector de 34.246,76 m², el Aprovechamiento Tipo del área de reparto en la que se integra el Sector:

$$5.791,00 \text{ m}^2\text{t.} / 34.246,76 \text{ m}^2 = 0,16909621 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}$$

$$\text{Aprov. Tipo del Área de Reparto Sector 1} = 0,16909621 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}$$

Sector "CADERNA"

El vigente Plan General establece 17.114,10 m² de suelo destinado a uso privativo regulado por la ordenanza UE/1 del total de la superficie del presente sector, con una edificabilidad de 0,20 m² út./ m²s. La superficie que se estima en dicho Plan, para la totalidad del sector es de 18.849,10 m². Es decir que el PGOU establece una edificabilidad de 0,18159063 m² út./ m²s, con arreglo a las siguientes igualdades:

$$17.114,10 \text{ m}^2 \times 0,20 \text{ m}^2 \text{ út./ m}^2\text{s} = 3.422,82 \text{ m}^2\text{út.}$$

$$3.422,82 \text{ m}^2 \text{ út.} / 18.849,10 \text{ m}^2 = 0,18159063 \text{ m}^2\text{út./ m}^2\text{s}$$

Que traducido a m²t/m²s supone: 0,22698829 m²t / m²s (0,18159063 / 0,80, aplicando un coeficiente de conversión 0,80 que traduce los m² útiles en m² de techo). Éste será pues el IEB (Índice de edificabilidad bruta) del sector:

$$\text{IEB} = 0,22698829 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$$

Dado que la superficie del Sector "CADERNA" es de 18.849,10 m², tendremos que:

$$\text{EB (edificabilidad bruta del Sector 2)} = 18.849,10 \text{ m}^2\text{s} \times 0,22698829 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 4.278,52 \text{ m}^2\text{t}$$

$$\text{EB} = 4.278,52 \text{ m}^2\text{t}$$

Dado que la edificabilidad bruta del Sector es 4.278,52 m²t y la superficie del Sector de 18.849,10 m², el Aprovechamiento Tipo del área de reparto en la que se integra el Sector:

$$4.278,52 \text{ m}^2\text{t} / 18.849,10 \text{ m}^2 = 0,22698829 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$$

$$\text{Aprov. Tipo del Área de Reparto Sector 2} = 0,22698829 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$$

Con objeto de clarificar la relación numérica entre los distintos parámetros urbanísticos expresados en este apartado se confeccionan los cuadros siguientes:

Cuadro resumen de parámetros de aprovechamiento Sector "Unidad de Ejecución nº 47".

a	Superficie del Sector "U.E. nº 47"	34.246,76 m ²
b	Superficie del área de reparto	34.246,76 m ²
c	Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto (parámetro establecido por el PGOU)	0,16909621 m ² t/m ² s
d = b x c	Aprovechamiento Objetivo atribuible al Área de reparto	5.791,00 m ² t
e	IEB (Índice de edificabilidad bruta aplicable a la superficie neta del sector, parámetro establecido por el PGOU).....	0,16909621 m ² t/m ² s
f = a x e	EB (Edificabilidad bruta: Aprovechamiento total en el área de reparto)	5.791,00 m ² t
g	Aprovechamiento Subjetivo atribuible a los propietarios.....	5.791,00 m ² t

Cuadro resumen de parámetros de aprovechamiento Sector "CADERNA".

a	Superficie del Sector "CADERNA"	18.849,10 m ²
b	Superficie del área de reparto	18.849,10 m ²
c	Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto (parámetro establecido por el PGOU)	0,22698829 m ² t/m ² s
d = b x c	Aprovechamiento Objetivo atribuible al Área de reparto	4.278,52 m ² t

e	IEB (Índice de edificabilidad bruta aplicable a la superficie neta del sector, parámetro establecido por el PGOU).....	0,22698829 m2t/m2s
f =a x e	EB (Edificabilidad bruta: Aprovechamiento total en el área de reparto)	4.278,52 m2t
g	Aprovechamiento Subjetivo atribuible a los propietarios.....	4.278,52 m2t

En virtud de lo dispuesto en el art. 65.1 de la LRAU, se podrá ponderar, en el proceso reparcelatorio, coeficientes correctores de la edificabilidad para los usos tipológicamente diferenciados que puedan dar lugar a rendimientos económicos muy diferentes.

6.5. La densidad máxima de viviendas.

El número máximo de viviendas a construir en el ámbito del Sector "Unidad de Ejecución nº 47" será de 29, lo cual supone una densidad inferior a 9 viv./Ha.

El número máximo de viviendas a construir en el ámbito del Sector "Cadenera" será de 14 ($17.114,10 / 1.200 = 14$).

6.6. El uso global asignado a los sectores.

El uso global es el Residencial.

6.7. Objetivos a considerar en la redacción de los Planes de Reforma Interior de Mejora que desarrollen los sectores.

El Plan de Reforma Interior de Mejora del Sector "Unidad de Ejecución nº 47" se ajustará a los siguientes objetivos:

- Resolver el acceso a las parcelas de suelo privado desde el interior del propio sector, de acuerdo con la nueva situación de borde.
- Creación de mayor superficie de espacios libres de uso y dominio público.
- Reducción de las conexiones viarias con el nudo viario de la carretera de Castalla.
- Se garantizará la ejecución de la semirrotonda prevista al norte del sector.

El Plan de Reforma Interior de Mejora del Sector "Cadenera" se ajustará a los siguientes objetivos:

- Resolver el acceso a las parcelas de suelo privado desde el interior del propio sector, de acuerdo con la nueva situación de borde.

El resto de las determinaciones del planeamiento se entenderán con carácter de ordenación pormenorizada.

7. Determinaciones de ordenación pormenorizada y fijación de condiciones de conexión.

En el Plano H1 de Homologación se establecen las determinaciones de ordenación de carácter general:

- Ejes vertebradores de la ordenación.
- Conexiones viarias con el entorno.

2. FICHAS DE PLANEAMIENTO.

En la presente Homologación se establecen las correspondientes Fichas de Planeamiento.

Ficha de Condiciones del Planeamiento de desarrollo para el Plan de Reforma Interior del Sector Residencial "Unidad de Ejecución nº 47" del suelo urbano del PGOU de San Vicente del Raspeig.

1. SUPERFICIE 34.246,76 m2

2. USO GLOBAL..... RESIDENCIAL

3. INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN:

a) Edificabilidad máxima (EB)5.791,00 m2t.

b) Nº máximo de viviendas 29 viv.

c) Zonas de ordenación.

Zonas de ordenación: % sobre suelo lucrativo

- Unifamiliar espontánea (UE/2) 100 %

4. DOTACIONES DE DOMINIO Y USO PÚBLICOS:

Zonas de ordenación: % sobre superficie Sector

- Red Viaria (SRV+SAV) + Espacios Libres (S JL)32,36151604 %

Éste porcentaje se entenderá como mínimo.

5. ORDENACIÓN:

a) Los espacios libres se situarán preferentemente al noroeste en la confluencia de la antigua carretera de Castalla y el vial de los Holandeses.

b) El esquema viario seguirá las directrices señaladas en el plano H1 de Homologación, de forma que se conecte la antigua carretera de Castalla y el vial de los Holandeses.

6. URBANIZACIÓN:

a) Según normativa del Plan General.

b) Resolverá la ejecución de la semirrotonda situada al norte del Sector.

7. GESTIÓN: Indirecta.

Ficha de Condiciones del Planeamiento de desarrollo para el Plan de Reforma Interior del Sector Residencial "Cadernera" en el ámbito del suelo urbano del PGOU de San Vicente del Raspeig.

1. SUPERFICIE 18.849,10 m2
2. USO GLOBAL..... RESIDENCIAL
3. INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN:
 - a) Edificabilidad máxima (EB)4.278,52 m2t.
 - b) Nº máximo de viviendas 14 viv.
 - c) Zonas de ordenación.
Zonas de ordenación: % sobre suelo lucrativo
 - Unifamiliar espontánea (UE/1)100 %
4. DOTACIONES DE DOMINIO Y USO PÚBLICOS:
Zonas de ordenación: % sobre superficie Sector
 - Red Viaria (SRV+SAV)9,20468351 %

Éste porcentaje se entenderá como mínimo.
5. ORDENACIÓN:
 - a) El esquema viario seguirá las directrices señaladas en el plano H1 de Homologación.
6. URBANIZACIÓN:
 - a) Según normativa del Plan General.
7. GESTIÓN: Indirecta.

3. PLANOS.**Planos de Información:**

- I.1. Situación..... 1/5.000
- I.2. Planeamiento vigente (PGOU de San Vicente del Raspeig).
*Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano. Serie
PO/CPSU Hoja 4. 1/2.000*
- I.3. Planeamiento vigente (PGOU de San Vicente del Raspeig).
Alineaciones del Suelo Urbano. Serie PO/ASU Hoja 4. 1/2.000

Planos de ordenación:

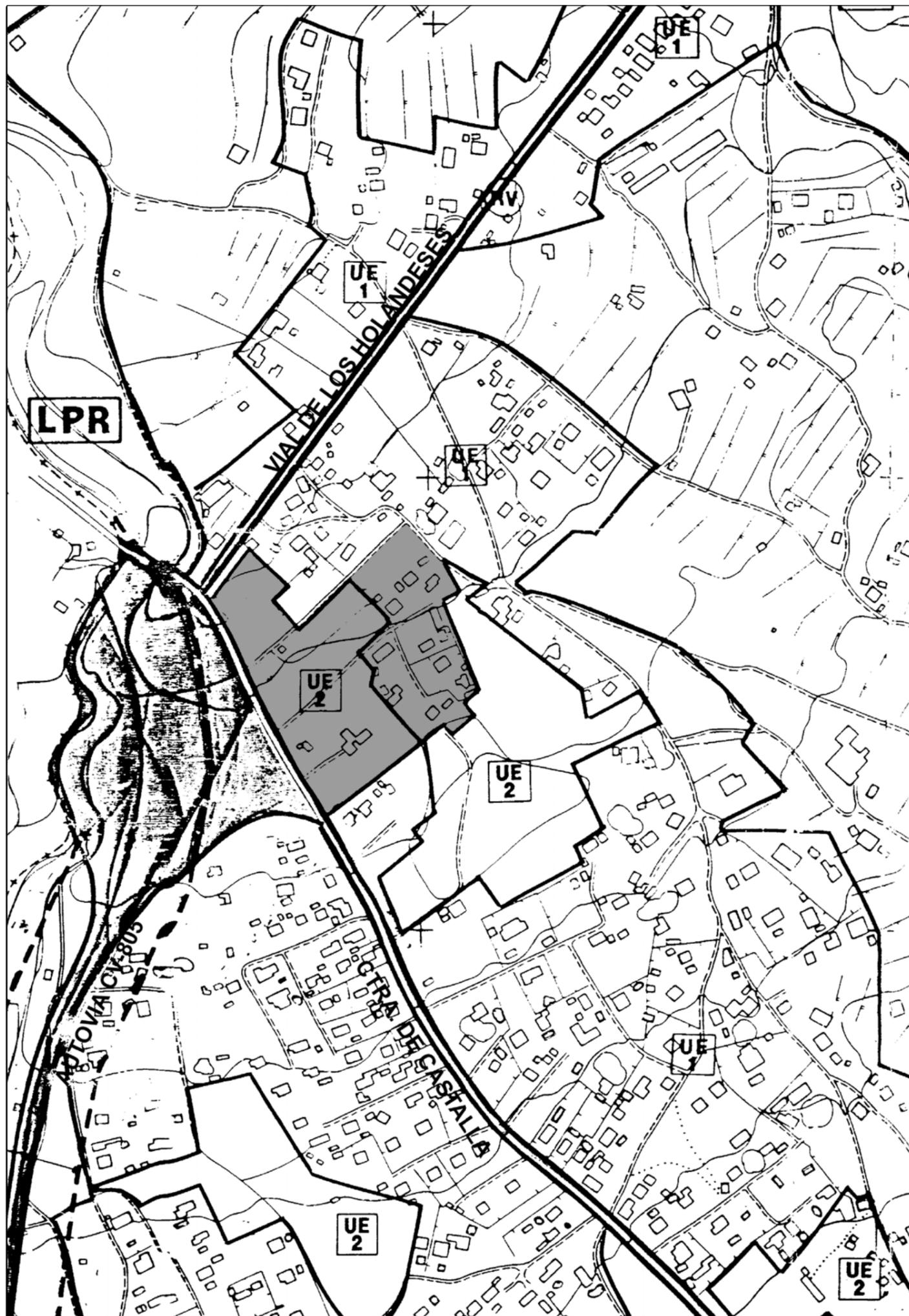
- H1. Homologación del Sector "Unidad de Ejecución nº 47" y
Sector "Cadenera" del suelo urbano del Plan General de
Ordenación Urbana de San Vicente del Raspeig 1/1.000

San Vicente del Raspeig, julio 2003

Los arquitectos:

Silverio Pastor Castelló

José Vicente Palacio Espasa



HOMOLOGACIÓN SECTORIAL

DEL SECTOR "UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 47" Y DEL SECTOR "CADERNERA"
DEL SUELO URBANO DEL PGOU DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

SAN VICENTE DEL RASPEIG

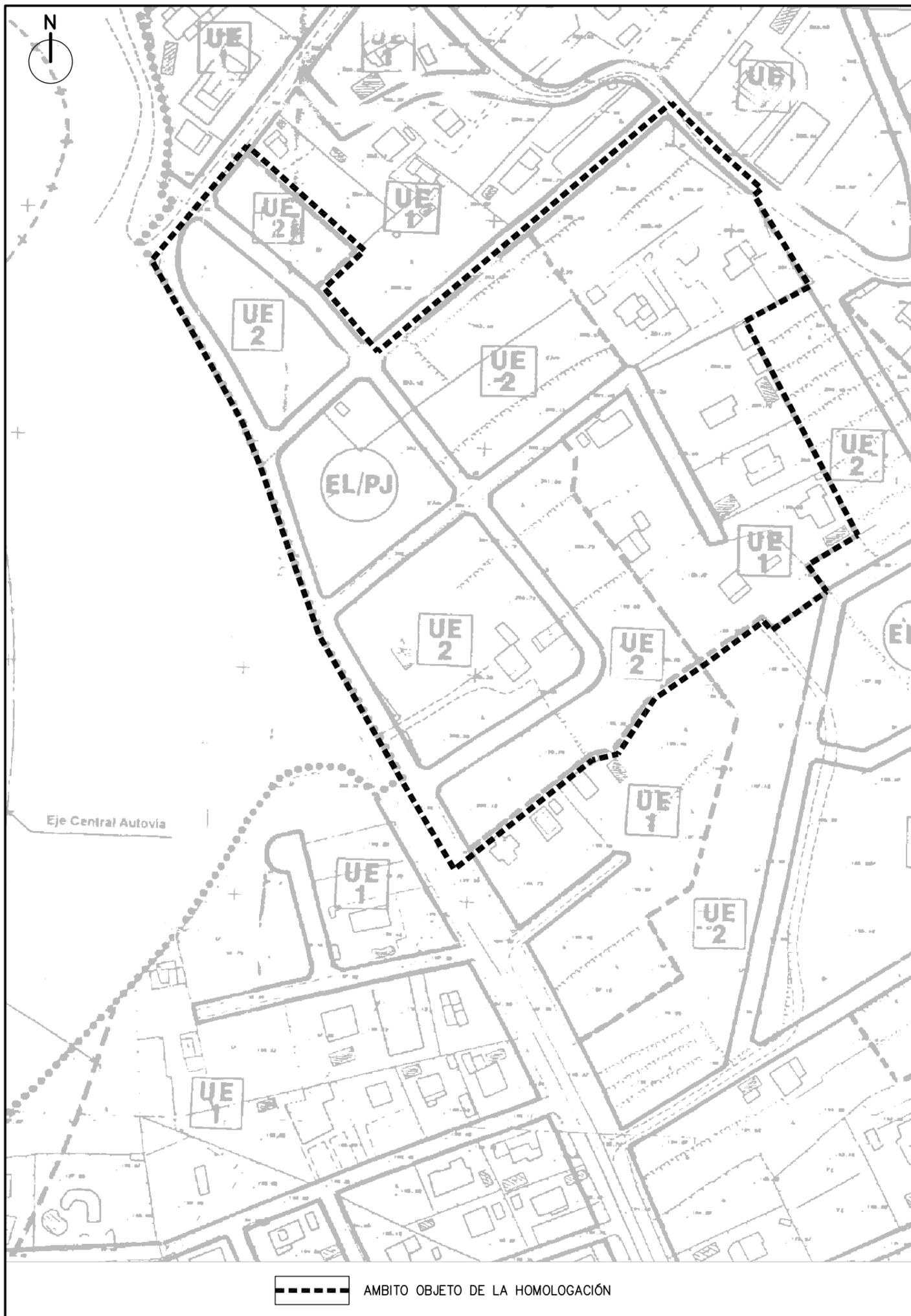
JULIO 2003

PROMUEVE EL GANCHO, C.B.

ARQUITECTOS SILVERIO PASTOR CASTELLÓ
JOSÉ VICENTE PALACIO ESPASA

I-01 SITUACIÓN

E: 1/5.000



--- AMBITO OBJETO DE LA HOMOLOGACIÓN

HOMOLOGACIÓN SECTORIAL

DEL SECTOR "UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 47" Y DEL SECTOR "CADERNERA"
DEL SUELO URBANO DEL PGOU DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

SAN VICENTE DEL RASPEIG

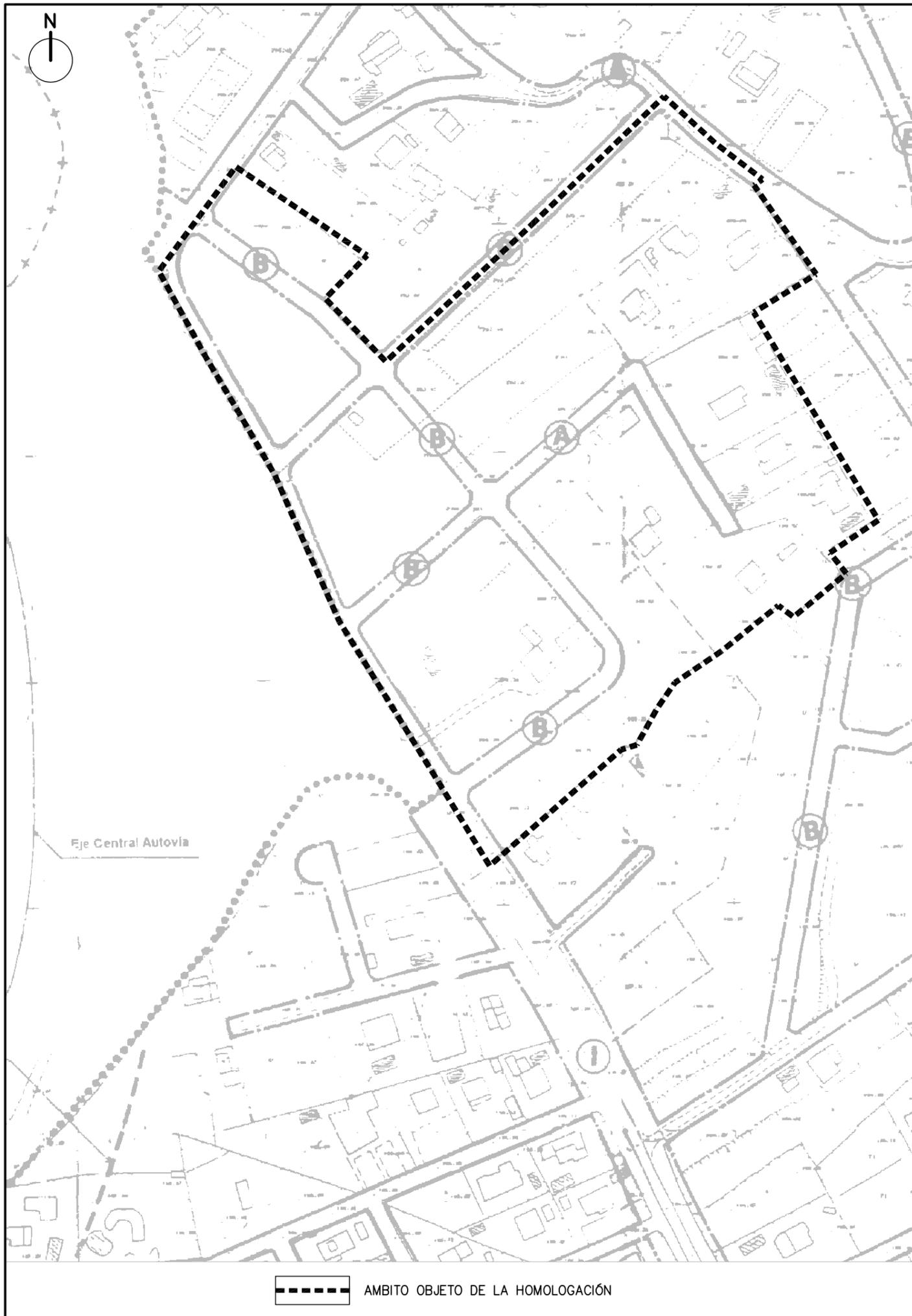
JULIO 2003

PROMUEVE EL GANCHO, C.B.

ARQUITECTOS SILVERIO PASTOR CASTELLÓ
JOSÉ VICENTE PALACIO ESPASA

I-02
PLANEAMIENTO VIGENTE (PGOU).
Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano. Serie PO/CPSU Hoja 4.

E: 1/2.000




 AMBITO OBJETO DE LA HOMOLOGACIÓN

HOMOLOGACIÓN SECTORIAL

DEL SECTOR "UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 47" Y DEL SECTOR "CADERNERA"
DEL SUELO URBANO DEL PGOU DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

SAN VICENTE DEL RASPEIG

JULIO 2003

PROMUEVE EL GANCHO, C.B.

ARQUITECTOS SILVERIO PASTOR CASTELLÓ
JOSÉ VICENTE PALACIO ESPASA

I-03
PLANEAMIENTO VIGENTE (PGOU).
Alineaciones del Suelo Urbano. Serie PO/ASU Hoja 4.

E: 1/2.000

