

PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-I.2 AZORIN (AMPLIADO)



**SAN VICENTE DEL RASPEIG
ALICANTE**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA
NORMAS URBANISTICAS**

**APROBACIÓN DEFINITIVA
Octubre 2001**

**CONSORCIO EMPRESARIAL
SAN VICENTE SUR S.A.**

El presente documento es el resultado de la refundición del documento aprobado, provisionalmente en cuanto a la homologación y el plan parcial y definitivamente en cuanto a la aprobación del Programa y selección del Urbanizador, por el Ayuntamiento de San Vicente de Raspeig, en sesión plenaria de fecha 27 de octubre de 1999, y de las rectificaciones incluidas al mismo consecuencia, por una parte, de las observaciones efectuadas a la homologación y plan parcial por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, mediante Acuerdo de fecha 21 de marzo de 2001 (expediente 73/01), así como, por otra parte, del requerimiento efectuado por la Alcaldía e San Vicente de Raspeig, de fecha 29 de mayo de 2001 (Registro municipal de salida nº 7853), en virtud del cual se solicitan rectificaciones en la ordenación para acomodar el PAI al concierto aprobado sobre la Revisión del Plan General de San Vicente del Raspeig.

Octubre, 2001

INDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA ACTUACIÓN	1
2. LA PROPUESTA: ESTRUCTURA Y ORDENACIÓN	3
2.1. LA SOLUCIÓN PROPUESTA Y SU INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO URBANO	3
2.2. LA PROPUESTA EN SU ADECUACIÓN ESTRUCTURAL AL PLANEAMIENTO VIGENTE	4
2.3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA: DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACION	7
2.4. LOS ELEMENTOS DOTACIONALES: DEFINICIÓN CUANTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN	12
2.5. LA RED VIARIA: DIMENSIONADO Y DOTACIÓN DE APARCAMIENTO	13
3. LA GESTIÓN URBANÍSTICA	15
3.1. UNIDAD DE EJECUCIÓN (DELIMITACIÓN) Y SISTEMA DE ACTUACIÓN	15
3.2. DESARROLLO DE PLANEAMIENTO (ESTUDIOS DE DETALLE Y/O PROYECTOS UNITARIOS)	16
4. EL PLAN PARCIAL EN CIFRAS: SÍNTESIS ESTADÍSTICA	17

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO PRELIMINAR

Artículo 0.1. Disposiciones de carácter general 1

CAPÍTULO 1. REGULACIÓN PARTICULAR DE ZONAS

ZONA RESIDENCIAL (R)

Artículo 1.1. Ámbito y claves de aplicación 2

CLAVE RC Residencial colectiva en Manzana Cerrada o Semicerrada 2

Artículo 1.2. Definición 2

Artículo 1.3. Grado y tipos edificatorios 2

Artículo 1.4. Condiciones de parcelación 3

Artículo 1.5. Condiciones de la edificación 3

Artículo 1.6. Usos de la edificación 4

CLAVE EA RESIDENCIAL ABIERTA

Artículo 1.7. Definición 5

Artículo 1.8. Grados y tipos edificatorios 5

Artículo 1.9. Condiciones de parcelación 5

Artículo 1.10. Condiciones de la edificación 6

Artículo 1.11. Usos de la edificación 7

ZONA SERVICIOS TERCIARIOS

CLAVE ST/CC SERVICIOS TERCIARIOS-CENTRO COMERCIAL

Artículo 1.12. Definición 8

Artículo 1.13. Condiciones de parcelación 8

Artículo 1.14. Condiciones de la edificación 8

Artículo 1.15. Condiciones de uso 9

ZONA VILLA UNIVERSITARIA

Artículo 1.16. Ámbito y Claves de Aplicación 9

CLAVE UAB UNIDADES DE ALOJAMIENTO EN BLOQUE

Artículo 1.17. Definición y tipología característica 10

Artículo 1.18. Condiciones de parcelación 10

Artículo 1.19. Condiciones de la edificación 10

Artículo 1.20. Condiciones de uso	11
CLAVE UCP	11
Artículo 1.21. Definición y tipología característica	11
Artículo 1.22. Condiciones de parcelación	11
Artículo 1.23. Condiciones de la edificación	12
Artículo 1.24. Condiciones de uso	12
CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES	14
Artículo 2.1. Ámbito y claves de aplicación	14
Artículo 2.2. Condiciones de uso y edificación	14
FICHAS RESUMEN	

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA ACTUACIÓN

El presente documento forma parte de la documentación y del Programa de Actuación Integrada del Sector PP-I.2 (Ampliado) del PGOU de San Vicente del Raspeig y se tramita conjuntamente con la "Homologación Sectorial modificativa del ámbito del PP-I.2 y PAU (Parte)" que le da la necesaria cobertura en sus aspectos legales y de ordenación estructural.

La formulación de dicho Programa así como del Presente Plan Parcial se efectúa a iniciativa de la mercantil Consorcio Empresarial San Vicente Sur S.A.

La actuación, atendiendo y complementando las determinaciones del Planeamiento vigente, se concibe como una operación de extensión y remate de la trama urbana de San Vicente en los suelos mayoritariamente vacantes comprendidos entre el casco y el Campus Universitario.

Precisamente, esta localización de rótula es la que cualifica y singulariza tanto la actuación, como la "pieza" urbana en donde se plantea la ubicación de una parte de la Villa Universitaria prevista, y ello en razón de las siguientes circunstancias:

- Concordancia entre las autoridades universitarias y el Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig, en el proceso preparatorio de la Revisión del PGO, para dar respuesta a la demanda -hoy insatisfecha- de crear alojamientos de calidad para la población universitaria (estudiantes, y también profesores y personal administrativo).
- Existencia de suficientes experiencias en otras Universidades en cuanto a la forma de acoger tales demandas, a través de soluciones conocidas como "Villas Universitarias".
- Constatación de las inmejorables condiciones de los terrenos, libres y urbanizables, comprendidos en el PP-I-2 y su entorno, por su contigüidad al CAMPUS, su positiva integración en la trama urbana de San Vicente, así como por sus efectos recualificadores del mismo, y su adecuación dimensional al sector que permite también acoger una importante cuota residencial "de

transición" entre la Villa y el casco.

La actuación que, de este modo, presenta un carácter estratégico por concertar intereses de rango municipal y regional, resulta oportuna y necesaria, requiriendo tan sólo una modificación puntual del PGMO que se acomete a través del mencionado Expediente de Homologación. La promoción concita la participación tanto de la iniciativa pública como de la privada.

La delimitación corregida del sector, su régimen de usos, edificabilidades, y adscripción de sistemas generales se justifican en la antedicha Homologación, desarrollándose sus determinaciones de orden pormenorizado mediante el presente Documento de Plan Parcial.

2. LA PROPUESTA: ESTRUCTURA Y ORDENACIÓN

2.1. LA SOLUCIÓN PROPUESTA Y SU INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO URBANO

La ordenación del sector responde en su doble alcance (estructural y de ordenación pormenorizada), al objeto, asimismo doble, de compleción y remate del borde sur del casco de San Vicente del Raspeig y de integración del Campus en la Ciudad.

El sector se concibe e inserta en la estructura urbana de la ciudad a través de los siguientes criterios de ordenación y trazado:

- Articulación de la nueva pieza en torno a dos Ejes viarios y urbanos estructurantes dispuestos en cruz" -la avenida Vicente Savall (prolongación) y Doctor Marañón -de mayor jerarquía que la trama viaria secundaria y que entroncan con las grandes arterias urbanas: Nuevo acceso a San Vicente en prolongación de la calle Mayor y Ronda San Vicente - San Juan (en proyecto) sobre trazado rectificado de la C/Aeroplano. El primero de esos ejes se concibe con capacidad para acoger una plataforma reservada al transporte público (futuro tranvía de conexión Alicante-San Vicente).
- Producción de una trama urbana de "extensión", acorde con las características del entorno, aunque diversificada en sus tipos edificatorios y sistemas de ordenación, nó miméticos con los del casco, especialmente en sus localizaciones más externas.
- Creación de un sistema dotacional y de espacios libres públicos que refuerce la continuidad de la trama urbana y la integración del Campus en ella, en particular mediante la creación de una zona verde lineal, -tipo bulvar- que deberá discurrir en contigüidad a lo largo de la nueva Avenida Vicente Savall.
- Localización de la pieza de la Villa Universitaria en contigüidad con el Campus, con fachadas a las nuevas avenidas de la ciudad: Vicente Savall y Ronda de San Vicente - San Juan.
- La trama viaria "de segundo nivel" (Red secundaria) del nuevo sector,

condicionada por el trazado de las calles de su entorno, se proyecta como extensión de la retícula preexistente del casco

2.2. LA PROPUESTA EN SU ADECUACIÓN ESTRUCTURAL AL PLANEAMIENTO VIGENTE

La propuesta es acorde con las necesidades y oportunidades de evolución urbana del sector y el planeamiento superior, que han quedado recogidos en los apartados anteriores y en el Documento de Homologación, recogándose en la ficha adjunta las determinaciones condicionantes del presente planeamiento de desarrollo tal y como quedarán definidas a partir de la Modificación puntual del PGOU que se tramita mediante el mencionado expediente de Homologación Sectorial Modificativa.

Se incluye a continuación la mención de ficha correspondiente al Sector PPI-2 Azorín (ampliado).

FICHA DE CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE SAN VICENTE DEL RASPEIG (ALICANTE) EN EL SECTOR PP-I/2 "AZORÍN" (AMPLIADO)

1. SUPERFICIE	94.925 m2.	
2. USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL (VIVIENDA Y ALOJAMIENTOS EN VILLA UNIIVERSITARIA)	
3. INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN:		
a) Edificabilidad máxima:	57.114 m2. ut.	71.393(*) m2.c
a.1 Edificabilidad (mínima) alojamientos villa universitaria	15.000 m2. ut.	
a.2 Edificabilidad (máxima) viviendas y usos compatibles	39.441 m2. ut.	
a.3 Edificabilidad máxima de Servicios Terciarios	2.673 m2. ut.	

Indice máximo de edificabilidad (IEB) 0,75 m2c/m2

b1) Nº máximo de plazas de alojamiento en Villa Universitaria : 750

b2) Nº máximo de viviendas: 400

c) Tipología de edificación: Edificación abierta en bloque o torre; Edificación en manzana cerrada ; y edificación en casas unifamiliares. Todo ello en la proporción y posición que establezca el PP en su ordenación.

(*) Las cifras de superficie construida (m2.c) son indicativas, siendo vinculantes las de superficie útil (m2. ut.)

4. DOTACIONES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO:

a) Red Primaria de Dotaciones Públicas (RPDP)

a.1 Interior al sector

. Red viaria	16.286 m2.
. Espacios libres de uso público (zonas verdes).	11.961 m2.
Total interior	28.247 m2.

a.2 Exterior al sector

. Red viaria	11.940 m2.
. Parque Deportivo	28.182 m2.
. Equipamiento	12.923 m2.
Total exterior	53.045 m2.

La RPDP exterior al sector quedará adscrita a la gestión del mismo obteniéndose sus terrenos como cesión gratuita a cargo del aprovechamiento de dicho sector.

b) Red Secundaria de Dotación Públicas (RSDP)

Serán de obligado cumplimiento los estándares establecidos en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 201/1998 de 15 de diciembre), tanto en lo referente al suelo dotacional público (SD) como en lo relativo a reservas mínimas para aparcamientos (AV). Conforme a lo dispuesto en el artículo 2 del Anexo a dicho Reglamento, los terrenos de la RPDP serán computables a los efectos del referido cumplimiento.

FICHA DE CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE SAN VICENTE DEL RASPEIG (ALICANTE) EN EL SECTOR PP-1/2 "AZORÍN" (AMPLIADO) (Continuación)

5. USOS

Global característico:	RESIDENCIAL
Pormenorizados:	VIVIENDA COLECTIVA, ALOJAMIENTOS VILLA UNIVERSITARIA Y DOTACIONAL.
Compatibles:	TERCIARIO EN SUS DIFERENTES CATEGORÍAS
Incompatibles:	COMERCIAL EN GRANDES SUPERFICIES Y EL RESTO NO INCLUIDO EN LOS ANTES MENCIONADOS

6. ORDENACIÓN

- El trazado viario resolverá la continuidad de la Avda. San Vicente Savall y, al norte de ésta, de las c/ Méndez Nuñez, García Lorca y Pizarro. El encuentro de Vicente Savall con la c/ Aeroplano, se realizará en semirotonda, armonizando con la ordenación viaria prevista en la UA/D.
- La villa universitaria se dispondrá, al Sur del sector, favoreciendo el recorrido peatonal en el eje prolongación de la Avda. Vicente Savall y su conexión con los recorridos peatonales del Campus Universitario mediante solución de cruce sin interferencia de tráfico rodado entre dicha Avda. y la nueva Ronda San Vicente-San Juan.

7. URBANIZACIÓN:

- Según normativa del Plan General
- En todo caso se soterrarán los tendidos eléctricos de media tensión existentes y previstos.

8. GESTIÓN

- Unidades de Ejecución. Las Unidades de Ejecución que defina el Plan Parcial deben ser lo más amplias posibles. Se recomienda la delimitación de una única Unidad de Ejecución, coincidente con el ámbito del sector.
- Area de reparto. La formada por el sector y la RPDP adscrita.
- Aprovechamiento tipo: 0,347388.u.v/m².

2.3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA: DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

2.3.1. ORDENACIÓN DE LOS USOS Y "PIEZAS DEL SECTOR"

El modelo de distribución espacial de los usos que plantea la propuesta de ordenación, es el resultado de un proceso de compatibilización entre las demandas y condicionantes del entorno urbano -de carácter estructural- y la propia configuración del sector.

El programa de usos del sector se conforma con predominancia de la residencia -en su doble componente de vivienda urbana y alojamiento universitario-, pero con una fuerte presencia de los elementos dotacionales no sólo por el carácter de extensión del Campus que presenta el área -contigua a éste- destinada a alojamiento universitario (uso "cuasi-dotacional"), sino también por el sistema de espacios libres y equipamientos que dotan al sur de la Ciudad de un gran polo "verde" y dotacional, que a pesar de su extensión no rompe la continuidad de la trama.

Así, el sector se conforma con tres zonas con rasgos urbanos propios por su especialización de uso:

- Al Norte, en continuidad con el casco, un conjunto de manzanas de uso residencial que recomponen la retícula de la trama urbana a través de la extensión de sus calles Pi y Margal, Vicente Savall, Méndez Núñez, García Lorca y Pizarro).
- En el ámbito comprendido ente la nueva Avenida prolongación de la C.Mayor y el eje transversal de la C.Marañón, un sistema integrado de dotaciones dispuesto a lo largo de dos ejes "en cruz" prolongación de las calles Pi i Margal y Marañón.

- Al Sur, entre las calles Marañón y Aeroplano (nueva Ronda San Vicente - San Juan), se desarrolla la pieza de alojamientos universitarios conformando junto con la nueva zona verde lineal contigua a Vicente Savall, un eje urbano en extensión del Bulevar Central del Campus.

Este nuevo eje urbano proyectado en prolongación de la C/Vicente Savall articula el sector, enhebrando las tres zonas descritas y configurando la glorieta de cruce con la C/Marañón, como el centro de gravedad ó rótula del conjunto.

2.3.2. TRAZADOS, TRAMAS Y SISTEMAS DE ORDENACIÓN

La propuesta se basa en la generación de un trazado regulador de "ensanche" que se va adaptando en su dimensionado, desde las zonas de contacto con el casco-donde se completan las manzanas, recomponiéndose el borde del mismo-, hasta las áreas exteriores (Chillador, Campus) donde evoluciona hacia una configuración "en supermanzanas".

Los sistemas de ordenación adoptados presentan una mayor sintonía con las invariantes de los ensanches, si bien con mayor libertad formal y diversidad interna:

- Manzanas cerradas o semi-cerradas en el subsector norte, al este de la Avenida Vicente Savall, con alturas acordes con el entorno.
- Edificación abierta (en tipología de torre de baja altura) en gran manzana al oeste de Vicente Savall como elemento de transición entre la zona anterior y la gran manzana dotacional formada entre la nueva avenida de acceso a S.Vicente (prolongación de la calle Mayor) y la prolongación de Pi i Margal.
- "Supermanzana" en Villa Universitaria, con ordenación volumétrica más libre - aunque alineada a viales principales-, y organización con mezcla tipológica: alojamientos en edificación colectiva y unifamiliar (en condominio ó casa-patio).

La búsqueda de una tipología edificatoria acorde con los antedichos sistemas de ordenación, ha llevado a la elección de los siguientes tipos:

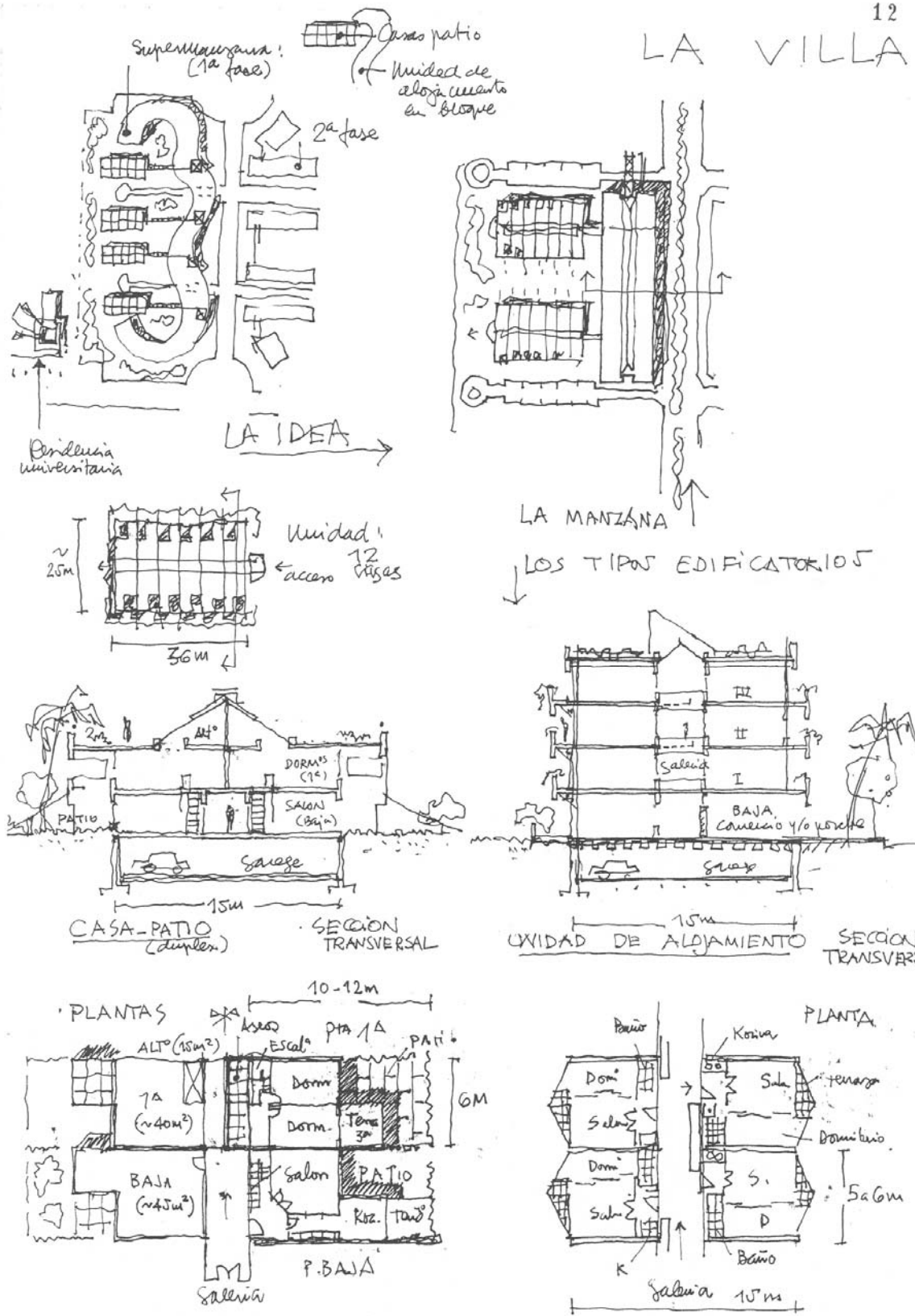
- Edificación alineada a vial, en 4 y 5 plantas, configurando patios de manzana (cuando las preexistentes lo han permitido) y como manzana cuajada en los demás casos. Dicho tipo de edificación se plantea en el área situada al norte de la C/Doctor Marañón.
- Torres de altura moderada (5 plantas más ático) en serie, en la gran manzana comprendida entre el nuevo bulevar contiguo a Vicente Savall y la prolongación del Pi i Margall, área situada asimismo al norte de la C/Doctor Marañón.
- Edificación abierta, concebida preferentemente mediante proyecto unitario, en supermanzana de Villa Universitaria, con altura variable (4-5 plantas) y configuración predominantemente lineal, con frente a la vía principal.
- Casas de carácter unifamiliar en 2-3 plantas con patio, agrupadas y/o en hilera, en la mencionada "supermanzana" de Villa Universitaria.

2.3.3. LA VILLA UNIVERSITARIA

La supermanzana comprendida dentro del sector al sur de la c/ Doctor Marañón se concibe para Villa Universitaria destinada al alojamiento de estudiantes, profesores y personal de servicio, con un número aproximado de 750 plazas (entre apartamentos y casas unifamiliares), con carácter de ciudad-jardín e identidad arquitectónica propia y unitaria.

El interior de ésta se concibe como un microsistema de espacios estanciales y ajardinados en torno a las unidades de edificación "unifamiliar" en condominio (casas-patio para profesores y personal administrativo); por contra, los frentes a las Avenidas

que delimitan el "recinto" (Marañon, V.Savall, Ronda San Vicente-San Juan) se configura como una gran "Unidad de Habitación" para alojamiento de estudiantes que podría adoptar forma de "bloque" lineal grecado (de más de 250 m. de desarrollo), formando chaflanes-hito representativos a las dos glorietas e incluso salvando, con solución de "edificio-puente", las visuales transversales desde la trama de extensión del casco.



PLAN PARCIAL PP-2

"AZORÍN" (AMPLIADO)

MEMORIA JUSTIFICATIVA. APROBACIÓN DEFINITIVA

Octubre 2001

SAN VICENTE DEL RASPEIG (ALICANTE)

2.4. LOS ELEMENTOS DOTACIONALES: DEFINICIÓN CUANTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN

La componente dotacional del sector (equipamientos, espacios libres) se plasma en la propuesta como un sistema articulado y diversificado de elementos urbanos, entre los que destacan:

- El eje de prolongación del bulevar del Campus sobre la traza de prolongación de la c/ Vicente Savall, configurado como el gran elemento articulador de la ordenación, diversificado en sus funciones: zona verde lineal configurada como paseo bulevar, eje de tráfico rodado y peatonal, y plataforma reservada para transporte público (nuevo tranvía Alicante-San Vicente)
- La retícula de calles y avenidas, en su función de malla no sólo rodado sino peatonal.
- La gran manzana de equipamientos situada entre la Avenida prolongación de la C/Mayor, y la de Pi i Margall, al norte de Doctor Marañón, que se prolonga al sur de ésta con otra gran manzana dotacional (instituto y nuevo parque deportivo)
- Las reservas diversificadas para equipamientos socioculturales (rehabilitación de la "Quinta"), deportivos, escolares (éstos para eventual ampliación de colegios existentes), gravitan sobre la C/Marañón y la nueva Avenida de acceso a S.Vicente en prolongación de la Calle Mayor
- La propia villa universitaria, como gran dotación de extensión del Campus, con rango urbano/regional.

Desde el punto de vista cuantitativo las calificaciones relativas a los usos dotacionales (Red Primaria y Secundaria) tienen, en conjunto, dimensiones superiores a las

establecidas con carácter de mínimo en el Reglamento de Planeamiento (RP) de la LAUCV (ver a este respecto el cuadro que se incluye en el capítulo 4 de la presente Memoria). En efecto, mientras que en dicho Reglamento (Tabla 1 del artículo 4 del Anexo del RP) se establece un estándar para la totalidad de los usos dotacionales (SD) que expresado en términos porcentuales respecto a la superficie del sector asciende al **53,5%** (para una IEB de 0,75 m²/m²., coincidente con el del sector objeto del Presente Plan Parcial), la superficie de dichos usos en el Plan Parcial representa un **58,1%** de la total del sector.

Tanto la superficie de las zonas verdes, (ZV) como la de equipamientos superan los estándares mínimos, ya que la superficie de las primeras representa un 12,8% respecto a la del sector (frente al 11,5% fijado en el Anexo del RP) y la de los segundos (EQ) alcanza el 18,2% (frente al 15% que, con carácter mínimo, se establece en el mismo Reglamento). Así pues, la superficie de suelo dotacional excluyendo la red viaria y los aparcamientos (SD-RV-AV), en el Plan Parcial representa un 31,0% (frente al 26,5% mínimo establecido en el Anexo RP). Finalmente la superficie de la red viaria (incluida los aparcamientos públicos) representa 27,0% (igual a la establecida en el citado Anexo, 27%).

En total las reservas de suelo para dotaciones públicas exceda en 4.320 m² la superficie fijada como mínimo por el Reglamento de Planeamiento. Ese exceso expresado en porcentaje representa un 9% más de los estándares mínimos fijados por dicho Reglamento.

2.5. LA RED VIARIA: DIMENSIONADO Y DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

La red viaria del sector se inscribe en la "supermalla" estructural del sur de San Vicente (la Avenida de acceso al Este, Aeroplano/Ronda al sur, y C/Alicante) a través de un sistema viario moderadamente jerarquizado en cuanto a su carácter y sección:

- El eje transversal de la C/Marañón de 20 m. de sección, con carácter de

bulevar.

- El eje radial de Vicente Savall, con 20 m. de sección en el tramo estructurante de la villa al sur, y 20 m. en el tramo norte.
- La malla viaria local, con secciones en torno a los 10-12 m. (vías rodadas) de coexistencia).

El sistema alcanza un estándar superficial del 27% coincidente con el establecido reglamentariamente. Ello permite dotar a la red de un número de plazas de aparcamiento equivalente al 50% de la reserva obligatoria en parcela privada.

3. LA GESTIÓN URBANÍSTICA

3.1. UNIDADES DE EJECUCIÓN (DELIMITACIÓN) Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

La ejecución del presente Plan Parcial, en tanto actuación integrada, se inscribe en el correspondiente Programa, al amparo de lo previsto en el LRAU particularmente en la sección 7ª del Capítulo II Título I de la misma.

Se delimita a tal efecto una sola Unidad de Ejecución (Capítulo III del Título I de la LRAU), coincidente en sus límites con el Plan Parcial, sin perjuicio de la incorporación a la gestión de los propietarios de terrenos exteriores a dicho sector, adscritos al mismo como Red Primaria de Dotaciones Públicas.

La ejecución del Programa para el desarrollo de la actuación integrada, cuya ordenación pormenorizada se efectúa mediante el Presente Plan Parcial, se llevará a cabo de conformidad con lo establecido en el Capítulo III del Título III de la LRAU.

3.2. DESARROLLO DE PLANEAMIENTO (ESTUDIOS DE DETALLE Y/O PROYECTOS UNITARIOS)

La ordenación del Plan Parcial presenta un carácter “finalista” al contar con todas las determinaciones necesarias para su gestión urbanística, excepto en el ámbito de la Villa Universitaria donde se hace necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, al objeto de garantizar una configuración integrada entre las dos tipologías previstas: casas-patio unifamiliares y bloque abierto lineal par apartamentos de estudiantes.

Así mismo se señala la conveniencia de redactar también otro Estudio de Detalle para la gran manzana de edificación abierta en tipología de torres, situada entre Vicente Savall y Pi i Margall, si bien las Ordenanzas contienen determinaciones y especificaciones suficientes para ser aplicadas directamente sin necesidad de esa figura de Planeamiento.

Finalmente el Plan Parcial recomienda la redacción de Proyecto Unitario para cada una de las demás manzanas residenciales del sector.

4. EL PLAN PARCIAL EN CIFRAS: SÍNTESIS ESTADÍSTICA

En el cuadro que se acompaña, que además de su valor informativo tiene alcance plenamente normativo (a cuyo fin se incluye también en las Normas Urbanísticas), se recogen los parámetros relevantes correspondientes a todas y cada una de las manzanas.

Por otra parte el cuadro se organiza con la información necesaria para permitir la comprobación del cumplimiento de los estándares relativos a la red secundaria de usos dotacionales, así como la sujeción a las determinaciones contenidas en el PGMO (tras la modificación que se tramita simultáneamente mediante el oportuno expediente de Homologación).

San Vicente de Raspeig, Octubre de 2001

Fdo.: Jesús Gago Dávila

Fdo.: José Luis Frías Wamba

Fdo.: José M^a García-Pablos Ripoll

Fdo.: Joan S. Pérez i Parra

CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS

USOS LUCRATIVOS

Nº MANZANA	CALIFICACION TIPOLOGIA	SUPERFICIE m2.	I. de edif. (construida) m2c/m2.	I. de edif. (util) m2u/m2.	TECHO m2c.	TECHO m2ut.
1	UAB+UCP	19.051			21.340	17.072
SUBTOTAL VILLA UNIVERSITARIA		19.051	1,12	0,90	21.340	17.072
4	RC1	1.909	3,60	2,88	6.874	5.499
5	RC2	4.012	3,00	2,40	12.036	9.629
6	ST/CC	2.594	1,23	0,99	3.200	2.560
8	EA1	8.086	1,60	1,28	12.937	10.350
14	RC1	838	3,60	2,88	3.015	2.412
15	RC1	2.114	3,60	2,88	7.611	6.088
16	EA2	1.217	3,60	2,88	4.380	3.504
SUBTOTAL ZONA RESIDENCIAL		20.769	2,41	1,93	50.053	40.042
TOTAL MANZANAS USOS LUCRATIVOS		39.820	1,79	1,43	71.393	57.114

IEB	0,75 m2c/m2.	aprovechamier	51.403	u.v
-----	--------------	---------------	--------	-----

IER	0,72 m2c/m2.	RED PRIMARIA ADSCRITA	53.045	m2
-----	--------------	-----------------------	--------	----

IET	0,03 m2c/m2.	dice aprovech.	0,34739	u.v/m2
-----	--------------	----------------	---------	--------

USOS NO LUCRATIVOS

ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES

Nº MANZANA	CALIFICACION	SUPERFICIE m2.	%	R.P.
				LAUCV 6/1994 %
3	ZV - JL (1)	6.868		
7	ZV - JL (1)	5.093		
13	JL	193		
Subtotal 1		12.154	12,8	11,5
2	EQ - ED	1.070		
9	EQ - ED	2.379		
10	EQ - ED	4.000		
11	EQ - ED	7.731		
12	EQ - ED	2.140		
Subtotal 2		17.320	18,2	15,0
Subtotal 1+2		29.474	31,0	26,5
RED VIARIA	RV+AV (1)	16.286		
	RV+AV	9.345		
Subtotal Red viaria		25.631	27,0	27,0
T O T A L		55.105	58,1	53,5

(1) RED PRIMARIA 28.247

TOTAL SECTOR	94.925
---------------------	---------------

	R.P. LAUCV 6/1994	exceso s/ RP
ZV	10.916	1.238
EQ	14.239	3.081
ZV+EQ	25.155	4.319
RV+AV	25.630	2
SD	50.785	4.320
		exceso s/ RP 9%

PLAN PARCIAL PP-2

"AZORÍN" (AMPLIADO)

MEMORIA JUSTIFICATIVA. APROBACIÓN DEFINITIVA

SAN VICENTE DEL RASPEIG (ALICANTE)

Octubre 2001

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO PRELIMINAR

Artículo 0.1 Disposiciones de carácter general

1. Las presentes Normas Urbanísticas regulan de modo particular las condiciones a que habrá de someterse la nueva edificación y el régimen de usos en el ámbito comprendido en el PPI-2 Azorín (ampliado). Complementan por tanto a las Normas Urbanísticas del vigente PGMO de San Vicente del Raspeig (aprobado definitivamente el 4 de abril de 1990; citado en adelante como PGMO), tanto en sus aspectos generales, como particulares (Ordenanzas correspondientes al mencionado sector).
2. En todo aquello no regulado expresamente en las presentes Normas y en particular en lo que respecta a las Condiciones Generales de la Edificación, será de aplicación lo establecido en el capítulo 6 del PGMO.
3. Así mismo, las Ordenanzas particulares contenidas en el PGMO suplirán por analogía, en su caso, los aspectos que no estuviesen contemplados en las presentes o, estándolo, pudieran suscitar dudas de interpretación. En particular, será de aplicación con carácter supletorio la Ordenanza de "**Casco Tradicional**" del PGMO, en las zonas que en el presente Plan Parcial se identifican con la clave **RC1**, la Ordenanza de "**Manzana con Patio de Manzana**" en la zona que en el presente Plan Parcial se identifica como **RC2**, y la Ordenanza de "**Centros Comerciales**" en la zona que en el presente Plan Parcial se identifica con la clave **ST/CC**. No obstante, lo expresamente regulado en las presentes Normas prevalecerá sobre lo dispuesto en aquellas Ordenanzas.

CAPÍTULO 1. REGULACIÓN PARTICULAR DE LAS ZONAS

ZONA RESIDENCIAL (R)

Artículo 1.1 Ámbito y claves de aplicación

1. Corresponde a la zona y subzonas que, por referencia a las determinaciones del vigente P.G.M.O sobre el uso global Residencial, el Plan Parcial concreta e identifica en su plano de ordenación mediante la trama correspondiente a dicho uso global.
2. Como pormenorización del uso residencial se distinguen dos clases -según su tipología- la primera de las cuales se desglosa a su vez en dos grados, distinguiéndose, por tanto, tres claves diferentes: por una parte, la tipología de Manzana Cerrada o Semicerrada (**RC**), con dos grados (**RC1** y **RC2**); y, por otra, la tipología de Edificación Abierta en torre (**EA**).

CLAVE RC Residencial Colectiva en Manzana Cerrada o Semicerrada

Artículo 1.2 Definición

Corresponden a las áreas del sector previstas para la formación o compleción de manzanas de extensión del casco, cerradas o semicerradas, con edificación alineada a vial y configurando (o no) patio de manzana comunal.

Artículo 1.3 Grados y tipos edificatorios

1. Se distinguen dos grados, identificados en el plano de calificación y ordenación pormenorizadas con los códigos **RC1** y **RC2**.
2. El tipo edificatorio característico del **Grado 1**, aplicable a las manzanas calificadas como **RC1**, es el de edificación entre medianerías correspondiente a edificios en manzana cerrada con todo el fondo de la parcela edificable.

3. El tipo edificatorio característico del **Grado 2**, aplicable a las manzanas calificadas como **RC2**, es el de edificios en manzana semicerrada en "U" con limitación del fondo edificable de la parcela y, por tanto, con patio de manzana comunal.
4. Las regulaciones de estas zonas se establecen en concordancia con las Ordenanzas de las Normas Urbanísticas del vigente PGMO.

Artículo 1.4 Condiciones de parcelación

Tanto a los efectos de edificación, como a los de parcelación o reparcelación las parcelas deberán tener las siguientes características:

1. En el **Grado 1**:
 - a) Son de aplicación los preceptos del artículo 3 de la Sección 2, Ordenanza "Casco Tradicional" de las Normas Urbanísticas del PGMO.
2. En el **Grado 2**:
 - a) Son de aplicación los preceptos del artículo 20 de la Sección 7, Ordenanza "Manzana con Patio de Manzana" de las Normas Urbanísticas del PGMO, con las siguientes modificaciones:
 - b) Superficie mínima total: 750 m².
 - c) Queda sin vigor en esta subzona el artículo 20, apartado c).

Artículo 1.5 Condiciones de la edificación

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

1. En el **Grado 1:**

- a) Las alturas en cada frente de manzana vienen marcadas en el plano número 2 “Calificación pormenorizada” del Plan Parcial.
- b) Con esta matización son de aplicación los preceptos del artículo 4 de la Sección 2, Ordenanza “Casco Tradicional” de las Normas Urbanísticas del PGMO que se refieran al Grado 1, nivel a del PGMO.

2. En el **Grado 2:**

- a) Se define la alineación interior de la parcela por un conjunto de líneas paralelas, hacia el interior de la parcela, a las alineaciones exteriores a 13 m de éstas.
- b) El patio de manzana así definido, que deberá obligatoriamente apoyar uno de sus lados sobre una alineación exterior, con lo que se transforma en patio abierto a fachada, deberá estar ajardinado en una proporción igual o superior al 30% de su superficie. Bajo esta superficie ajardinada no se permiten las construcciones subterráneas.
- c) Con estas salvedades, son de aplicación los preceptos del artículo 21 de la Sección 7, Ordenanza “Manzana con Patio de Manzana” de las Normas Urbanísticas del PGMO.

Artículo 1.6 Usos de la edificación

El uso característico es el residencial.

1. En el **Grado 1:**

- a) Son de aplicación, además, los preceptos del artículo 5 de la Sección 2, Ordenanza “Casco Tradicional” de las Normas Urbanísticas del PGMO que se refieran al Grado 1, nivel a del PGMO. Se autorizan los despachos y consultas profesionales en plantas de piso.

2. En el **Grado 2**:

- a) Son de aplicación, además, los preceptos del artículo 22 de la Sección 7, Ordenanza “Manzana con Patio de Manzana” de las Normas Urbanísticas del PGMO. Se autorizan los despachos y consultas profesionales en plantas de piso.

CLAVE EA Residencial Abierta

Artículo 1.7 Definición

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

Artículo 1.8 Grados y tipos edificatorios

1. Se distinguen dos grados, identificados en el plano de calificación y ordenación pormenorizadas con los códigos **EA1** y **EA2**.
2. El tipo edificatorio característico del **Grado 1**, aplicable a la manzana calificada como **EA1**, es el de edificación formada por prismas aislados entre espacios libres.
3. El tipo edificatorio característico del **Grado 1**, aplicable a la manzana calificada como **EA2** es el de edificación formada por bloques lineales.
4. Las regulaciones de estas zonas se establecen en concordancia con las Ordenanzas de las Normas Urbanísticas del vigente PGMO.

Artículo 1.9 Condiciones de parcelación

Tanto a los efectos de edificación, como a los de parcelación o reparcelación las parcelas deberán tener las siguientes características:

1. En el **Grado 1**:

- a) Son de aplicación los preceptos del artículo 13 de la Sección 5, Ordenanza “Edificación Abierta” de las Normas Urbanísticas del PGMO, con la siguiente modificación:
- b) La superficie de la parcela mínima será de 1.500 m².

2. En el **Grado 2**:

- a) La superficie de la parcela mínima debe coincidir con la superficie de la manzana 16 marcada en el Plano número 2 “Calificación pormenorizada” del Plan Parcial.

Artículo 1.10 Condiciones de la edificación

En ambos grados, el **Grado 1** y el **Grado 2**, la edificación requerirá un proyecto unitario para el conjunto de la manzana. No obstante, en el Grado 1 esa condición podrá suplirse mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

1. En el **Grado 1**:

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

- a) La superficie edificable útil será la que figura en el cuadro de características.
- b) La altura máxima de la edificación (H) será de 16 m o cinco plantas.
- c) Los cuerpos de edificación aislados deberán guardar entre sí las siguientes distancias:

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

- d) Se permite un ático retranqueado 3 m.
- e) Los espacios de parcela delimitados por la prolongación de las calles Poeta García Lorca y Pizarro estarán libres de edificaciones.

2. En el **Grado 2**:

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

- a) La superficie edificable útil será la que figura en el cuadro de características.
- b) La altura máxima de la edificación (H) será de 13 m o cuatro plantas.
- c) Se permite un ático retranqueado 3 m.
- d) La edificación podrá ocupar la parcela sin otra limitación que la que resulte de las condiciones de separación a linderos.
- e) La fachada de la edificación a la calle Pizarro se ajustará a la alineación de ésta.

Artículo 1.11 Usos de la edificación

El uso característico es el residencial.

En ambos grados, **Grado 1** y **Grado 2**, son, además, compatibles los usos: dotacional, terciario e industrial (excepto la modalidad de producción industrial) en planta baja y en edificio exclusivo. Se autorizan los despachos y consultas profesionales en plantas de piso.

ZONA SERVICIOS TERCIARIOS

CLAVE ST/CC SERVICIOS TERCIARIOS-CENTRO COMERCIAL

Artículo 1.12 Definición

Corresponde al área del sector que concentra el uso de servicios terciarios en edificio exclusivo, con el uso comercial como característico. Su regulación se establece en concordancia con la Ordenanza de Centros Comerciales de las Normas Urbanísticas del vigente PGMO.

Artículo 1.13 Condiciones de parcelación

Tanto a los efectos de edificación como a los de parcelación o reparcelación el tamaño de la parcela será coincidente con el de la manzana identificada en el plano de calificación como manzana 6.

Artículo 1.14 Condiciones de la edificación

- a) La edificación guardará una separación mínima de 5 m a cualquiera de sus alineaciones o linderos.
- b) La ocupación máxima de la parcela es del 40%.
- c) La superficie edificable útil será la que figura para la manzana en el Cuadro de Características.
- d) La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y de 7 metros.
- e) La parcela deberá estar dotada, en su interior y bajo rasante, de 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos.
- f) El espacio libre de parcela se acondicionará en su totalidad para accesos y jardines. Tan sólo se permite la instalación de 1 plaza de aparcamiento de minusválidos, arbolada, por cada 200 m² construidos.

g) Las parcelas se podrán cercar con arreglo a las condiciones de vallado especificados en el artículo 98 de las NN.UU. del PGMO, pudiendo disponerse cercas interiores con arreglo a esas mismas condiciones, e incluso de mayor altura si la actividad lo requiriese, pero en éste último caso habrán de sujetarse a las reglas de posición de la edificación.

Artículo 1.15 Condiciones de uso

El uso característico y exclusivo es el terciario comercial, en el que se incluyen los grandes establecimientos comerciales⁵ de las Normas Urbanísticas del PGMO.

ZONA VILLA UNIVERSITARIA

Artículo 1.16 Ámbito y Claves de aplicación

1. Corresponde a la zona que, por referencia a las determinaciones del PGMO sobre el uso pormenorizado, el Plan Parcial concreta e identifica en sus planos de ordenación mediante la trama correspondiente al uso de Villa Universitaria (manzana 1). Esta Villa se pretende desarrollar mediante un conjunto de residencias colectivas y de casas patio que formen un conjunto habitable muy interrelacionado y abierto.
2. Como concreción tipológica de estos usos pormenorizados se distinguen dos claves diferenciadas, **UAB** o Unidades de Alojamiento en Bloque y **UCP** o Unidades de Casa-Patio. Estas claves serán de aplicación, respectivamente, a los distintos edificios que se proyecten con arreglo a ellas en el ámbito de la manzana Villa Universitaria.
3. La edificación que corresponde a esta zona se desarrollará obligatoriamente mediante Estudio de Detalle para el total de la manzana 1, con las especificaciones que se recogen en la ficha adjunta (**Zona UAB + UCP**) y en los parámetros que se desarrollan a continuación. La superficie útil edificable para el total de la manzana 1 no podrá superar la que para dicha manzana se establece en el Cuadro de Características.

CLAVE UAB Unidades de Alojamiento en Bloque

Artículo 1.17 Definición y tipología característica

Corresponde al área de la manzana 1 Villa Universitaria que configura su frente al bulevar contiguo a la Avenida Vicente Savall. Su tipología es la de bloques aislados con ordenación volumétrica específica.

Artículo 1.18 Condiciones de parcelación

1. Tanto a los efectos de edificación, como a los de parcelación o reparcelación, las parcelas que se desarrollen según esta clave deberán tener una superficie igual o mayor a 1500 m².
2. El frente mínimo de las parcelas, en su contacto con la alineación, será de 50 m.

Artículo 1.19 Condiciones de la Edificación

1. La superficie útil edificable, desarrollada según esta clave en el total de la manzana 1, estará comprendida entre 11.200 m² y 12.300 m².
2. La altura máxima de la edificación (H) será de 16 m y cinco plantas.
3. Por encima de la altura máxima autorizada, únicamente podrán sobresalir los elementos correspondientes a las instalaciones del edificio que resulten funcionalmente indispensables.
4. La ocupación máxima de la parcela será del 80%. La ocupación bajo rasante podrá ser del 100%.
5. La edificación podrá retranquearse libremente, en toda su fachada o en parte, respecto a la alineación oficial.
6. La edificación guardará al lindero de separación con el área regulada por la Clave UCP una distancia igual o superior a H/2.

7. La ordenación volumétrica deberá garantizar la permeabilidad de vistas desde la Avenida de Barcelona y la calle Portugal, mediante el calado de las plantas inferiores de la edificación.
8. Se preverá 1 plaza de aparcamiento, en sótano o semisótano, por cada alojamiento o por 100 m² de superficie edificable de uso principal o característico.

Artículo 1.20 Condiciones de uso

El uso principal o característico es el alojamiento universitario.

Son usos compatibles el comercial, dotacional y de oficinas en planta baja. La extensión de los usos compatibles no superará el 10% de la superficie edificable total que corresponde a la manzana.

CLAVE UCP

Artículo 1.21 Definición y tipología característica

Corresponde al área "interior" de la manzana 1 Villa Universitaria, que dota al conjunto de ésta de un carácter de Ciudad-Jardín. Su tipología es la de vivienda unifamiliar en hilera, formando patios, con las viviendas dotadas de acceso independiente desde los pasos comunes exteriores y desde los espacios mancomunados (garaje).

Artículo 1.22 Condiciones de parcelación

1. A los efectos de diseño de los edificios que se regulen por esta clave, la unidad de habitación mínima tendrá las siguientes características:
 - a) Superficie mínima: 50 m²
 - b) Frente mínimo de la unidad: 5 m
2. A los efectos de parcelación o reparcelación, el tamaño mínimo de la parcela resultante será de 300 m², capaz de albergar 6 unidades de habitación.

3. Los espacios y pasos entre las parcelas, de una anchura mínima de 2 m, así como el aparcamiento subterráneo, deberán ser mancomunados.

Artículo 1.23 Condiciones de la edificación

1. La superficie útil edificable, desarrollada según esta clave en el total de la manzana 1, estará comprendida entre 4.800 m² y 5920 m².
2. La altura máxima de la edificación (H) será de 6 m y dos plantas. No obstante, por encima de dicha altura se podrá disponer un ático retranqueado 3 m de alguna de sus fachadas y con una ocupación inferior al 75% de la superficie de la planta inmediatamente inferior.
3. Las edificaciones de las parcelas mantendrán, entre sí o con respecto a los linderos de la parcela, un retranqueo mínimo de tres (3) metros.
4. Cada unidad de habitación dispondrá, al menos, de un patio libre de edificación con unas dimensiones mínimas de tres (3) metros por tres (3) metros.
5. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse con una valla de fábrica de 60 cm de altura máxima y un seto vegetal de 180 cm de altura máxima.
6. Se preverá 1 plaza aparcamiento, en sótano o semisótano, por cada unidad de habitación.

Artículo 1.24 Condiciones de uso

El uso principal o característico es el alojamiento universitario.

Es uso compatible el despacho profesional asociado a la unidad de habitación.

CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS

USOS LUCRATIVOS

Nº MANZANA	CALIFICACION TIPOLOGIA	SUPERFICIE m2.	I. de edif. (construida) m2c/m2.	I. de edif. (util) m2u/m2.	TECHO m2c.	TECHO m2ut.
1	UAB+UCP	19.051			21.340	17.072
SUBTOTAL VILLA UNIVERSITARIA		19.051	1,12	0,90	21.340	17.072
4	RC1	1.909	3,60	2,88	6.874	5.499
5	RC2	4.012	3,00	2,40	12.036	9.629
6	ST/CC	2.594	1,23	0,99	3.200	2.560
8	EA1	8.086	1,60	1,28	12.937	10.350
14	RC1	838	3,60	2,88	3.015	2.412
15	RC1	2.114	3,60	2,88	7.611	6.088
16	EA2	1.217	3,60	2,88	4.380	3.504
SUBTOTAL ZONA RESIDENCIAL		20.769	2,41	1,93	50.053	40.042
TOTAL MANZANAS						
USOS LUCRATIVOS		39.820	1,79	1,43	71.393	57.114

IEB	0,75 m2c/m2.	aprovechamier.	51.403	u.v
IER	0,72 m2c/m2.	RED PRIMARIA ADSCRITA	53.045	m2
IET	0,03 m2c/m2.	dice aprovech.	0,34739	u.v/m2

USOS NO LUCRATIVOS

Nº MANZANA	CALIFICACION	SUPERFICIE m2.	R.P.	
			%	LAUCV 6/1994
3	ZV - JL (1)	6.868		
7	ZV - JL (1)	5.093		
13	JL	193		
Subtotal 1		12.154	12,8	11,5
2	EQ - ED	1.070		
9	EQ - ED	2.379		
10	EQ - ED	4.000		
11	EQ - ED	7.731		
12	EQ - ED	2.140		
Subtotal 2		17.320	18,2	15,0
Subtotal 1+2		29.474	31,0	26,5
RED VIARIA	RV+AV (1)	16.286		
	RV+AV	9.345		
Subtotal Red viaria		25.631	27,0	27,0
T O T A L		55.105	58,1	53,5

(1) RED PRIMARIA 28.247

TOTAL SECTOR 94.925

	R.P. LAUCV 6/1994	exceso s/ RP
ZV	10.916	1.238
EQ	14.239	3.081
ZV+EQ	25.155	4.319
RV+AV	25.630	2
SD	50.785	4.320 exceso s/ RP 9%

CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES

Artículo 2.1. Ámbito y claves de aplicación

1. Comprende las calificaciones de la red secundaria de usos dotacionales que figuran en los planos de Ordenación.
2. Se distinguen los siguientes usos dotacionales:
 - a) **Zona verde (ZV)** en la categoría de áreas ajardinadas.
 - b) **Equipamiento (EQ)** en dos categorías:
 - . Educativo-Cultural (**ED**), manzana 9,10 y 12
 - . Deportivo Recreativo (**RD**), manzana 11
 - c) **Red viaria (RV)** rodada, de coexistencia o peatonal, según indicación contenida en los planos en que se refleja la misma. Se distingue asimismo el espacio destinado al aparcamiento público (AV).

Artículo 2.2. Condiciones de uso y edificación

1. Las condiciones de uso y la regulación de la edificación de las parcelas calificadas con uso dotacional se efectuará con arreglo a lo establecido al respecto en las Normas Urbanísticas del PGMO (artículo 119 a 123)

San Vicente del Raspeig, septiembre de 2001

Fdo.: Jesús Gago Dávila

Fdo.: José Luis Frías Wamba

Fdo.: José M^a García-Pablos Ripoll

Fdo.: Joan S. Pérez i Parra

FICHAS RESUMEN

ZONA **RC**

RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA O SEMICERRADA

Definición.

Corresponden a las áreas del sector previstas para la formación o compleción de manzanas de extensión del casco, cerradas o semicerradas, con edificación alineada a vial y configurando (ó no) patio de manzana comunal

Grados y tipos edificatorios.

Se establecen dos grados:

- RC1: manzana cerrada con todo el fondo edificable
- RC2: manzana semicerrada en "C", con patio de manzana comunal

El tipo edificatorio será de edificación alineada a vial entre medianeras, que en el grado 1 se concibe con mayor libertad formal.

CONDICIONES PARTICULARES

		RC1	RC2
DE LA PARCELA	Superficie mínima Frente mínimo Espacios libres (L) Ajardinamiento (J) Ocupación bajo rasante	250 15 m. - - 100%	750(1) 15 m. Patio manzana 30% s/L 100%-J
DE LA EDIFICACIÓN	Coeficiente edificabilidad	Según cuadro de características	
		Altura máxima (metros) Altura máxima (plantas) Retranqueos: a alineación a linderos a fondo	16 m. 5 pl. 0 m. - (3)
DE LOS USOS	. Usos característicos: . Usos compatibles:	. Residencial . Comercio, oficinas, dotaciones y talleres domésticos en la planta baja. . Se autorizan despachos profesionales en planta 1ª.	
DOTACION APARCAMIENTO		1(una) plaza/vivienda ó 100 m2. de edificación	

- Observaciones:
- (1) Condicionada a Estudio de Detalle Previo podrá reducirse a 300 m2.
 - (2) Se podrán producir cortes en la edificación para la formación de manzana semicerrada (ancho mín=Hm) en el centro de las fachadas.
 - (3) Fondo edificable: En RC2, 13 m. En RC1, el fondo será función de condiciones de colindancia (art 4.1.1 del de las Ordenanzas del PGMO)

ZONA **EA**

RESIDENCIAL ABIERTA

Definición.

Corresponde a manzanas del sector con ordenación de volumetría específica en tipología de edificación abierta y uso residencial.

Grados y tipos edificatorios.

1. Se distinguen dos grados, identificados en el plano de calificación y ordenación pormenorizados con los códigos **EA1** y **EA2**.
2. El tipo edificatorio **Grado 1** corresponde a edificación formada por prismas aislados entre espacios libres .
3. El tipo edificatorio del **Grado 2** corresponde al bloque lineal.

CONDICIONES PARTICULARES

		GRADO1	GRADO 2	
DE LA PARCELA	Superficie mínima (S) Espacios libres (L) Ajardinamiento (J) Ocupación bajo rasante (máx.) Cerramiento	1500 m2. 2/3 S 50% s/L 100%-J	manzana 16 - - -	Seto 1.80 m. ó Ciego (fábrica) máx.: 0.60 cm.
DE LA EDIFICACIÓN	Superficie máxima edificable Altura máxima (metros) Altura máxima (plantas) Retranqueos : a alineación	Cuadro Caract. 16 m. 5 Art.14.1.1 PGMO	Cuadro caract. 13 m. 4 .	Permitido ático retranqueado por encima de altura máxima
DE LOS USOS	. Uso característico: . Usos compatibles:	. Residencial . Oficinas, dotación privada en bajos.		
DOTACIÓN APARCAMIENTO		1(una) plaza/vivienda ó 100 m2. de edificación		

Observaciones: ■ No se permiten adosamientos entre edificaciones, ni en su planta baja.

ZONA **ST/CC**

SERVICIOS TERCIARIOS-CENTRO COMERCIAL

Definición.

Corresponde al área del sector que cocnentre el uso de servicios terciarios en edificio exclusivo, con el uso comercial como característico. Su regulación se establece en concordancia con la Ordenanza de Centros Comerciales de las Normas Urbanísticas del vigente PGMO.

CONDICIONES PARTICULARES

DE LA PARCELA	Superficie mínima Espacios libres (L) Ajardinamiento Ocupación bajo rasante (máx.) Cerramiento	manzana 6 60% - 100% Art. 98 de NN UU del PGMO	
DE LA EDIFICACIÓN	Superficie máxima edificable: Altura máxima (metros) Altura máxima (plantas) Retranqueos: a alineación a linderos	Cuadro Características 7 m. 2 5m. 5 m.	
DE LOS USOS	. Uso característico: . Usos compatibles	Terciario comercial Art. 115 NN.UU del PGMO	
DOTACIÓN APARCAMIENTO		2 plazas/100 m ² cons.	

ZONA **UAB**

UNIDADES DE ALOJAMIENTO EN BLOQUE (VILLA UNIVERSITARIA)

Definición.

Corresponde al área de la manzana 1 “Villa Universitaria” que configura su frente al bulevar contiguo a la Avenida Vicente Savall con ordenación volumétrica específica.

Grados y tipos edificatorios.

- . No se establecen grados.
- . Tipo edificatorio: bloque(s) de desarrollo lineal ó en "L", para alojamientos especiales (estudiantes), en alturas moderadas (4 ó 5 plantas).

CONDICIONES PARTICULARES

DE LA PARCELA	Superficie mínima Frente mínimo Espacios libres(L) Ajardinamiento Ocupación bajo rasante	1.500 m2. 50 m. 20% - 100%
DE LA EDIFICACIÓN	Coefficiente edificabilidad Altura máxima (metros) Altura máxima (plantas) Retranqueos: a alineación a linderos a fondo	s/cuadro de características 16 5 - - H/2
DE LOS USOS	. Uso característico: . Usos compatibles:	. Residencial (Alojamiento universitario) . Comercial dotacional y oficinas en bajos.
DOTACIÓN APARCAMIENTO		1 plaza por plaza de alojamiento ó 100 m2. construidos

Observaciones: Se necesita Estudio de Detalle conjunto para la manzana 1 Villa Universitaria.

ZONA UCP

UNIDADES DE CASA-PATIO (VILLA)

Definición.

Corresponde al área "interior" de la manzana 1 Villa Universitaria, que dota al conjunto de ésta de un carácter de Ciudad-Jardín.

Grados y tipos edificatorios.

. No se establecen grados.

. Tipo edificatorio: construcciones adosadas o agrupadas de alojamientos unifamiliares en solución duplex con patio privativo, y con acceso peatonal (portal) y de aparcamiento en comunidad.

CONDICIONES PARTICULARES

		Ud.Vivienda	Conjunto
DE LA PARCELA	Superficie mínima Frente mínimo Espacios libres(L) Ajardinamiento Cerramiento	50 m2. 5 m. Patio: 3 x 3 libre	300 m2 30 Seto 1,80 m. ó sin cerramiento
DE LA EDIFICACIÓN	Superficie máxima edificable Altura máxima (metros) Altura máxima (plantas) Retranqueos: a alineación a linderos a fondo	6 2 + Atico - - -	3 m. 3 m. 3 m.
DE LOS USOS	. Uso característico: . Usos compatibles:	. Residencial (Alojamiento universitario). . Despachos profesionales, asociados a vivienda.	
DOTACIÓN APARCAMIENTO		1 plaza/vivienda (alojamiento)	

Observaciones: ■ Se necesita Estudio de Detalle conjunto para la manzana 1 Villa Universitaria.

ZONA UA + UCP

VILLA UNIVERSITARIA

Figura de planeamiento

Definición volumétrica de la Villa Universitaria mediante Estudio de Detalle obligatorio que garantice una ordenación e imagen integradas haciendo compatibles las regulaciones de las claves UAB y UCP.

Condiciones de la ordenación.

La definición funcional y compositiva del conjunto aplicará las ordenanzas UAB y UCP, sin superar la superficie edificable total del conjunto de la manzana 1, pudiendo reajustar sus parámetros dentro de los márgenes que se señalan en el cuadro adjunto.

El mínimo de Unidades de Vivienda será de cincuenta (50).

Los edificios de altura podrán adoptar solución "en puente" garantizando en todo caso la permeabilidad de vistas desde la Avenida de Barcelona y la Calle Portugal.

La ordenación a efectuar por el Estudio de Detalle se sujetará a los parámetros que se recogen en el cuadro adjunto.

PARÁMETROS BÁSICOS

CLAVE	Superf.	Superf.Edif. m2. útiles (1)		Superf. Edif. m2.construidos(2)		Unidades alojamiento		Plazas	
		máx.	min.	máx.	min.	máx.	min.	máx.	min.
UAB	(4)	12.300	11.200	15.375	14.000	300	285	590	542
UCP	(4)	5.920	4.800	7.400	6.000	65	50	208	160
TOTAL	19.034	17.110		21.388		350(3)		750(3)	

(1) Cifra vinculante.

(2) Cifra indicativa.

(3) Máximo vinculante.

(4) La resultante de ordenación de volúmenes.