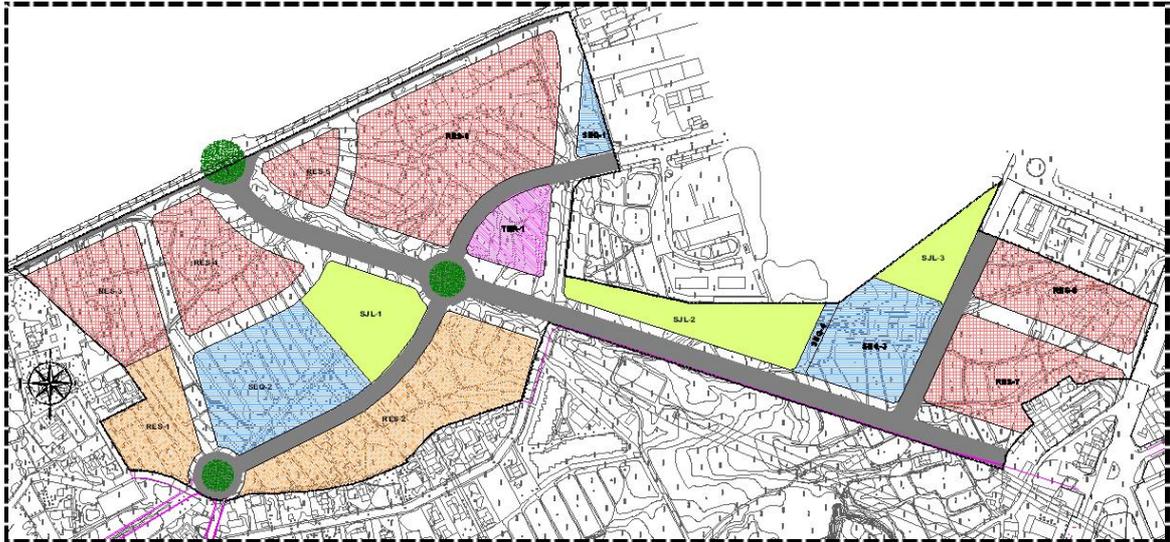


TEXTO REFUNDIDO  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP. I/1 "ALTET"  
DE SAN VICENTE DEL RASPEIG



PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DEL PLAN  
PARCIAL I/1 "EL ALTET"

REDACTOR: PEDRO LUIS PALENCIA SORIANO – ARQUITECTO  
MUNICIPIO: SAN VICENTE DEL RASPEIG – ALICANTE

OCTUBRE DE 2.008

## ÍNDICE DE DOCUMENTOS

### A) DOCUMENTACIÓN INDICATIVA

#### 1. OBJETO.

#### 2. ANTECEDENTES

##### 2.1. ANTECEDENTES DEL PGOU.

##### 2.2. ANTECEDENTES DE LA HOMOLOGACIÓN.

###### ANEXOS

###### 2.2.1.- FICHA DE PLANEAMIENTO Y FICHA DE GESTIÓN

###### 2.2.2.- PLANOS DE INFORMACIÓN

I-1.- SITUACIÓN RESPECTO AL PGOU.

I-2.- CLASIFICACIÓN DE SUELOS.

I-3.- CALIFICACIÓN DE SUELOS.

I-4.- RED ESTRUCTURAL. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES.

I-5.- TOPOGRAFÍA, USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

I-6.- CATASTRAL.

#### 3. MEMORIA JUSTIFICATIVA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

##### 3.1. SINTÉTICA DESCRIPCIÓN GLOBAL

##### 3.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ELEMENTOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

##### 3.3. RED PRIMARIA

##### 3.4. RED SECUNDARIA

##### 3.5. ENCLAVES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

### B) DOCUMENTACION NORMATIVA

#### B.1. NORMAS GENERALES.

#### B.2. NORMAS PARTICULARES DE ORDENACIÓN.

#### B.3. NORMAS PARTICULARES DE URBANIZACIÓN.

#### B.4. NORMAS PARTICULARES DE GESTIÓN.

#### PLANOS DE ORDENACION

O-1.- ORDENACION PORMENORIZADA.

O-2.- PLANTA DE RED VIARIA Y SECCIONES.

### ANEXO Nº 1. INFORMES SECTORIALES

## A) DOCUMENTACION INDICATIVA

### 1. OBJETO.

Se redacta el presente Plan Parcial de Ordenación Urbana, denominado Sector PP. I/1 "Altet", por iniciativa de la mercantil **AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL I/1 "EL ALTET"**, y tiene por objeto el desarrollo del Sector delimitado en la Homologación Sectorial, Declarativa y Complementaria del PGOU en el ámbito del sector PP. I/1 "Altet", que se tramita conjuntamente.

Con el presente documento urbanístico se pretende ordenar este sector de suelo según lo previsto en el PGOU y en la citada Homologación.

### 2. ANTECEDENTES

#### 2.1. ANTECEDENTES DEL PGOU.

El sector es un sector Urbanizable programado Residencial del vigente PGOU.

#### 2.2. ANTECEDENTES DE LA HOMOLOGACIÓN.

La Homologación que da cobertura al presente Plan Parcial mantiene básicamente las previsiones del PGOU. De hecho, el alcance material de la citada Homologación es **DECLARATIVO** y **COMPLEMENTARIO**.

Como resumen de dichos antecedentes, se exponen a continuación la Ficha de Planeamiento y de Gestión definida en la Homologación.

La situación gráfica de partida se expresa mediante los correspondientes Planos de Información del Plan Parcial, que se exponen como un anexo.

#### ANEXOS

2.2.1.- FICHA DE PLANEAMIENTO Y FICHA DE GESTIÓN

2.2.2.- PLANOS DE INFORMACIÓN

**FICHA DE CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.**  
**SECTOR PP. I/1 "ALTET"**

0.- OBJETIVOS:

Consolidar una pieza residencial que, coordinadamente con la actuación colindante (Trinquet) remate el núcleo urbano hacia el norte si impedir su desarrollo futuro a lo largo de un vector centrado en las Carreteras de Castalla y Agost.

1.- SUPERFICIE: 208.959 m2.

2.- USOS:

CARACTERÍSTICO: (Mínimo = 80 % edificabilidad. Máximo = 95 % edificabilidad)  
RESIDENCIAL.

COMPATIBLE: (Mínimo = 5 % edificabilidad. Máximo = 20% edificabilidad)  
TERCIARIO  
INDUSTRIAL, Producción artesanal (art. 117 NNUU PGOU)

INCOMPATIBLE: INDUSTRIAL, resto de actividades.

Se cumple así el artículo 5 del anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, en lo que se refiere a la proporción mínima de usos terciarios en sectores residenciales.

Se cumple también el art. 55.B del Decreto 201/1998, en lo referente a usos incompatibles.

3.- INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN:

a) Edificabilidad máxima. 93.970 m2 ut. (equivalentes a 117.462'50 m2t según la LRAU)  
b) Tipología de edificación: Edificación abierta.  
Vivienda adosada.  
Vivienda unifamiliar planificada.

4.- DOTACIONES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO:

4.1.- ESTRUCTURALES: Carretera de Castalla, Conexión Ctras. Castalla-Agost, Conexión Plaza Antic Calvari y Prolongación Calle Lillo Juan. (Computables como red secundaria según art.2 del anexo al RPCV).

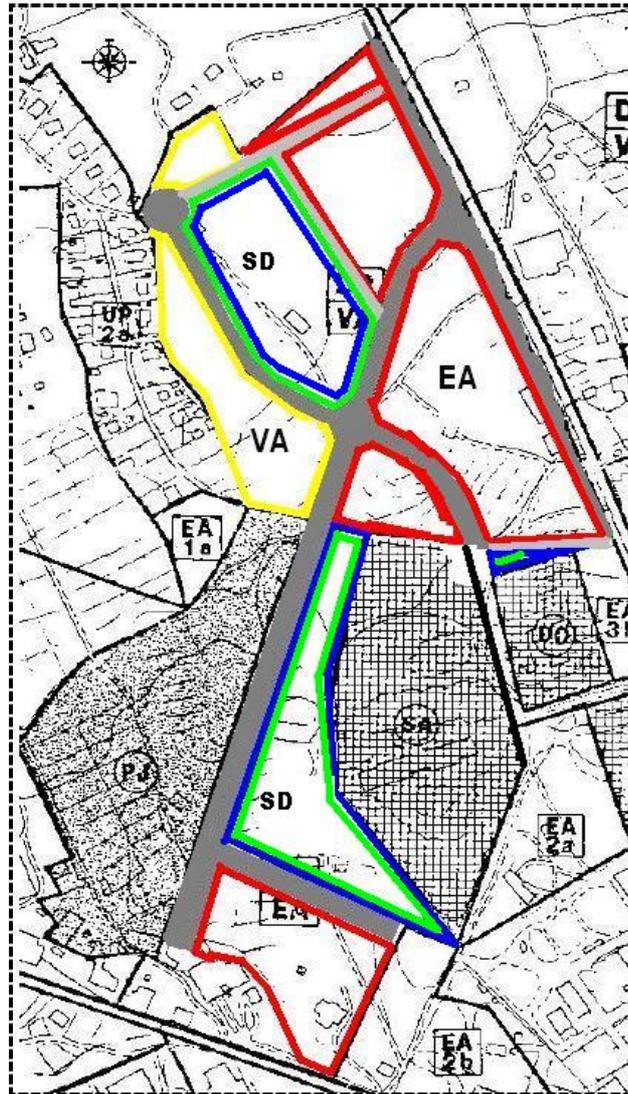
4.2.- SECUNDARIAS:

La cuantía de suelo destinado a dotaciones será al menos la exigida por la LRAU.

5.- ORDENACIÓN:

- a) El trazado viario será de tipo reticular, resolviéndose:
  - El frente a la Ctra. de Castalla se coordinará con el sector colindante "El Trinquet".
  - La conexión entre la Ctra. Castalla y la Ctra. Agost mediante amplio bulevar, ampliando la parcela del Hospital.
  - Prolongación de la Calle Lillo Juan y conexión con Plaza del Antic Calvari.
- b) Se regularizará la manzana del Instituto existente con el suelo que quede junto a él y delimitado por los viales.

ESQUEMA NO VINCULANTE



6.- URBANIZACIÓN:

- a) Según normativa del Plan General.
- b) Se soterrarán los tendidos eléctricos en alta y media tensión existentes y previstos.

## FICHA DE GESTIÓN. SECTOR PP. I/1 "ALTET"

### 1.- ÁREA DE REPARTO:

208.959 m2. (del Sector)

34.495 m2. (de Sistemas Generales Adscritos al sector) (\*) (1º Cuatrienio)

-----  
243.454 m2. (Superficie Área de Reparto) (SAR)

(\*) Nota: Los 34.495 m2, según el Cuadro de Cálculo del Aprovechamiento Medio del 1º Cuatrienio del PGOU pueden provenir de:

- EL/PJ/4 – PARQUE CALVARIO ( 5 Has de superficie total)
- EL/PD/1 – PARQUE DEPORTIVO CHILLADOR ( 4 Ha de superficie total)
- EL/PJ/1 – SANTA ISABEL (1,7 Has de superficie total)
- D/DO/2 – I.N.B. CHILLADOR ( 1,2 Ha de superficie total)

El Proyecto de Reparcelación concretará dichos Sistemas Generales.

Y esto es así por petición expresa de los servicios técnicos del Ayuntamiento, que prefieren posponer la gestión de los Sistemas Generales.

Nótese que se ha de gestionar 34.495 m2, de los 119.000 m2 que se deberían gestionar en el 1º Cuatrienio, tal y como se aprecia en el Cuadro de Cálculo del Aprovechamiento Medio del 1º Cuatrienio.

### 2.- APROVECHAMIENTO TIPO:

Según exposición del apartado A.2.2.6 de la Homologación:

EDIFICABILIDAD MÁXIMA DEFINIDA EN EL PGOU (CUADRO DE CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL 1º CUATRIENIO) = 93.970 m2t-útiles.

EDIFICABILIDAD BRUTA (EB) = 1.25 X 93.970 = 117.462'50 m2t.

APROVECHAMIENTO TIPO (AT) = EB / SAR = 0.48248334 m2t/m2s.

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB) = EB / SCS = 117.462'50 / 208.959 = 0.56213181 M2s/M2s.

El Índice de Edificabilidad Bruta Residencial se determinará en el Plan Parcial, y estará en el rango que determine la Homologación.

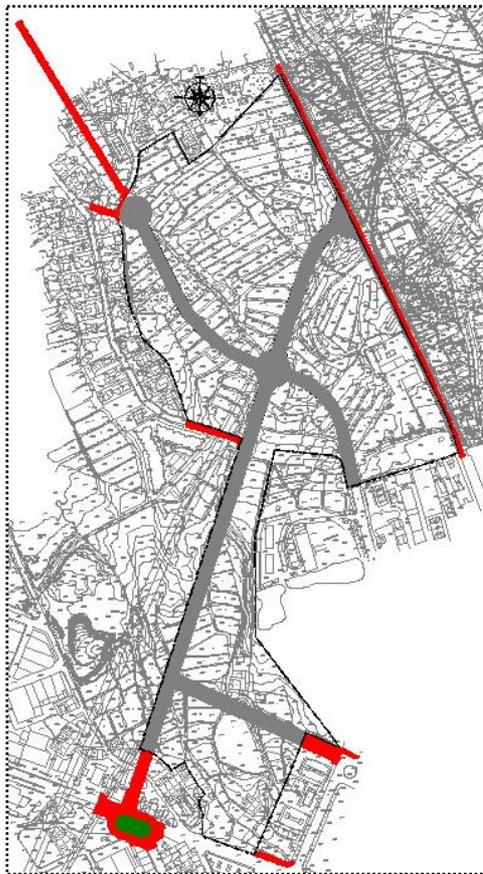
### 3.- UNIDADES DE EJECUCIÓN Y CONEXIONES:

Se desarrollará en una ÚNICA Unidad de Ejecución.

El desarrollo del sector no está vinculado al previo o simultáneo de otras actuaciones, sin perjuicio de las conexiones necesarias.

Se prevén inicialmente las siguientes condiciones de conexión, representadas el siguiente esquema:

ESQUEMA DE LAS CONEXIONES:



Semi-sección de la Carretera de Castalla.

Conexión entre Ctra. Castalla y Ctra. Agust, incluso adaptación de rotonda existente.

Conexiones con Bonanova.

Conexión con Plaza Antic Calvari.

Reurbanización acera Ctra. Agust, en extremo sureste.

Conexión con Calle Advocat

La necesidad de adquisición de suelo para realizar estas conexiones se remitirá al Proyecto de Reparcelación.

Y esto es así por petición expresa de los servicios técnicos del Ayuntamiento, que prefieren posponer la gestión de estos suelos.

4.- VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN PÚBLICA:

La cantidad de viviendas de protección pública se determina en aplicación del artículo 100 de la LRAU; de la DT Primera.3 y de la DA Sexta de la Ley Urbanística Valenciana (LUV), de la DT Octava.3 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU).

A falta de un estudio de necesidades de vivienda, y en aplicación del carácter subsidiario de la DT Octava.3 del ROGTU, San Vicente del Raspeig, como municipio Sing C, reservará para viviendas de protección pública el 25% de la edificabilidad residencial.

Preferentemente, las viviendas de protección pública se materializarán en la zona EA, remitiendo su precisión final al correspondiente Proyecto de Reparcelación. Se preferirá su ubicación en las manzanas no recayentes a la Carretera de Castalla.

**2.2.2.- PLANOS DE INFORMACIÓN**

I-1.- SITUACIÓN RESPECTO AL PGOU.

I-2.- CLASIFICACIÓN DE SUELOS.

I-3.- CALIFICACIÓN DE SUELOS.

I-4.- RED ESTRUCTURAL. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES.

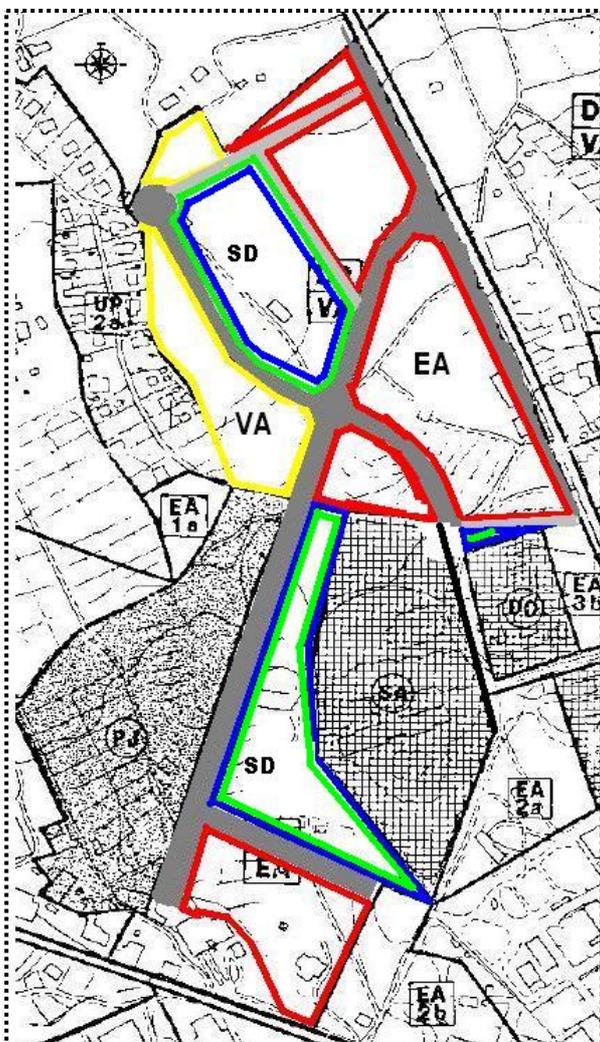
I-5.- TOPOGRAFÍA, USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

I-6.- CATASTRAL.

### 3. MEMORIA JUSTIFICATIVA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

#### 3.1. SINTÉTICA DESCRIPCIÓN GLOBAL

La ordenación propuesta parte de dos condicionantes fundamentales: la ordenación estructural definida en la homologación y el esquema propuesto en dicha homologación, y que se expone a continuación.



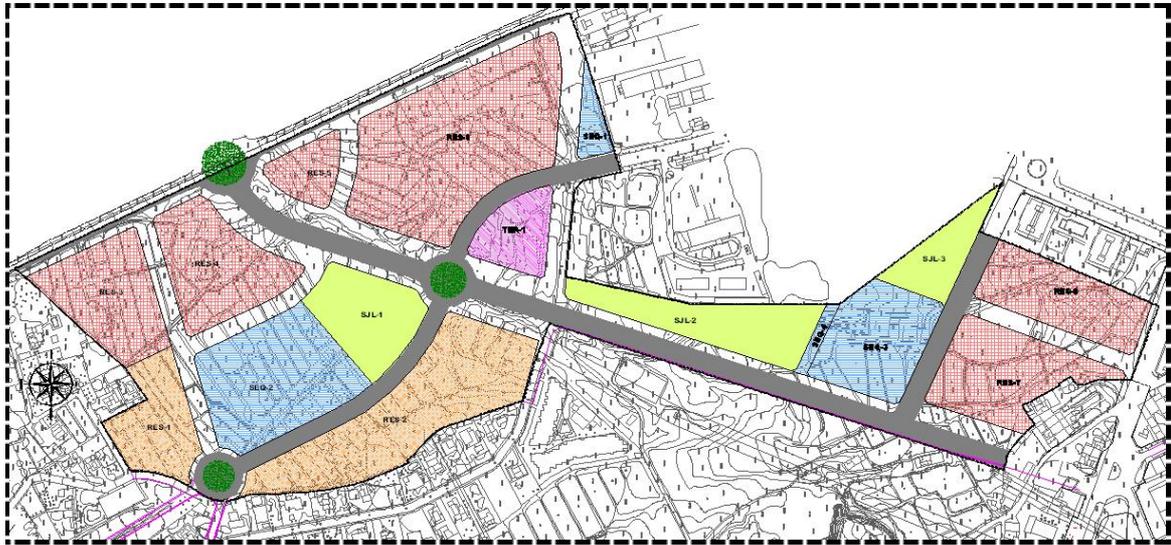
En esta imagen se aprecia la fuerte influencia de los corredores principales propuestos, la Carretera de Castalla y la de Agust, así como su conexión mediante el Bulevar. La Carretera Castalla y el Bulevar tienen una sección estructural mínima y que se ha estimado interesante ampliar su sección con red secundaria para fortalecer su dimensión.

Del viario secundario, y como norma general, se tomará el criterio de continuidad del existente, buscando las ortogonalidades en la medida de lo posible y secciones generosas que permitan la compatibilidad de distintos usos, generando plazas de aparcamiento en viario, suficientes para cumplir lo exigido por la LRAU.

Se generarán las zonas verdes y equipamientos en cantidad suficiente para cumplir la LRAU, y en localización aproximada a la sugerida en el esquema.

En cuanto a la localización de las distintas zonas se defiende la ubicación de la Edificación Abierta (EA) en los ejes principales, configurando el resto en Vivienda Adosada (VA), preferentemente, o en Vivienda Unifamiliar (UP).

El resultado es la siguiente ordenación pormenorizada, expresada en el siguiente esquema y que se define con más precisión en los Planos de Ordenación.



En efecto, se aprecia lo anteriormente expuesto, concretando las cantidades de cesiones según la LRAU.

Asimismo, se localiza una manzana de uso Terciario, en cumplimiento del mínimo establecido en la LRAU, y en la Homologación.

La distribución de los equipamientos obedece a las instrucciones recibidas según anexo nº 1, Informes Sectoriales.

Las viviendas de protección pública se materializarán preferentemente en la zona EA, remitiendo la precisión de su ubicación final al correspondiente Proyecto de Reparcelación, con preferencia a su no ubicación en el frente de la Carretera de Castalla.

### 3.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ELEMENTOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

#### 3.2.1. Directrices.

El presente Plan Parcial asume las Directrices de la Homologación.

#### 3.2.2. Clasificación.

Este Plan Parcial Pormenoriza el Sector Urbanizable No Pormenorizado definido en la Homologación.

#### 3.2.3. Zonas de ordenación urbanística.

Se mantienen las zonas previstas en la Homologación: DR/VA y DR/EA. Se añade una zona Terciaria y no se prevé DR/UP

#### 3.2.4. Delimitación.

Se mantiene la establecida en la Homologación y que supone la siguiente superficie.

SUPERFICIE DEL SECTOR = 208.959 M2.

#### 3.2.5. Bienes de dominio público no municipal.

Se respeta lo establecido en la Homologación, tanto para la Carretera de Castalla como para las líneas aéreas de alta tensión.

#### 3.2.6. Área de reparto y Aprovechamiento tipo.

Se mantiene lo establecido en la Homologación.

SUPERFICIE DEL SECTOR = 208.959 M2.

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SSGG-Adscritos) = 34.495 M2.

ÁREA DE REPARTO (SAR) = SS + SSGG-Adscritos = 243.454 M2.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA = 93.970 m2t útiles.

EDIFICABILIDAD BRUTA (EB) = 1.25 X 93.970 = 117.462 '50 m2t.

APROVECHAMIENTO TIPO (AT) = EB / SAR = 0.48248334 m2t/m2s.

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB) = EB / SCS = 117.462 '50 / 208.959 = 0.56213181 M2s/M2s.

La Homologación prevé unos rangos de compatibilidad entre el uso característico y los compatibles.

CARACTERÍSTICO: (Mínimo = 80 % edificabilidad. Máximo = 95 % edificabilidad)  
RESIDENCIAL.

COMPATIBLE: (Mínimo = 5 % edificabilidad. Máximo = 20% edificabilidad)  
TERCIARIO  
INDUSTRIAL, Producción artesanal (art. 117 NNUU PGOU)

INCOMPATIBLE: INDUSTRIAL, resto de actividades.

Esto se traduce en el siguiente rango de edificabilidades:

EDIFICABILIDAD MÍNIMA USOS COMPATIBLES = 0.05 X 93.970 = 4.698'50 m2t útiles.  
EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL = 0.95 X 93.970 = 89.271'50 m2t útiles.  
-----  
93.970'00 m2t útiles.

$$\begin{aligned} \text{EDIFICABILIDAD MÁXIMA USOS COMPATIBLES} &= 0.20 \times 93.970 = 18.794'00 \text{ m}^2\text{t útiles.} \\ \text{EDIFICABILIDAD MÍNIMA RESIDENCIAL} &= 0.80 \times 93.970 = 75.176'00 \text{ m}^2\text{t útiles.} \\ &\hline &93.970'00 \text{ m}^2\text{t útiles.} \end{aligned}$$

Mediante el presente Plan Parcial se incrementa la edificabilidad terciaria mínima, que se materializará en la manzana exclusiva terciaria, manteniéndose como límite máximo de los usos compatibles el 20% establecido en la Homologación. Este máximo se alcanzaría permitiendo usos compatibles en las plantas bajas de los edificios resultantes de la zona EA.

**RANGO DE EDIFICABILIDADES ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL.**

$$\begin{aligned} \text{EDIFICABILIDAD MÍNIMA USOS COMPATIBLES} &= 5.733'77 \text{ m}^2\text{t útiles.} = 7.167'2125 \text{ m}^2\text{t} \\ \text{EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL} &= 88.236'23 \text{ m}^2\text{t útiles.} = 110.295'2875 \text{ m}^2\text{t} \\ &\hline &93.970'00 \text{ m}^2\text{t útiles.} = 117.462'5000 \text{ m}^2\text{t} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{EDIFICABILIDAD MÁXIMA USOS COMPATIBLES} &= 0.20 \times 93.970 = 18.794'00 \text{ m}^2\text{t útiles.} = 23.492'5000 \text{ m}^2\text{t} \\ \text{EDIFICABILIDAD MÍNIMA RESIDENCIAL} &= 0.80 \times 93.970 = 75.176'00 \text{ m}^2\text{t útiles.} = 93.970'0000 \text{ m}^2\text{t} \\ &\hline &93.970'00 \text{ m}^2\text{t útiles.} = 117.462'5000 \text{ m}^2\text{t} \end{aligned}$$

Para el cálculo de cesiones, se comprobarán los siguientes índices de edificabilidad bruta.

$$\begin{aligned} \text{IEB} &= 117.462'5000 / 208.959 = 0'562131806. \text{ (Se utilizará } 0'60) \\ \text{IEB-Res-Máx} &= 110.295'2875 / 208.959 = 0'527832194. \text{ (Se utilizará } 0'55) \\ \text{IEB-Res-Mín} &= 93.970'0000 / 208.959 = 0'449705445. \text{ (Se utilizará } 0'45) \end{aligned}$$

**3.3. RED PRIMARIA**

La Red Estructural está formada por los viales principales denominados: Carretera de Castalla, Conexión Ctras. Castalla-Agost, Conexión Plaza Antic Calvari y Prolongación Calle Lillo Juan en el correspondiente plano de ordenación estructural.

### 3.4. RED SECUNDARIA

La conforman los siguientes elementos: Red Viaria, Equipamientos y Zonas verdes.

a) RED VIARIA (SRV+AV): Según planos de Ordenación.  
Habrá de contener el mínimo de plazas de aparcamiento exigido por la LRAU y el RPCV

b) EQUIPAMIENTOS (SEQ): Según planos de Ordenación.

- SEQ-1 (ED): INSTITUTO SAN VICENTE
- SEQ-2 (ED): COLEGIO (20 ESO +6 B)
- SEQ-3 (ED): COLEGIO (6l + 12P)
- SEQ-4 (TD): ACCESO COMPLEMENTARIO AL HOSPITAL

c) ZONAS VERDES: Según planos de Ordenación.

- SJL-1: JARDIN
- SJL-2: JARDIN
- SJL-3: JARDIN

#### RESUMEN DE LOS SUELOS DOTACIONALES:

<b>EQ</b>	<b>EQUIPAMIENTOS</b>		
	SECUNDARIOS	SEQ-1 (ED)	1.700
		SEQ-2 (ED)	13.996
		SEQ-3 (ED)	9.294
		SEQ-4 (TD)	798
	ESTRUCTURALES	PEQ-1	0
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS</b>			<b>25.788</b>
<b>ZV</b>	<b>ZONAS VERDES</b>		
	SECUNDARIAS	SJL-1	7.626
		SJL-2	8.768
		SJL-3	4.510
	ESTRUCTURALES	PQL-1	0
<b>TOTAL ZONAS VERDES</b>			<b>20.904</b>
<b>RV+AV</b>	<b>RED VIARIA</b>		
	SECUNDARIA	SRV	35.786
		SAV	0
	ESTRUCTURAL	PRV	30.449
		PAV	0
<b>TOTAL RED VIARIA</b>			<b>66.235</b>
<b>SUELO DOTACIONAL</b>			<b>112.927</b>

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES EXIGIDAS POR LA LRAU Y EL RPCV.

CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DE LA LEY REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

CONCEPTO	MÍNIMO m2.s	PROYECTADO m2.s
RESERVA DE SUELO DOTACIONAL NO VIARIO Art..22 LRAU y Art..6 Anexo RPLA 35 m2s / 100 m2tres	30.883	46.692
RESERVA DE SUELO DOTACIONAL ZONAS VERDES Art..22 LRAU y Art..6 Anexo RPLA 15 m2s / 100 m2tres Art..22 LRAU y Art..6 Anexo RPLA 10 % SCS	20.896	20.904
<b>HIPÓTESIS DE MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA PERMITIDA EN EL PLAN</b>		
CONCEPTO	MÍNIMO m2.s	PROYECTADO m2.s
RESERVA DE SUELO DOTACIONAL NO VIARIO Art..22 LRAU y Art..6 Anexo RPLA 35 m2s / 100 m2tres	26.312	46.692
RESERVA DE SUELO DOTACIONAL ZONAS VERDES Art..22 LRAU y Art..6 Anexo RPLA 15 m2s / 100 m2tres Art..22 LRAU y Art..6 Anexo RPLA 10 % SCS	20.896	20.904

CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA LRAU.

CONCEPTO	IEB	IER	IETER	SD	SD-RV-AV	ZV	EQ	RV+AV
ESTÁNDAR	0,4497	0,4223	0,0274	40,0%	16,0%	10,0%	6,0%	24,0%
MÍNIMO, según LRAU y RPLA				83.584	33.433	20.896	12.538	50.150
PROYECTADO				112.927	46.692	20.904	25.788	66.235
				54,0%	22,3%	10,0%	12,3%	31,7%
<b>HIPÓTESIS DE MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA PERMITIDA EN EL PLAN</b>								
CONCEPTO	IEB	IER	IETER	SD	SD-RV-AV	ZV	EQ	RV+AV
ESTÁNDAR	0,4497	<b>0,3598</b>	<b>0,0899</b>	40,0%	14,0%	10,0%	4,0%	24,0%
MÍNIMO, según LRAU y RPLA				83.584	29.254	20.896	8.358	50.150
PROYECTADO				112.927	46.692	20.904	25.788	66.235
				54,0%	22,3%	10,0%	12,3%	31,7%

CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DE APARCAMIENTO.

CONCEPTO	MÍNIMO plazas	PROYECTADO plazas
RESERVA DE PLAZAS SUELO PRIVADO	1.378	1.378
Residencial	1.148	1.148
Terciario	230	230
RESERVA DE PLAZAS SUELO PUBLICO	689	991
Normal (98 %)	675	971
Minusválidos ( 2 % )	14	20
TOTAL	2.067	2.369
<b>HIPÓTESIS DE MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA PERMITIDA EN EL PLAN</b>		
CONCEPTO	MÍNIMO plazas	PROYECTADO plazas
RESERVA DE PLAZAS SUELO PRIVADO	1.509	1.509
Residencial	1.148	1.148
Terciario	<b>361</b>	361
RESERVA DE PLAZAS SUELO PUBLICO	755	991
Normal (98 %)	739	971
Minusválidos ( 2 % )	16	20
TOTAL	2.264	2.500

3.5. ENCLAVES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

- ❑ RESIDENCIAL VIVIENDA ADOSADA ALTET: VA-Altet: (RES-1-2)
- ❑ RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA ALTET: EA-Altet: (RES-4-5-6-7-8)
- ❑ TERCIARIO ALTET: TER-Altet (TER-1)

La edificabilidad terciaria permitida en el Plan Parcial se podrá localizar en la zona EA-Altet y en la zona TER-Altet. En la hipótesis de mínima edificabilidad terciaria, el mínimo se ve satisfecho ya en la zona TER-Altet, por lo que todas las plantas bajas de la zona EA pueden ser residenciales.

En la hipótesis de máxima edificabilidad terciaria permitida, parte se materializa ya en la zona TER-Altet, por lo que el resto del techo terciario, hasta el máximo fijado, se podrá materializar en la zona EA.

Se localizarán las Viviendas de Protección Pública, en la zona EA-Trinquet, concretándose su ubicación el Proyecto de Reparcelación. Se preferirá no ubicarla en el frente a la Carretera de Castalla.

SITUACIÓN DE MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:

CLAVE	CALIFICACIÓN	MANZANA / ZONA	SUP. m2.s	%	I. E. NETA m2.t/m2.s	EDIFI. MAX. m2.t	I. E. RES m2.t/m2.s	E. RES. m2.t	I. E. TER m2.t/m2.s	E. TER. m2.t
<b>RES</b>	<b>RESIDENCIAL</b>									
	VA	RES-1	6.859	7,49%	0,4000	2.743,60	0,4000	2.743,60	0,0000	0,00
	VA	RES-2	17.787	19,43%	0,4000	7.114,80	0,4000	7.114,80	0,0000	0,00
	EA	RES-3	9.620	10,51%	1,1714	11.269,30	1,1714	11.269,30	0,0000	0,00
	EA	RES-4	10.066	10,99%	1,1714	11.791,76	1,1714	11.791,76	0,0000	0,00
	EA	RES-5	3.322	3,63%	1,1714	3.891,54	1,1714	3.891,54	0,0000	0,00
	EA	RES-6	24.716	27,00%	1,1714	28.953,42	1,1714	28.953,42	0,0000	0,00
	EA	RES-7	10.227	11,17%	1,1714	11.980,36	1,1714	11.980,36	0,0000	0,00
	EA	RES-8	8.956	9,78%	1,1714	10.491,46	1,1714	10.491,46	0,0000	0,00
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>			<b>91.553</b>	<b>100%</b>	<b>0,9638</b>	<b>88.236,23</b>	<b>0,9638</b>	<b>88.236,23</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00</b>
<b>TER</b>	<b>TERCIARIO</b>									
	EA-TER-B	TER-1	4.479	100%	1,2801	5.733,77	0,0000	0,00	1,2801	5.733,77
<b>TOTAL TERCIARIO</b>			<b>4.479</b>	<b>100%</b>	<b>1,2801</b>	<b>5.733,77</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00</b>	<b>1,2801</b>	<b>5.733,77</b>
<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b>			<b>96.032</b>		<b>0,9785</b>	<b>93.970,00</b>	<b>0,9188</b>	<b>88.236,23</b>	<b>0,0597</b>	<b>5.733,77</b>

SITUACIÓN DE MÍNIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:

CLAVE	CALIFICACIÓN	MANZANA / ZONA	SUP. m2.s	%	I. E. NETA m2.t/m2.s	EDIFI. MAX. m2.t	I. E. RES m2.t/m2.s	E. RES. m2.t	I. E. TER m2.t/m2.s	E. TER. m2.t
<b>RES</b>	<b>RESIDENCIAL</b>									
	VA	RES-1	6.859	7,49%	0,4000	2.743,60	0,4000	2.743,60	0,0000	0,00
	VA	RES-2	17.787	19,43%	0,4000	7.114,80	0,4000	7.114,80	0,0000	0,00
	EA	RES-3	9.620	10,51%	1,1714	11.269,29	0,9762	9.391,47	0,1952	1.877,82
	EA	RES-4	10.066	10,99%	1,1714	11.791,76	0,9762	9.826,88	0,1952	1.964,88
	EA	RES-5	3.322	3,63%	1,1714	3.891,53	0,9762	3.243,08	0,1952	648,45
	EA	RES-6	24.716	27,00%	1,1714	28.953,42	0,9762	24.128,86	0,1952	4.824,56
	EA	RES-7	10.227	11,17%	1,1714	11.980,36	0,9762	9.984,05	0,1952	1.996,31
	EA	RES-8	8.956	9,78%	1,1714	10.491,46	0,9762	8.743,25	0,1952	1.748,21
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>			<b>91.553</b>	<b>100%</b>	<b>0,9638</b>	<b>88.236,23</b>	<b>0,8211</b>	<b>75.176,00</b>	<b>0,1427</b>	<b>13.060,23</b>
<b>TER</b>	<b>TERCIARIO</b>									
	TERCIARIO	TER-1	4.479	100%	1,2801	5.733,77	0,0000	0,00	1,2801	5.733,77
<b>TOTAL TERCIARIO</b>			<b>4.479</b>	<b>100%</b>	<b>1,2801</b>	<b>5.733,77</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00</b>	<b>1,2801</b>	<b>5.733,77</b>
<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b>			<b>96.032</b>		<b>0,9785</b>	<b>93.970,00</b>	<b>0,7828</b>	<b>75.176,00</b>	<b>0,1957</b>	<b>18.794,00</b>

## B.- DOCUMENTOS NORMATIVOS

### B.1. NORMAS GENERALES.

#### Artículo 1. Ámbito de aplicación.

Las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación en el ámbito del Sector PP I/1 "Altet", según se define en el presente documento.

#### Artículo 2. Objeto.

Las presentes Normas Urbanísticas tendrán por objeto la urbanización, edificación y uso del suelo, tanto público como privado en el ámbito citado.

#### Artículo 3. Normativa Complementaria.

Se considera como válida toda la Normativa General del PGOU de San Vicente, en cuanto no se oponga a la LRAU

En caso de terminologías impropias de la Normativa General del PGOU, se estará con lo establecido en la legislación vigente (LRAU y sus Reglamentos) y lo concretamente especificado en la presente Homologación y en el Plan Parcial de desarrollo del Sector PP. I/1 "Altet".

#### Artículo 3 bis. Protección contra el ruido.

Si no lo exige la normativa particular de cada zona, para la protección contra el ruido, en los frontales de las dos vías principales del Sector, es decir, el vial prolongación de Ancha Castelar (Carretera de Castalla) y el de conexión entre éste y la Carretera de Agost, se cumplirán las siguientes determinaciones:

1º.- Los cerramientos de parcela se realizarán con valla opaca masiva de 2 m de altura mínima y altura máxima según Plan General, conformada por bloques de hormigón de 19 cm de espesor mínimo y una masa unitaria mínima de 270 kg/m<sup>2</sup>, al objeto de conseguir un aislamiento mínimo de 47 dbA.

2º.- La edificación se retranqueará del lindero frontal de la parcela una distancia no inferior a 5 m.

### B.2. NORMAS PARTICULARES DE ORDENACIÓN.

#### Artículo 4. Construcciones, Edificaciones e Instalaciones preexistentes.

1.- A los efectos del art. 58 LRAU sólo se consideran Fuera de Ordenación, por ser incompatibles con el Planeamiento, los edificios, construcciones e instalaciones, o si fuere materialmente separable la parte, que se encuentren en la situación siguiente:

- a) que ocupen suelo destinado a viario o zonas verdes o espacios libres públicos, o
- b) que estén destinada a usos que resulten incompatibles con las dotaciones públicas asignadas al lugar de su emplazamiento, salvo que, por tratarse de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y que solo ocupen una porción minoritaria de su superficie u otros motivos objetivos, el Plan determine expresamente la compatibilidad de uso, situación y/o características.

c) Las, incluidas en Unidades de Ejecución delimitadas y que, por la ordenación pormenorizada, resulten emplazadas en zonas de uso característico diferente al que presten, o si no lo están al último que hayan prestado, y cuya configuración espacial y constructiva las haga manifiestamente inadecuadas para su acogerlo, y se individualizan como en tal situación de Fuera de Ordenación en las Normas Particulares.

2.- Por tanto, el simple incumplimiento por las edificaciones existentes de los parámetros de ordenación de la nueva edificación contenidos en este Plan no supone por sí mismo la calificación de Edificación/Construcción/Instalación Fuera de Ordenación y no es obstáculo para el establecimiento en ella y en sus locales y piezas de los usos admitidos para el lugar y situación concreta del inmueble, si estos usos se atienen a las reglas de compatibilidad generales y a las específicas que se señalan en cada zona y lugar. Asimismo dicha circunstancia no supondrá obstáculo para la autorización de las Obras en los Edificios e incluso de las de Nueva Edificación, si bien las de Reconstrucción se autorizan si la edificación resultante se ajusta a las condiciones exigidas para las de nueva planta, y las obras de Ampliación se autorizan si la edificabilidad de la construcción total resultante no supera la máxima autorizada para las obras de nueva planta y la parte objeto de ampliación se ajusta a las condiciones de posición, ocupación y altura exigida para aquellos.

3.- La calificación como Fuera de Ordenación es causa de denegación de las licencias de obras, salvo las siguientes:

- a) las de Conservación y Mantenimiento y las Exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos,
- b) las estrictamente precisas para eliminar una o más de las causas de la situación de fuera de ordenación, y
- d) las de Consolidación o Reparación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de 15 años desde la fecha en que se pretendiere realizarla.

Tampoco se podrán conceder licencias de Instalación de Actividades que no sean para los usos para los que fue construido o para los usos provisionales según 184 RPCV.

4.- La situación como Fuera de Ordenación de una edificación, valla o instalación, no es obstáculo para el cumplimiento del deber de su conservación en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro exigidos, con las limitaciones anteriores.

#### Artículo 5. Enclaves con aprovechamiento lucrativo.

- |                          |  |           |                 |
|--------------------------|--|-----------|-----------------|
| <input type="checkbox"/> | RESIDENCIAL VIVIENDA ADOSADA ALTET:    | VA-Altet: | (RES-1-2)       |
| <input type="checkbox"/> | RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA ALTET: | EA-Altet: | (RES-4-5-6-7-8) |
| <input type="checkbox"/> | TERCIARIO ALTET:                       | TER-Altet | (TER-1)         |

#### Artículo 6. VA-Altet

##### 1.- Condiciones de parcelación.

Las parcelas resultantes han de cumplir los siguientes parámetros y condiciones:

- a) Superficie: no menor de 1.500 m<sup>2</sup>.
- b) Un frontal de longitud de longitud no menor de 25 m.
- c) No dejará parcela colindante inedificable.

##### 2.- Condiciones de la edificación.

##### 1.- Condiciones de volumen.

1.1.- Posición de la edificación.

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

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

1.2.- Ocupación.

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

1.3.- Edificabilidad.

La superficie útil de la edificación no excederá del resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela neta expresada en metros cuadrados por el coeficiente 0,4.

1.4.- Alzado.

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

2.- Condiciones estéticas.

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

3.- Condiciones dotacionales e higiénico-sanitarias.

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

En el primer caso las condiciones dotacionales e higiénico-sanitarias exigidos son las que se deriven el uso específico a que se destine el local (Cap. 7º de las NN. UU.) y los generales de los edificios (Cap. 6º de las NN. UU.).

En el segundo, además, se exige:

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

- 1.- Delimitación y superficiado de los espacios, ocupados o no por la edificación, privativos, y de los comunes.
  - 2.- Usos, edificabilidad y ocupación de cada uno de estos espacios.
  - 3.- Determinación de la posición y alzado de cada una de las edificaciones previstas.
  - 4.- Trazado de los espacios de circulación interior, peatonal y rodada, accesos y aparcamientos.
  - 5.- Esquema de los servicios e infraestructuras comunes de urbanización que se prevean.
- c.2.- Condiciones.
- 1.- La superficie total destinada a usos privativos no excederá del 70 % de la superficie de la parcela.
  - 2.- Los espacios de uso privativo tendrán, un frente de al menos 5 m. a la red de circulación interior, excepto si se trata de edificaciones que alberguen un local destinado a usos no residenciales admitidos en cuyo caso podrán resolver su acceso desde la red viaria exterior, una superficie no inferior a 90 m2..

### 3.- Uso de la edificación.

El uso característico es el residencial.

## Artículo 7. EA-Altet

### 1.- Condiciones de parcelación.

Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán como parámetros mínimos:

- Superficie: 1000 m2.
- Longitud de un frontal en metros  $(\frac{1}{2}) \times (\sqrt{S})$ , siendo S la superficie de la parcela en m2.
- Longitud de otros frontales: 15 m.

### 2.- Condiciones de la edificación.

#### 1.- Condiciones de volumen.

##### 1.1.- Posición de la edificación.

- a) La fachada de la edificación no podrá avanzar sobre la alineación exterior y guardará del eje de las vías que delimiten la parcela y de los linderos una distancia de al menos la mitad de la altura de dicha fachada con un mínimo de 5 m., o de 1/5 de la altura y no menos de 3 m., admitiéndose adosarse al lindero cuando otra altura existente ya lo haga, cumpliendo la nueva condición de ocupar el mismo tramo y alzado medianero. Esta admisibilidad podrá ser la obligatoria cumplimiento si así lo exigiere el Ayuntamiento, expresándolo en la correspondiente Cédula Urbanística.
- b) Cuando en una misma parcela se construyera más de una edificación se habrá de cumplir la condición de que en cada punto de la fachada la luz recta a la edificación enfrentada ha de ser superior a la altura de esta última.

##### 1.2.- Ocupación.

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

##### 1.3.- Edificabilidad.

La superficie útil de la edificación computada según los criterios establecidos en el art. 93 de las NN. UU., no excederá del resultado de multiplicar el coeficiente 1,171444.

##### 1.4.- Alzado.

La altura máxima de la edificación es de seis plantas y 18 m.

## 2.- Condiciones estéticas.

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

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

## 3.- Condiciones higiénico-sanitarias.

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

## 3.- Usos de la edificación.

- 1.- El uso característico es el residencial.
- 2.- Se diferencian dos niveles a los efectos de compatibilidad de otros usos, correspondiendo a estos:
  - a) Nivel a: Terciario en planta baja.
  - b) Nivel b: Terciario en planta baja o en edificio exclusivo.
- 3.- El uso dotacional se admite en ambos niveles en planta baja o en edificio exclusivo.

## Artículo 8. TER-Altet

### 1.- Condiciones de parcelación

Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán como parámetros mínimos:

- Superficie: ENCLAVE COMPLETO.
- Longitud de un frontal en metros  $(\frac{1}{2}) \times (\sqrt{S})$ , siendo S la superficie de la parcela en m<sup>2</sup>.
- Longitud de otros frontales: 15 m.

### 2.- Condiciones de la edificación

#### 1. Condiciones de volumen

##### 1.1.- Posición de la edificación

Es libre la posición de la edificación en la parcela, cumpliendo en todos los casos un retranqueo mínimo de:

- al frontal de la parcela: 5 m.
- a los restantes linderos: 3 m.

##### 1.2.- Ocupación

La ocupación máxima de la superficie de la parcela es del 80%.

##### 1.3. Edificabilidad

La edificabilidad no superará el producto de la superficie, expresada en m<sup>2</sup>, de la parcela por el coeficiente 1,280145.

##### 1.4. Alzado

La altura máxima de la edificación es de seis plantas y 18 m.

### 2. Condiciones estéticas

Es libre la composición y materiales de las fachadas y cubiertas de la edificación, cumpliendo las reglas generales y las siguientes:

Sobre los espacios de retranqueo podrán disponerse salientes de la edificación, sujetos a las condiciones que para estos elementos se especifican en el art. 96 de las NN. UU.

El espacio libre de parcela se acondicionará en su totalidad para accesos, aparcamiento y jardines, prohibiéndose en ellos el almacenamiento, excepto los de combustible de la instalación y transformadores.

Las plazas de aparcamiento serán arboladas, prohibiéndose la cubrición ligera.

Las parcelas se podrán cercar con arreglo a las condiciones de vallado especificadas en las NN. UU (art. 98), pudiendo disponerse cercas interiores con arreglo a las mismas condiciones, e incluso de mayor altura si la actividad lo requiriese, pero en este último caso habrán de sujetarse a las reglas de posición de la edificación.

### 3. Usos de la edificación

El uso característico y exclusivo es el terciario, tanto terciario de relación (ocio, restauración, deportivo, espectáculos y resto de usos terciarios). También se permite el terciario comercial, admitiéndose los Grandes Establecimientos Comerciales, definidos en las Normas Urbanísticas.

#### Artículo 9. Elementos dotacionales.

La conforman los siguientes elementos: Red Viaria, Equipamientos y Zonas verdes:

a) RED VIARIA (SRV+AV): Según planos de Ordenación.

Habrà de contener el mínimo de plazas de aparcamiento exigido por la LRAU y el RPCV

b) EQUIPAMIENTOS (SEQ): Según planos de Ordenación.

SEQ-1 (ED): Instituto San Vicente.

SEQ-2 (ED): Colegio (20 ESO +6 B)

SEQ-3 (ED): Colegio (6 I + 12 P)

SEQ-4 (TD): Acceso complementario al Hospital

c) ZONAS VERDES: Según planos de Ordenación.

SJL-1: Jardín

SJL-2: Jardín

SJL-3: Jardín

Su normativa particular se regirá por lo contemplado en las Normas Urbanísticas del Vigente Plan General (Sección 5 del Capítulo 7).

### B.3. NORMAS PARTICULARES DE URBANIZACIÓN.

#### Artículo 10. Criterios básicos de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización se regirán por lo contemplado en las Normas Urbanísticas del Vigente Plan General (Sección 6 y Sección 7 del Capítulo 7).

### B.4. NORMAS PARTICULARES DE GESTIÓN.

**Artículo 11. Unidades de ejecución.**

Se prevé una única unidad de ejecución para la totalidad del sector.

Artículo 12. Coeficientes de ponderación para los diferentes usos.

- Para EA-Altet = 1.00.
- Para VA-Altet = 0.80.
- Para TER-Altet = 0.70.
  
- Para EA-Altet (VPO) = 0.50 (Aplicable sobre los coeficientes anteriores residenciales).

En San Vicente del Raspeig, octubre de 2008

  
Pedro Luis Palencia Soriano  
Arquitecto

ANEXO Nº 1. INFORMES SECTORIALES.

ÍNDICE:

1.- INFORME DEL ARQUITECTO MUNICIPAL TRAS CONSULTAS CON LA CONSELLERÍA DE EDUCACIÓN.

1.- INFORME DEL ARQUITECTO MUNICIPAL TRAS CONSULTAS CON LA CONSELLERÍA DE EDUCACIÓN.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG



De: **ARQUITECTURA PÚBLICA**  
**PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

Av/ 1º de Mayo 3, CP 03690 San Vicente del Raspeig (Alicante)  
Tf: 965 675065/91 Fax: 965 675080

A: Pedro Palencia Soriano, arq. *c/ Fyencico Sanchez Pujalte 17-5 Dada*  
Fax 966 353 103  
CC URBANISMO: *103010 Alicante*  
CONCEJAL  
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Asunto: PP El ALTET

SALUDOS

---

Pedro:

Como estamos tramitando simultáneamente varios Planes parciales o especiales: Castellet, Trinquet, Montoyos y Altet, hemos realizado consultas con Educación, a fin de coordinar entre ellos las exigencias de reservas para centros docentes, especialmente las correspondientes a nivel ESO+BUP.

De esas hemos deducido que para el conjunto de estos cuatro sectores se precisa un Centro para 20 ESO+6B. Su superficie de parcela ha de ser de  $124.500 \cdot (f^1) \cdot (1+p^2)$  m<sup>2</sup>.

Por otra parte cada sector ha de satisfacer sus exigencias para educación I+Primaria.

He recibido indicaciones de la Concejalía en el sentido de solicitar-os la modificación de la ordenación del Altet, previendo en la banda tras el Hospital, al menos:

- Reserva para 20ESO+6B (Estructural)
- Reserva para 6I+12P:  $9.500 \cdot f^1 \cdot (1+p)$  (Secundaria)
- Posible acceso complementario al Hospital (Estructural)

Lo que hago con el presente, sin perjuicio de que lo comuniqués a tus clientes por si requieren algún tipo de requerimiento administrativo al efecto.

Quedo a tu disposición por si algún aspecto requiere aclaración.

SVR, 190706



J. Mª. Chofre Gil,  
arquitecto mupal.  
jchofre@raspeig.org

<sup>1</sup> f: cociente entre el coeficiente de forma (perímetro/superficie de la parcela y de un rectángulo de largo doble del ancho.  
<sup>2</sup> P. pendiente media de la parcela en tanto por uno.

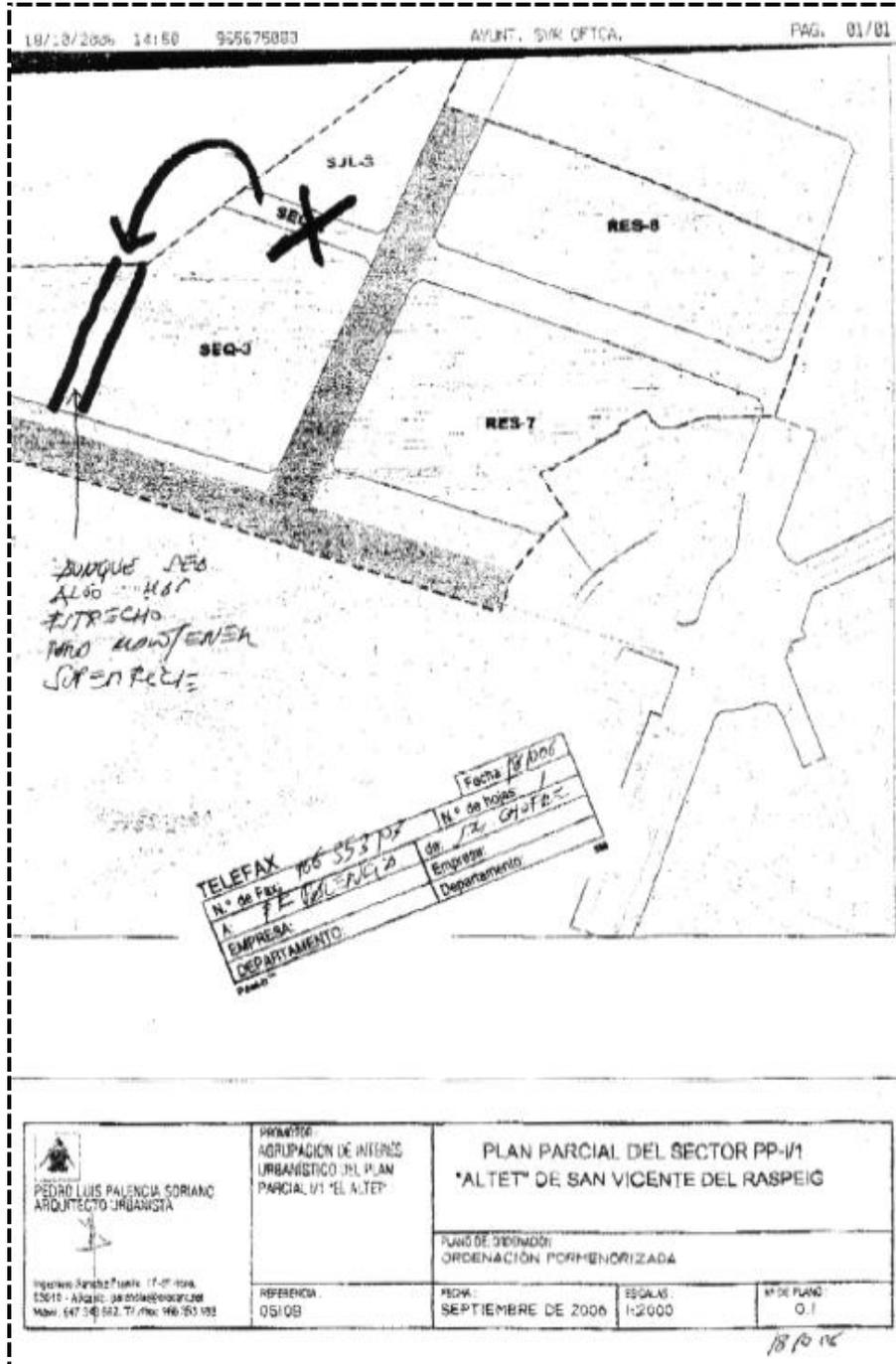
NOTA: La reserva para 20 ESO + 6 B no es  $124.500 \cdot (f) \cdot (1+p)$ , sino de  $14.500 \cdot (f) \cdot (1+p)$ , tal y como se nos ha aclarado desde los servicios técnicos del Excelentísimo Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS ANTERIORES.

1.- RESERVA DEL ACCESO COMPLEMENTARIO AL HOSPITAL.

Se ha reservado una franja a tal efecto, denominada SEQ-4, y se considera equipamiento asociado al equipamiento existente "Hospital".

Su ubicación obedece a las instrucciones dadas por los servicios técnicos del Excelentísimo Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig.



2.- RESERVA COLEGIO 20ESO+6B.

La parcela donde se ubica es más que suficiente, tal y como se justifica a continuación:

<b>PARCELA EQUIPAMIENTO 20ESO+6B</b>			
PTE MEDIA TANTO POR UNO	p=	0,029032	
PERÍMETRO	469,4458	m	
<b>SUPERFICIE</b>	<b>13.996,32</b>	<b>m2</b>	
coeficiente forma real=	fr=	0,033541	m/m2
<b>RECTANGULO TEÓRICO 2-1</b>			
SUPERFICIE	13996,3176	m2	
LADO TEÓRICO	83,655	m	
PERÍMETRO TEÓRICO	501,93	m	
coeficiente de forma teórico=	ft=	0,035862	m/m2
<b>FACTOR FORMA</b>	<b>f=fr/ft=</b>	<b>0,93528</b>	
<b>NECESIDAD EQUIPAMIENTO</b>	<b>N=</b>	<b>14.500</b>	<b>M2</b>
<b>CÁLCULO PARCELA A RESERVAR</b> <b>20ESO+6B=N * f * (1+p)=</b>			<b>CUMPLE</b>
			<b>SI</b>
		<b>13.956 M2</b>	

3.- RESERVA COLEGIO 6I+12P.

La parcela donde se ubica es más que suficiente, tal y como se justifica a continuación:

<b>PARCELA EQUIPAMIENTO 6I+12P</b>			
PTE MEDIA TANTO POR UNO	p=	0,056075	
PERÍMETRO	375,8224	m	
<b>SUPERFICIE</b>	<b>9.294,4076</b>	<b>m2</b>	
coeficiente forma real=	fr=	0,040435	m/m2
<b>RECTANGULO TEÓRICO 2-1</b>			
SUPERFICIE	9294,4076	m2	
LADO TEÓRICO	68,1704	m	
PERÍMETRO TEÓRICO	409,0224	m	
coeficiente de forma teórico=	ft=	0,044007	m/m2
<b>FACTOR FORMA</b>	<b>f=fr/ft=</b>	<b>0,918831</b>	
<b>NECESIDAD EQUIPAMIENTO</b>	<b>N=</b>	<b>9.500</b>	<b>M2</b>
<b>CÁLCULO PARCELA A RESERVAR</b> <b>6I+12P=N * f * (1+p)=</b>			<b>CUMPLE</b>
			<b>SI</b>
		<b>9.219 M2</b>	