

PLAN PARCIAL DEL
PROGRAMA DE ACTUACIÓN
INTEGRADA DEL SECTOR
PAU.2 CASTELLET



SAN VICENTE DEL RASPEIG
ALICANTE

INFORMACIÓN URBANÍSTICA
MEMORIA Y PLANOS

APROBACIÓN DEFINITIVA
Diciembre 2006

PLAN PARCIAL DEL
PROGRAMA DE ACTUACIÓN
INTEGRADA DEL SECTOR
PAU.2 CASTELLET

SAN VICENTE DEL RASPEIG
ALICANTE

INFORMACIÓN URBANÍSTICA
MEMORIA Y PLANOS

APROBACIÓN DEFINITIVA
Diciembre 2006

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

La presente Memoria de Información Urbanística, coincide exactamente en su contenido con la del Plan aprobado inicialmente , al no haber sufrido ninguna alteración ni actualización con posterioridad al periodo de Información Pública al que aquél fue sometido en el año 2002.

INDICE

MEMORIA INFORMATIVA

1. OBJETO	1
2. PROMOTOR.....	1
3. DELIMITACIÓN DEL SECTOR	1
4. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR:	1
5. USOS DEL SUELO E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	2
6. EL SECTOR EN SU ENTORNO	12
7. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE	12
8. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	14

1. OBJETO.

El presente documento recoge la Información Urbanística necesaria para la definición de la ordenación detallada o pormenorizada correspondiente a los terrenos comprendidos en el ámbito del PAU 2 Castellet, según denominación del Plan General Municipal de Ordenación (en adelante PGM) de San Vicente del Raspeig (Alicante), de acuerdo con la Ley 6/1994, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU) y siguiendo las directrices establecidas en el Decreto 201/1.998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (en adelante RP) de la Comunidad Valenciana.

2. PROMOTOR.

La formulación de los proyectos y documentos que integran el Programa de Actuación Integrada del referido sector se efectúa por iniciativa particular, tomando como base las determinaciones del artículo 52 de la LRAU.

El promotor del presente documento es la mercantil "**ALAVAMA Casas y Proyectos S.L.**".

3. DELIMITACION DEL SECTOR

El ámbito de la actuación abarca la totalidad de los terrenos comprendidos dentro del sector que el vigente P.G.M.O. clasifica como Suelo urbanizable no programado (PAU.2 Castellet), incluida la Red Primaria de Dotaciones Públicas (en adelante RPDP) adscrita a dicho sector., todo ello tras la aprobación definitiva de la homologación Sectorial modificativa del PPI-2 y PAU 2 (parte) aprobada definitivamente el 3 de marzo de 2002 (ver Plano 1 "Situación en relación con la ciudad y con el Plan General").

Los límites del sector (ver Plano 2 Topográfico) son los siguientes:

Por el N.: Con el núcleo urbano de San Vicente de Raspeig.

Por el S.: Autovía A-36 y nueva ronda San Vicente San Juan.

Por el E.:Vía de nuevo trazado en prolongación de c/ Mayor y Plan Parcial PP-12 Azorín.

Por el O.: Franja de suelo urbano que separa al sector de la línea de FF.CC

4. CARACTERISTICAS FISICAS DEL SECTOR.

Los terrenos incluidos en el ámbito del PAU.2 Castellet están situados entre el sur del casco de San Vicente del Raspeig y la autovía A-36 de Alicante Alcoy. La reciente realización de un nuevo acceso a San Vicente desde dicha autovía y en prolongación de la c/ Mayor (límite oeste de la zona), así como la transformación de las características del trazado de la c/ Aeroplano para su conversión en Ronda San Vicente-San Juan (ahora en fase de ejecución), supondrán una notable mejora de las condiciones generales de accesibilidad de la zona.

Originariamente existían sobre los terrenos diversas explotaciones agrícolas, de las cuales la mayor parte están abandonadas en la actualidad, con excepción de algunas de pequeña entidad superficial que todavía perviven (huerta, almendros, olivos etc.)

La zona, por lo demás, está prácticamente libre de edificación, salvo algunos enclaves ocupados por edificaciones mas o menos precarias (descritas más adelante), las cuales no resultan compatibles con el nuevo desarrollo urbano previsto en el planeamiento vigente.

Los terrenos no presentan ninguna clase de accidente topográfico, siendo prácticamente llanos, (entre cota máxima de 96,55 m. y mínima de 91,54 m.) con una muy ligera pendiente en dirección Sureste. No existe tampoco ningún tipo de accidente geológico que pudiera condicionar o mermar la aptitud e idoneidad de los mismos para el desarrollo urbano previsto en el vigente Plan General.

5. USOS DEL SUELO E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

5.1. EDIFICACIONES EXISTENTES

En los enclaves antes mencionados, existen algunas edificaciones -de una o dos plantas- destinadas a vivienda, almacenaje o construcciones auxiliares de escasa entidad. Su ubicación, características y destino se especifican en la siguiente relación:

La información fotográfica adjunta, complementa la descripción de las características físicas y ambientales del sector.

5.2. POBLACIÓN EXISTENTE

Según la relación del apartado anterior existen en la zona un total de 12 edificaciones de las cuales 10 están destinadas a vivienda en las que actualmente estarían alojadas otras tantas familias.



VISTA AEREA DE LA ZONA
JULIO 2001



1



C:\AF

2



3



SMO\HO

4



NISMOH

5



6



7



8



9



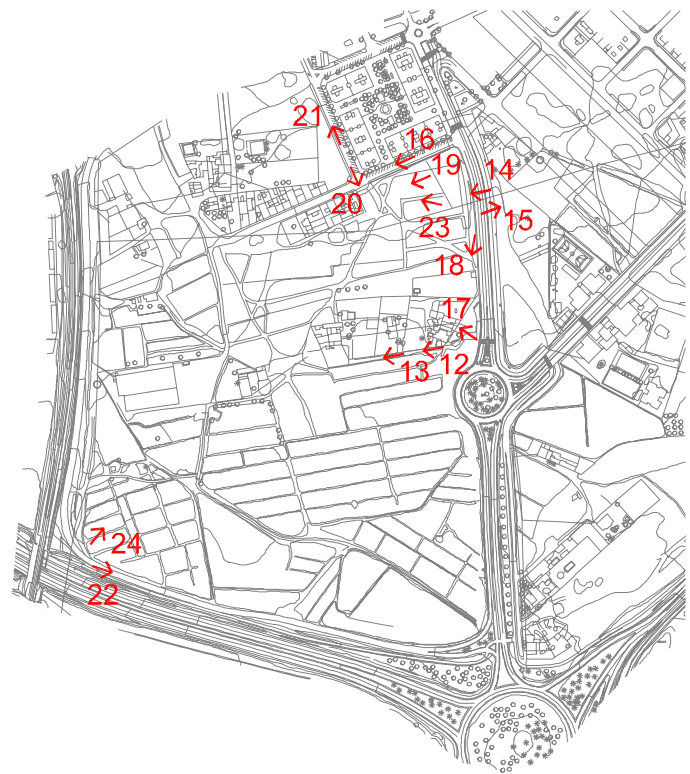
10



11



ft08.jpg





25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35



36



37



38



39



40



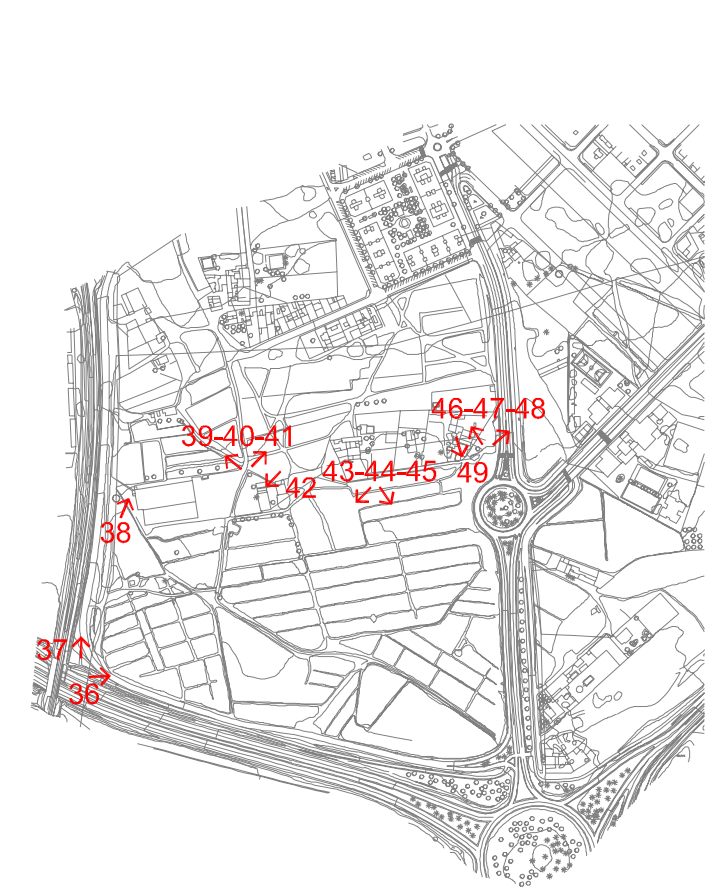
41



42



43



44



45



46



47



48



49



50



51



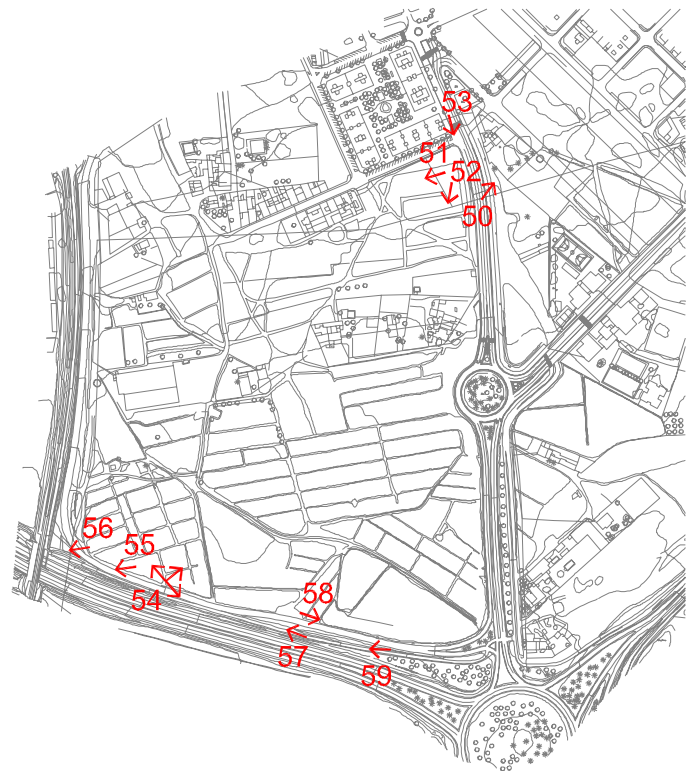
52



53



54



55



56



57



58



59

5.3. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Las infraestructuras en este Sector son prácticamente inexistentes, con la salvedad de una línea eléctrica de Media Tensión que lo cruza por su zona Noreste, un colector de evacuación de aguas que lo atraviesa por el área Sureste y los escasos servicios que abastecen a las edificaciones de vivienda o almacén que en reducido número se ubican en el mismo.

A continuación se relacionan dichos servicios, los que deberán ser desmontados, o inutilizados, procediendo, en su caso, a su demolición, al igual que las citadas edificaciones, previa indemnización a sus propietarios por el valor de las mismas, y sustituidos por la instalación de nuevas redes, de conformidad con las normativas vigentes e instrucciones de las respectivas compañías suministradoras.

5.3.1. Red viaria.

Con excepción del nuevo acceso a San Vicente del Raspeig desde la autovía A-36, de Alicante a Alcoy, en prolongación de la C/. Mayor, que parcialmente constituye el límite Este del Sector, y de la vía de servicio colindante con dicha autovía, que configura el límite Sur, no existe en el área más red viaria que la constituida por caminos de tierra compactada, que permiten acceder a las distintas edificaciones existentes y de los que el más importante es el que atraviesa el Sector en dirección Noroeste-Sureste.

5.3.2. Red de Agua Potable.

La red de agua potable existente se reduce a las tuberías que, con origen en las inmediaciones de la C/. Castellet, dan servicio a las edificaciones situadas en el área central, al Oeste de la C/. Mayor, así como a las viviendas y almacenes agrupados en el extremo Sureste del mismo, que reciben dicho suministro desde la conducción que discurre a lo largo de dicha calle.

5.3.3. Red de Saneamiento.

No existe actualmente red de saneamiento en el Sector, excepción hecha del colector de sección ovoidal que conecta la prolongación de la Avda. del Doctor Marañón con la autovía A-36, y que cuenta con unas dimensiones de 1.300 x 1.950 mm. Junto al linde

Norte, en la calle del Castellet, existe una red de alcantarillado que da servicio a las edificaciones del núcleo urbano recayentes a dicha vía.

5.3.4. Red Eléctrica de M.T.

Existe una línea eléctrica de Media Tensión, aérea de doble circuito, instalada sobre apoyos de diversa tipología, que cruza el Sector de Este a Oeste por su zona Noroeste, con una derivación hacia el Norte desde el apoyo situado en las proximidades de la C/. Mayor, y que pasa a subterránea en dicho apoyo y en el apoyo situado junto al límite Norte del Sector, en las inmediaciones de la C/. Castellet, alimentando a los centros de transformación "CT País Valencia" y "CT Vulcano".

5.3.5. Red Eléctrica de B.T.

La red eléctrica de Baja Tensión existente es aérea y de escasa entidad, soportada por apoyos de madera, y dando servicio, únicamente, a las distintas edificaciones existentes.

5.3.6. Red Telefónica.

La red telefónica existente en el interior del sector es aérea y soportada mediante apoyos de madera, dando servicio a las viviendas, almacenes e industrias localizadas en el Sector o aéreas colindantes.

El punto de conexión previsto por la Compañía Telefónica de España, S.A.U., para dar servicio al Sector se ubica en la cámara de registro existente en el lado Este del encuentro entre la C/. Castellet y la C/. Mayor, denominada CR105-BRF.

5.3.7 Red de Alumbrado.

No existe, en la actualidad, en el interior del Sector ninguna red de alumbrado, excepción hecha del alumbrado correspondiente a la C/. Mayor, constituido por columnas con luminarias asimétricas, dispuestas en la mediana, con una interdistancia aproximada de 40 m., y las situadas en el lado Oeste de dicha vía y Rotonda de encuentro con la C/. del Doctor Marañón, que se ubican junto al límite Este del PAU.2, y que responden a la misma tipología, aunque manteniendo una interdistancia de 35 m. y duplicándose en lado Este de la C/. Mayor.

6. EL SECTOR EN SU ENTORNO

El sector limita por el Norte y por el Oeste con diferentes Unidades de Actuación clasificadas como suelo urbano en el vigente Plan General (UA 30, Ua 16, Ua 15 y Ua 14). Por el Este limita con el Plan Parcial del sector PP.1-2 Azorín, aprobado definitivamente y en fase de ejecución. La traza de la autovía A-36, que limita con el sector por el sur, coincide prácticamente con el límite del término municipal de San Vicente de Raspeig.

7. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE (PGMO)

Las determinaciones e indicaciones que el PGMO de San Vicente del Raspeig establece para la ordenación de los terrenos comprendidos en el sector PAU.2 Castellet son los que figuran en la ficha adjunta, cuyos datos son anteriores a la Modificación resultante de la Homologación sectorial modificativa aprobada definitivamente el 13 de marzo de 2002.

Las diferencias de superficie entre la que figura en la mencionada ficha (20,60 ha.) y la que, recogiendo la referida Modificación de Plan General, corresponde a la del sector que es objeto de ordenación mediante el presente Plan Parcial (14,98Ha) responden a lo siguiente:

Superficie según PG (antes de Homologación modificativa del Sector PPI-2)	20,60 ha.
Superficie incluida en PPI-2 Azorín (como consecuencia de dicha Homologación)	2,22 ha..
Superficie autovía A-36 (excluida al estar actualmente realizada)	3,40 ha.
TOTAL SUPERFICIE SECTOR	14,98 ha.

FICHA DE CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE SAN VICENTE DEL RASPEIG (ALICANTE) EN EL PAU/2. CASTELLET.

- | | |
|---|-----------------|
| 1. SUPERFICIE | 20,60 Has. |
| 2. USO CARACTERÍSTICO | Residencial |
| 3. INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN: | |
| a) Nº máximo de viviendas | 1.500 viviend. |
| b) Edificabilidad máxima | 140.000 m2. ut. |
| 4. DOTACIONES Y SISTEMAS: | |
| a) Generales: | |
| ■ Enclaves para compleción del Parque Deportivo “Chillador” | 1,00 Has. |
| ■ Ampliación nudo de acceso, incluso ejecución. | |
| b) Locales: | |
| ■ Según planeamiento parcial. | |

5. ORDENACIÓN

La red viaria básica se configura desde el acceso con una vía de gran sección, hasta el cruce con Avda. Dr. Marañón, donde se prevé una plaza, que enfatiza el acceso al Parque Deportivo del Chillador. A ésta plaza acometerá el eje principal de ordenación interna de la pieza.

El viario acometerá a las vías urbanas vecinas. El borde con la variante, fuera de la influencia del nudo, se resolverá como vía de servicio enlazado con el vial adosado al ferrocarril.

6. OBSERVACIONES

Las bases del concurso podrán variar a la baja la intensidad de la edificación e imponer condiciones complementarias tanto de ordenación como de urbanización y realización de sistemas generales de todo tipo, sobre las especificaciones en esta ficha.

8. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Según refleja el Plano Catastral adjunto (Plano 3) existen dentro del sector 34 fincas, 13 de las cuales tienen parte de su superficie fuera del sector.

En la relación adjunta figura la numeración catastral así como los datos del titular de las mismas.

En 12 de las fincas existe alguna edificación, estando libres el resto.

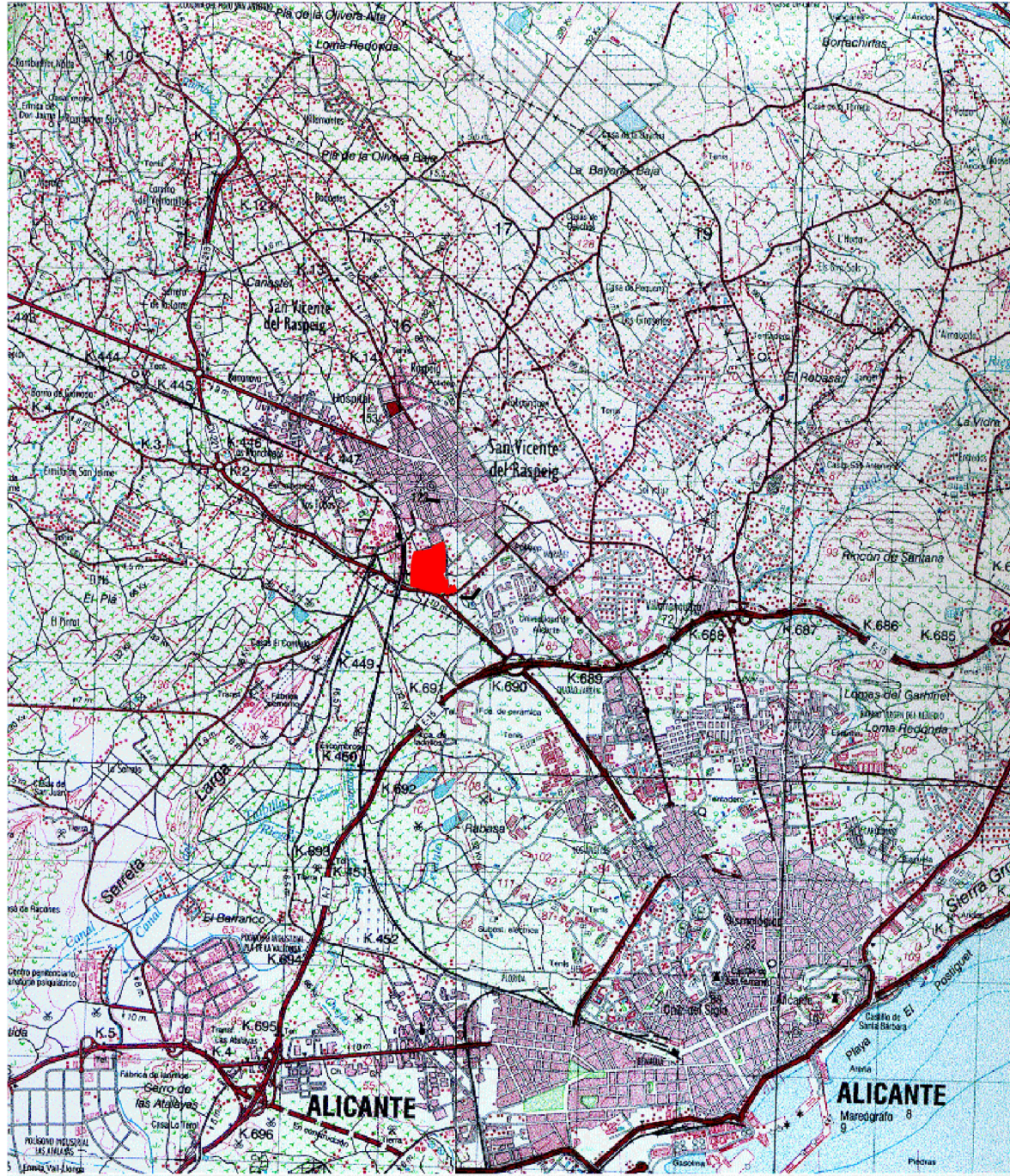
PAU 2 - SAN VICENTE DEL RASPEIG
RELACION DE FINCAS CATASTRALES

Nº	REF. UTM Plano	TITULAR
1	62220.01 ^(*)	
2	62220.02 ^(*)	
3	62220.03 ^(*)	
4	62220.08 ^(*)	
5	62220.09 ^(*)	
6	62220.11	
7	63210.01	
8	63210.02	
9	63210.03 ^(*)	
10	63210.04	
11	63210.05	
12	63210.06	
13	63210.07	
14	63210.08	
15	63210.09	
16	63220.08	
17	63220.09	
18	63220.10	
19	63220.11	
20	63220.12	
21	63220.13	
22	63220.14	
23	63220.15	
24	63220.16 ^(*)	
25	63220.17 ^(*)	
26	63220.19 ^(*)	
27	63220.20 ^(*)	
28	63220.21 ^(*)	
29	63220.22 ^(*)	
30	67206.04 ^(*)	
31	67206.05	
32	67206.06	
33	67206.07	
34	67206.08	

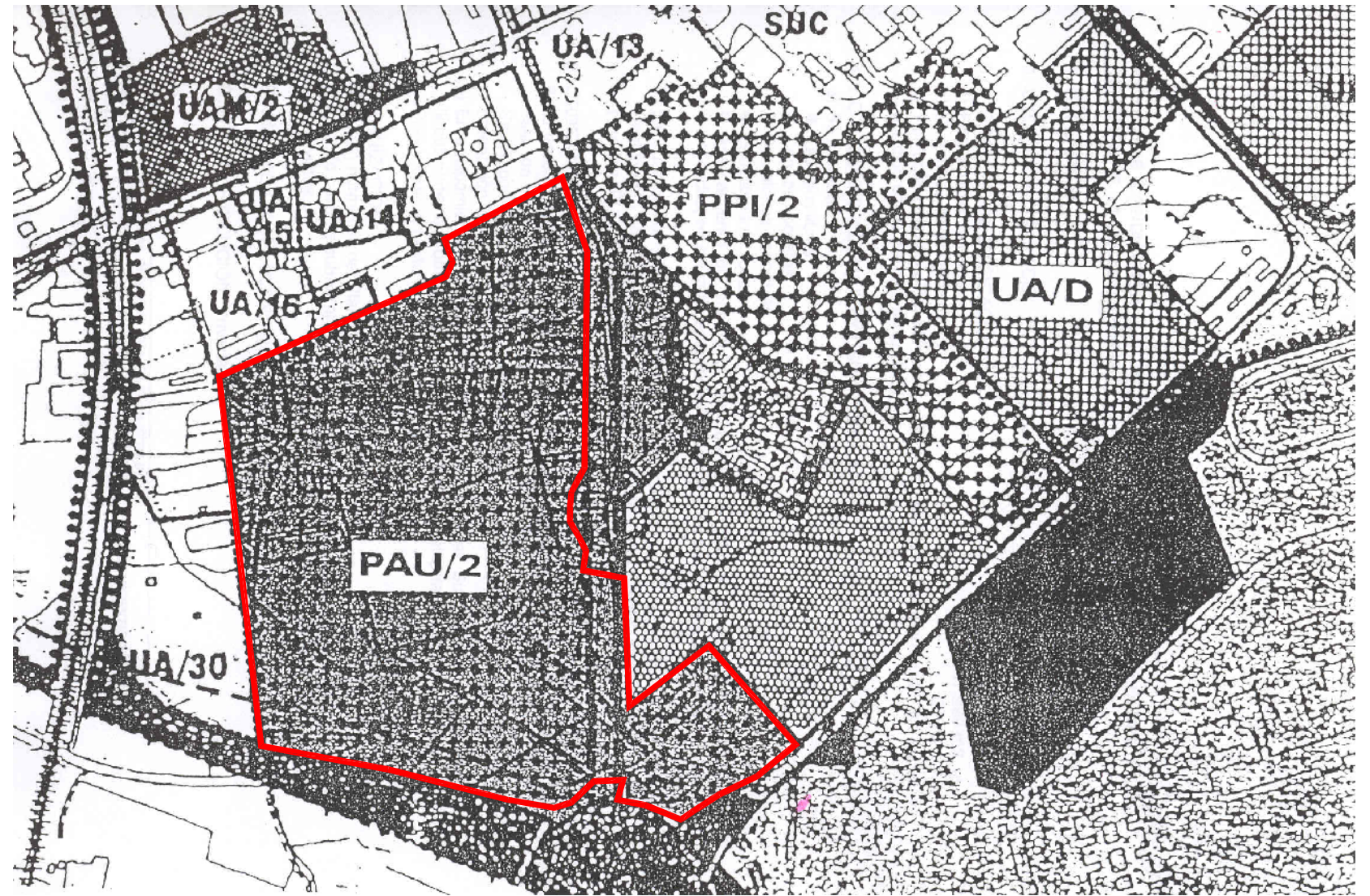
^(*) Parcelas con superficie fuera del Sector.

INDICE DE PLANOS DE INFORMACIÓN

1. SITUACIÓN Y RELACIÓN CON EL P.G.M.O.U.
2. PLANO TOPOGRÁFICO
3. PLANO CATASTRAL
4. ESTADO ACTUAL
5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES



SITUACIÓN EN RELACIÓN CON LA CIUDAD



RELACIÓN CON EL P.G.M.O.U.



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


Urbanizador: ALAVAMA 

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

DICIEMBRE-2006
Aprobación Definitiva

TÍTULO:
1. SITUACIÓN Y RELACIÓN CON EL P.G.M.O.U.

ARQUITECTOS:
JESUS GAGO DAVILA  JOSE Mº GARCIA-PABLOS RIPOLL 

EQUIPO:
 ADCA OFICINA DE URBANISMO Y ARQUITECTURA S.L.



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

Urbanizador: ALAVAMA 

INFORMACIÓN URBANÍSTICA DICIEMBRE-2006
Aprobación Definitiva

TÍTULO: **2. PLANO TOPOGRAFICO**
 1/1000

ARQUITECTOS: **JESUS GAGO DAVILA**  **JOSE M° GARCIA-PABLOS RIPOLL** 
 EQUIPO:  OFICINA DE URBANISMO Y ARQUITECTURA S.L.



LEYENDA

----- LIMITE DEL SECTOR

19 PARCELAS CATASTRALES

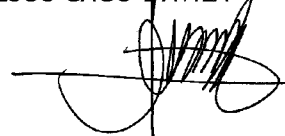
PLAN PARCIAL DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR PAU.2 CASTELLET
SAN VICENTE DEL RASPEIG

Urbanizador: ALAVAMA 

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

DICIEMBRE-2006
Aprobación Definitiva

TÍTULO:
3. PLANO CATASTRAL
1/1000

ARQUITECTOS:
JESUS GAGO DAVILA 


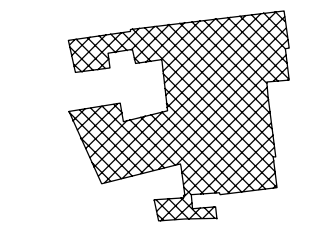
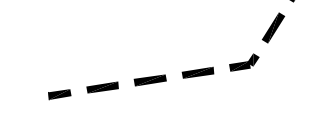
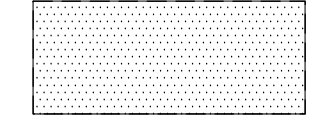


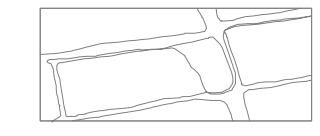
JOSE M^o GARCIA-PABLOS RIPOLL 

EQUIPO:





LEYENDA

-  LIMITE DEL SECTOR
-  EDIFICACIONES
-  CAMINOS TIERRA
-  CAMINOS ASFALTADOS
-  ARBOLES
-  BALSAS
-  ERIAL

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

Urbanizador: ALAVAMA 

INFORMACIÓN URBANÍSTICA DICIEMBRE-2006
Aprobación Definitiva

TÍTULO: **4. ESTADO ACTUAL**
1/1000

ARQUITECTOS: EQUIPO:

JESUS GAGO DAVILA  JOSE M^o GARCIA-PABLOS RIPOLL 


OFICINA DE URBANISMO Y ARQUITECTURA, S.L.



LEYENDA

- LIMITE DEL SECTOR
- - - - - COLECTOR EXISTENTE
- ⊕-----⊕ LINEA AEREA MEDIA TENSION

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

Urbanizador: ALAVAMA

INFORMACIÓN URBANÍSTICA DICIEMBRE-2006
Aprobación Definitiva

TÍTULO: **5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES** 1/1000

ARQUITECTOS: JESUS GAGO DAVILA 	JOSE M ^o GARCIA-PABLOS RIPOLL 	EQUIPO: <small>OFICINA DE URBANISMO Y ARQUITECTURA, S.L.</small>
---------------------------------------	--	---

