

ÍNDICE GENERAL

A.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

A.1.- MEMORIA INFORMATIVA.

A.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

ANEXO I: CUADRO GENERAL DE PARÁMETROS.
CUADRO PORMENORIZADO DE SUPERFICIES.

A.3.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

B.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

B.1.- NORMAS URBANÍSTICAS.

B.2.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

B.3.- DOCUMENTO DE HOMOLOGACIÓN

A.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

A.1.- MEMORIA INFORMATIVA.

A.1.1.- Antecedentes.

A.1.1.1.- Situación actual.

A.1.1.2.- Determinaciones urbanísticas del planeamiento vigente.

A.1.1.3.- Planeamiento de desarrollo.

A.1.1.4.- Características de la propiedad del suelo.

A.1.1.5.- Ordenación Urbanística vigente.

A.1.1.6.- Programa de usos.

A.1.2.- Objeto y carácter.

A.1.2.1.- Objeto.

A.1.2.2.- Carácter.

A.1.3.- Condiciones Geográficas.

A.1.3.1.- Características del Territorio.

A.1.3.2.- Usos presentes en el suelo edificaciones e infraestructuras existentes.

A.1.3.3.- Aprovechamientos potenciales del territorio.

A.1.3.4.- Estructura de la propiedad del suelo.

A.1.3.5.- Determinaciones del Planeamiento Vigente

A.1.3.6.- Afecciones impuestas por la legislación sectorial.

A.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

A.2.1.- Características generales de la ordenación propuesta.

A.2.2.- Gestión.

A.2.3.- Justificaciones.

A.2.3.1.- Objetivos de la Ordenación.

A.2.3.2.- Justificación de su Adecuación a la Ordenación Estructural.

A.2.3.3.- Relación con el PERI aprobado.

A.2.3.4.- Cumplimiento del art. 17 Anexo RPCV

ANEXO I: CUADRO GENERAL DE PARÁMETROS.

CUADRO PORMENORIZADO DE SUPERFICIES.

A.3.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

I01	ENCUADRE TERRITORIAL	1/200000 1/10000
I02	PLANEAMIENTO VIGENTE, PERI: SITUACIÓN SEGÚN EL PLAN GENERAL	1/50000 1/25000
I03	PLANEAMIENTO VIGENTE PERI: CALIFICACIÓN DEL SUELO	1/50000 1/25000
I04	PLANEAMIENTO VIGENTE PERI: RED VIARIA, ALINEACIONES, RASANTES.	1/500
I05	AMBITO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR SOBRE TOPOGRAFICO ACTUAL	1/500
I06	USOS, APROVECHAMIENTOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	1/500
I07	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO SEGÚN CATASTRO	1/500

A.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

A.1.- MEMORIA INFORMATIVA

A.1.1. ANTECEDENTES

A.1.1.1. Situación actual.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 30 de noviembre de 1990 (en adelante PGOU) delimita el ámbito del Área de Planeamiento Referido APR/1 emplazado en las cc/ Cervantes y Pintor Picasso, dentro del suelo urbano, caracterizado por tratarse, entonces, de un conjunto de desordenada parcelación, edificaciones bajas y ruinosas, hoy demolidas en su totalidad, y por la colindancia con la, entonces en proyecto, Casa de la Cultura, hoy construida y red denominada Centro Social y Auditorio, y remite su ordenación pormenorizada a Plan Especial de Reforma Interior (PERI).

A.1.1.2. Determinaciones urbanísticas del planeamiento vigente.

Las determinaciones del PGOU respecto a este ámbito son:

CALIFICACIÓN DEL SUELO (Plano CGS)	Suelo destinado a la edificación y sistemas locales en edificación semicerrada y alineada a vial, con regulación remitida a planeamiento de desarrollo del Plan General.	
RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO (Plano RGS)	Suelo Urbano. Ordenación detallada remitida a planeamiento de desarrollo del Plan General (APR/1)	
CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO (RUP)	Tipo: Usos característicos: Objetivos:	PERI Residencial y Terciario Remodelación absoluta de su ámbito, abriendo una nueva alineación entre las calles Cervantes y Pintor Picasso, con vía de servicio y espacio libre que enmarque el centro cultural proyectado (hoy ejecutado: CENTRO SOCIAL Y AUDITORIO)
	Edificabilidad: Ordenación:	máx. 8.000 a 8.500 m ² t. Disposición y características de la edificación: Libre. Altura máx: PB+E+5PP.

A.1.1.3. Planeamiento de desarrollo.

El PERI promovido por el Ayuntamiento se aprobó el 31.10.1991 por la CTU de Alicante. Como uso característico, de los dos posibles según el PGOU, se optó por el residencial, limitándose el terciario al nivel de PB y E.

A.1.1.4. Características de la propiedad del suelo.

El Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig, ha adquirido con CARÁCTER PATRIMONIAL, la totalidad de los terrenos de este ámbito, con la finalidad de edificar en él las dependencias administrativas municipales, ya que la histórica Casa Consistorial, resulta insuficiente para albergarlas.

A.1.1.5. Ordenación urbanística vigente.

La ordenación urbanística vigente de estos terrenos no es adecuada para este fin, ya que el uso característico es el residencial, determinación esta que puede modificarse pues, como se ha visto el PGOU, también prevé el TERCIARIO, uso en el que –dado el carácter PATRIMONIAL citado- puede encuadrarse el de las oficinas administrativas municipales

A.1.1.6. Programa de usos.

El programa para estas dependencias es, inicialmente:

	m2t
Uso principal:	
Oficinas administrativas:	6.000 m2 t+ 5%
Usos complementarios:	
Locales comerciales:	6.000 m2 t + 5%
Aparcamiento público subterráneo:	10.000 m2 t + 5%

A.1.2. OBJETO Y CARÁCTER

A.1.2.1. Objeto.

El objeto del PRI es determinar la ordenación de este ámbito, desarrollando las especificaciones del PGOU, para el emplazamiento en el de las nuevas dependencias municipales, según el programa indicado.

A.1.2.2. Carácter.

Este PRI constituye:

- Planeamiento de desarrollo del PGOU.
- Revisión del PERI aprobado, al que sustituirá por completo.

A.1.3. CONDICIONES GEOGRÁFICAS

A.1.3.1. Características del territorio.

El sector se encuentra en el entramado asimilable a ensanche del suelo urbano, se trata de un resto de manzana residencial en el que se propone la apertura de un vial para ordenar los accesos al conservatorio municipal adyacente y al edificio de uso administrativo que completa la manzana.

A.1.3.2.- Usos presentes en el suelo, edificaciones e infraestructuras existentes.

Actualmente el solar se destina a aparcamiento no regulado de vehículos. Dan a este espacio todas las medianeras de las edificaciones situadas en la manzana.

Respecto a la infraestructura viaria, debemos recordar que el presente Sector se encuentra delimitado al norte y sur por dos viales totalmente urbanizados, a los que habrá que acometer para poder resolver correctamente las conexiones del aparcamiento a desarrollar y la conexión del vial peatonal, que salva una diferencia de cota de 1.50m.

En cuanto a las infraestructuras de servicios existentes, cabe únicamente hacer mención de los tendidos de suministro en baja tensión y telefonía a las edificaciones existentes.

Toda la información expuesta anteriormente viene debidamente reflejada en el Plano de Información I-07 *Usos, aprovechamientos, edificaciones e infraestructuras existentes* del presente documento.

A.1.3.3.- Aprovechamientos potenciales del territorio.

La mera clasificación y calificación de los terrenos que nos ocupan como SU de uso dominante residencial por el PGOU vigente, y dado el grado de consolidación que presenta el entorno del Sector en cuestión, declara un uso potencialmente residencial, sin embargo la preexistencia de un equipamiento como es el conservatorio y la voluntad de enmarcarlo con la zona verde propuesta por el PERI, reforzado por el uso público que tendrá el edificio administrativo, al tiempo que se resolverá el problema del aparcamiento que las normas actuales eximen a la edificación residencial al ser las calles de menor ancho que 9m.

A.1.3.4.- Estructura de la propiedad del suelo.

El Sector que nos ocupa no acusa una excesiva fragmentación parcelaria, si bien se ocupan en su totalidad por el aparcamiento espontáneo de vehículos.

Dicha estructura parcelaria aparece detallada en el Plano I-08 *Estructura de la propiedad del Suelo según Catastro*, del presente PRI.

A.1.3.5 Determinaciones del Planeamiento Vigente.

Son las expresadas en la ficha (adjunta Anexo I), correspondiente a este ámbito APR-1

A.1.3.6. Afecciones impuestas por la Legislación Sectorial.

Tras analizar las diferentes afecciones sectoriales presentes en el término municipal de Sant Vicent del Raspeig (tanto las derivadas de las infraestructuras territoriales, como las derivadas de los elementos naturales del territorio), podemos constatar que en el Sector SU-APR/1, objeto de estudio, no incide afección sectorial alguna.

Valencia, febrero 2005.

Por AMP Associats, S.L.
Juan Añón Gómez, arquitecto

A.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

A.2.1. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Es análoga a la del PERI vigente:

Se prevé un enclave para la edificación terciaria y comercial en el límite Este del ámbito, adosado a los fondos de las parcelas vecinas recayentes a la c/ Ancha de Castelar, de forma que la nueva edificación las tape.

El entorno del Centro Social y Auditorio, se mantiene como zona verde, y entre este y el enclave anterior, se prevé un viario de servicio, peatonal.

Se posibilita la construcción subterránea de aparcamiento de, tres plantas (como máximo).

Sus características se resumen en el Anexo I, cuadro general de parámetros y cuadro pormenorizado de superficies.

A.2.2. GESTIÓN

Al ser la totalidad de los terrenos del ámbito de titularidad del promotor, que también lo es de los terrenos lindantes, lindantes a su vez con los usos dotacionales previstos (zona verde y red viaria) no es necesario determinación alguna de gestión.

Al configurarse –por las condiciones normativas de este PRI- el enclave edificable como una única parcela, la actuación de urbanización debe considerarse como Actuación Aislada, por lo que no se delimita Unidad de Ejecución.

Al tratarse de suelo urbano y un solo titular no hay excedentes de aprovechamiento ni es necesario delimitar Área de Reparto.

A.2.3. JUSTIFICACIONES

A.2.3.1 Objetivos de la Ordenación.

La ordenación propuesta satisface los objetivos perseguidos:

- Permite la edificación de 7.000 m² t (≈ a 6.000+ 5% m²t. Oficinas + 600+ 5 % m² t. Locales comerciales, del Programa) ya que el enclave edificable es de 2.345 m²S.

Por lo que:

arroja una altura media de:

$$7.000/2.345 \approx 3$$

muy inferior a la altura edificable máxima prevista en el PG:

$$PB+E+5PP \cong 6 \text{ plantas.}$$

- Permite la edificación de un aparcamiento público –que puede disponerse tanto bajo del enclave edificable como bajo los espacios dotacionales (viario y zona verde)- de una altura (negativa) media de $1,05 \times 10.000 / 4.526 = 2,3$ plantas, inferior a la altura máxima (negativa) prevista: 3 plantas.

A.2.3.2. Justificación de su Adecuación a la Ordenación Estructural.

La ordenación satisface las determinaciones del PGOU.

Uso característico: TERCARIO (uno de los previstos PGOU)

Techo edificable: 7.000 m²t = 8.500 previsto PGOU

Altura máxima: PB+E+3PP = 4 < 6 = PB+E+5PP previsto PGOU

Se prevé viario y espacio libre en los emplazamientos determinados por el PGOU.

A.2.3.3. Relación con el PERI aprobado.

- Precisa –por mejor medición topográfica- la superficie del ámbito: 4.526,52 m²
- Amplia la zona verde: de 1.383 a 1.637 m². La nueva engloba a la del PERI; por lo que no modifica Zonas Verdes.
- Reduce el techo edificable, de 8.500 m² t a 7.000 m² t.

A.2.3.4. Cumplimiento del art. 17 Anexo RPCV.

Satisface la inecuación prevista por el art. 17 Anexo RPCV que compara las cesiones que recoge el PRI con las determinadas por el PERI aprobado.

$$\begin{aligned} \text{ISDn/IEBn} &> \text{ISDa/IEBa} \\ \text{ISDn} &= 2.651/4.546 = 0,583 \\ \text{IEBn} &= 8.500/4.546 = 1,870 \\ \text{ISDa} &= 2.183/4.527 = 0,482 \\ \text{IEBa} &= 7.000/4.527 = 1,546 \\ 0,583/1,870 &> 0,482/1,546 \\ 0,311882 &> 0,311857 \end{aligned}$$

Valencia, febrero 2005.

Por AMP Associats, S.L.
Juan Añón Gómez, arquitecto

**ANEXO 1 : CUADRO GENERAL DE PARÁMETROS.
CUADRO PORMENORIZADO DE SUPERFICIES.**

cuadro general de parámetros

San Vicent del Raspeig. APR/1

			PGOU	PERI	PRI
Municipio			Sant Vicent del Raspeig	Sant Vicent del Raspeig	Sant Vicent del Raspeig
Denominación			APR/1	APR/1	APR/1
Uso global			Residencial y Terciario	Residencial	Terciario
Superficie computable Sector		m ² s	4.600	4.546	4.526,52
Sup. Red Primaria Í al Sector		m ² s			0,00
Superficie total Sector		m ² s	4.600	4.546	4.526,52
Red Primaria adscrita comput. como Red Sec		m ² s			0,00
Red Primaria adscrita No comp. como R Sec		m ² s			0,00
Sup. Total ámbito planeamiento		m ² s	4.600	4.546	4.526,52
Índice Edificabilidad bruta máx.	IEB	m ² t/m ² s			1,546
Edificabilidad bruta máx.	EB	m ² t	8.500	8.500,00	7.000,00

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			PGOU	PERI	PRI	
Código				m ² s	m ² s	% Sect comp
Red Prim. Suelo Dotacional Adscrito No computable					0,00	
	Zonas Verdes	PQL				
	Equipamientos	PEQ				
	Red Viaria	PRV				
Red Prim. Suelo. Dot Adscrito Computable como Red Secundaria					0,00	
Red Prim. Suelo. Dot Í Computable como Red Secundaria					0,00	0,00%
	Red Viaria	PRV			0,00	
Red Prim. Suelo. Dot Í No computable como Red Secundaria					0,00	0,00%
	Zonas Verdes	PJL			0,00	
Red Secundaria Suelo Dotacional					2.182,99	48,23%
	Suelo Dot. (Z. Verde + Equip.)	SD-SRV-AV			1.637,84	36,18%
	Zonas Verdes computables	SZV		1.383,00	1.637,84	36,18%
	Equipamientos	SEQ			0,00	0,00%
	Red Viaria	SRV		1.268,00	545,15	12,04%
	Aparcamientos	AV			0	
Red Complem. Afecciones Sectoriales					0,00	0,00%
Total Reserva Suelo Dotacional				2.651,00	2.182,99	48,23%

SUELO DE TITULARIDAD PRIVADA			PGOU	PERI	PRI	
Código				m ² s		% Sect comp
Infraestructura - servicio urbano					0,00	0,00%
Dotacional titularidad privada					0,00	
		m ² s				
		m ² t/m ² s br				
		m ² t				
Parcelas Uso Residencial				1.895,00	0,00	0,00%
	IER	m ² s			0,000	
	ER	m ² t/m ² s br			0,00	
		m ² t				
Parcelas Uso Terciario					2.343,53	51,77%
	IET	m ² s			1,546	
	ET	m ² t/m ² s br			7.000,00	
		m ² t				
Parcelas Uso Industrial					0,00	0,00%
	IEI	m ² s			0,000	
	EI	m ² t/m ² s br			0,000	
		m ² t			0,00	
Total Suelo de Titularidad Privada					2.343,53	
Total Aprovechamiento Lucrativo					7.000,00	

cuadro pormenorizado de superficies

sant vicent del raspeig - APR/1

Manzana	Parcela	Código	Uso dominante	Sup. parc. m ² s	Sup. ocup. m ² s	Sup. a. libre m ² s	Coef. Ed. neto m ² t / m ² s	Edificab. m ² t	Nº aparc.
m1	m1	JL	Jardín	1.637,84					
m2	m2	TER	Terciario	2.343,53			2,987	7.000,00	
Z. Verdes computables		PJL	Jardines	0,00					
		SJL	Jardines	1.637,84					
		SAL	Áreas de Juego	0,00					
		SZV	Total	1.637,84					
Z. Verdes No computables		PJL	Jardines	0,00					
Equipamientos		SEQ		0,00					
Esp. Libres Í Red Viaria		SEL		0,00					
Red Viaria		SRV		545,15					
Aparcamientos		AV							
Red Comp. Afec. Sect		ZA		0,00					
Total Suelo Dotacional Público Í al Sector				2.182,99					
Infraestr. - serv. Urbano		ID	Infraest. Serv.	0,00					
Dot. titularidad privada				0,00					
Parc. Uso Residencial									
		Total Residencial			0,00	0,00		0,00	
Parcelas Uso Terciario				2.343,53	2.343,53	0,00		7.000,00	
		Total Terciario		2.343,53	2.343,53	0,00		7.000,00	
Parcelas Uso Industrial									
		Total Industrial		0,00	0,00	0,00		0,00	
Total Suelo de Titularidad Privada				2.343,53				7.000,00	
TOTAL SECTOR				4.526,52					

B- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

B.1.- NORMAS URBANÍSTICAS.

1. DISPOSICIONES GENERALES

- 1.1 Ámbito
- 1.2 Objeto
- 1.3 Vigencia y Efectos
- 1.4 Aplicación

2. DISPOSICIONES PARTICULARES

- 2.1 Zonas Verdes Jardines JL
- 2.2 Red Viaria RV
- 2.3 Condiciones Especiales
- 2.4 Enclave para Edificación de uso terciario

B.2.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

O01	ESTRUCTURA GENERAL DE COMUNICACIONES ACCESOS Y CIRCULACIONES.	1/2000
O02	ZONAS DE CALIFICACION URBANISTICA	1/500
O03	REGIMEN URBANISTICO	1/500
O04	RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES	1/500

B.1.- NORMAS URBANÍSTICAS.

ÍNDICE

1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1 Ámbito

1.2 Objeto

1.3 Vigencia y Efectos

1.4 Aplicación

2. DISPOSICIONES PARTICULARES

2.1 Zonas Verdes Jardines JL

2.2 Red Viaria RV

2.3 Condiciones Especiales

2.4 Enclave para Edificación de uso terciario

B.1. NORMAS URBANÍSTICAS

1. Disposiciones generales

1.1 Ámbito.

El ámbito del Plan de Reforma Interior Sector SU – APR/1 y, por tanto, de las presentes Normas Urbanísticas (en adelante NNUU), es el señalado en los Planos de Ordenación.

1.2 Objeto.

Determinar la ordenación detallada o pormenorizada de su ámbito.

1.3 Vigencia y Efectos.

El PRI entrará en vigor con la publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva y tiene una vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, según lo dispuesto en el artículo 59 de la LRAU 6/1994, en relación con el artículo 179 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Procederá la revisión de este Plan cuando por la revisión del PG vigente se afecten de manera fundamental las determinaciones de su ordenación.

El presente PRI, según lo dispuesto en el artículo 59 de la LRAU 6/1994, es público, ejecutivo y obligatorio desde el momento que se publique su acuerdo de aprobación definitiva, en los términos que establece el citado artículo para la entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento.

1.4 Aplicación.

Sus determinaciones son de aplicación con las siguientes reglas:

En obras de nueva planta: se observará sus determinaciones, en su totalidad.

La edificación total resultante de las obras de ampliación no superará la edificabilidad máxima, y la nueva edificación se ajustará a las determinaciones de ocupación, altura y posición de la edificación.

Las restantes obras en los edificios observarán estas condiciones, si no suponen desvío del objetivo de la intervención.

La determinación de altura máxima y mínima no tiene en cuenta la edificación subterránea que siempre podrá realizarse cumpliendo las condiciones generales determinadas por las NN.UU. del PGMO y por estas Normas.

En los espacios libres de parcela podrán situarse las construcciones e instalaciones que con carácter general se especifican en las NN.UU. del PGMO.

2. Disposiciones particulares

2.1 Jardín (JL)

Es de aplicación la regulación del PGMO relativa a zonas verdes. (NN.UU. cap. I CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y ACTIVIDADES, Sección 5ª, Condiciones de los usos dotacionales; art. 121 Condiciones particulares para los Espacios Libres).

2.2 Red Viaria (RV)

Se tratará para el tránsito peatonal, y posibilitará su tránsito excepcional por vehículos de emergencia y ligeros, a los efectos oportunos.

2.3 Condiciones Especiales

Bajo los espacios JL y RV podrá disponerse aparcamiento público, de 3 plantas como máximo, sin que se desvirtúe el carácter del acondicionamiento de superficie de estos.

2.4. Enclave para edificación de uso terciario.

2.4.1. Usos

Característico: Terciario, modalidad oficinas.
Compatibles: Comercial a nivel de planta baja y entreplanta.
Residencial: Vivienda y/o Residencia comunitaria para agentes al servicio del uso característico. Techo máximo: 100 m2 t.
Incompatibles: Los restantes.

2.4.2. Parcelación.

No se admite la división del enclave determinado por la edificación en parcelas, y si lo estuviera previamente habrán de agruparse.

2.4.3. Condiciones de la edificación.

2.4.3.1.- Posición de la edificación.

La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior determinada, admitiéndose retranqueos de hasta 5 m, y alcanzará –en esa alineación- los linderos laterales.

No se establece limitación de fondo.

La edificación subterránea podrá ocupar la totalidad de la parcela/enclave, y disponerse en continuidad con la que se emplace bajo los espacios dotacionales (RV + JL) inmediatos.

Deberá destinarse a aparcamiento público y a instalaciones o almacenaje de la edificación.

2.4.3.2.- Ocupación.

La ocupación de parcela por la edificación es libre.

2.4.3.3.- Edificabilidad.

La edificabilidad máxima es de 7.000 m² Techo

2.4.3.4.- Alzado.

La altura máxima de la edificación es de 18.20m. incluida la entreplanta.

Altura máxima: (PB +E + 3 PP) = 4 = 18,20 m.

Altura mínima: (PB+1PP) = 2

Edificación Subterránea: 3 plantas máximo

B.3.- HOMOLOGACIÓN

B.3.1 Innecesariedad de la homologación.

Al no modificarse, por este PRI, la ordenación del Plan General vigente no es necesario, según DT 1ª.3 LRAU, la homologación del sector en que puede integrarse el ámbito objeto de este PRI.

Valencia, febrero 2005.

Por AMP Associats, S.L.
Juan Añón Gómez, arquitecto