

**EXPEDIENTE DE HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
SECTOR II/2 "EL PILAR" Y NUEVO SECTOR DE
SUELO URBANO C/COTOLENGO
DEL P.G.M.O. DE SAN VICENTE DEL RASPEIG**

TEXTO REFUNDIDO DICIEMBRE 2.006

PROMOTOR: GESTION Y PROMOCION ESPAIVERD, S.L.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z

A R Q U I T E C T O

Calle Medico Antonio Pavia, 20. 2º I. 03680-Aspe (Alicante)
Tel.965495218-647401205
Fax: 965495231
E-mail: abel@tau-arquitectura.com

INDICE

PARTE ESCRITA

A) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1. Antecedentes y justificación	4
2. Sectorización	12
3. Justificación de estándares	14
4. Cumplimiento de las condiciones de conexión	15

B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1. Directrices Definitivas de la Estrategia de Evolución Urbana	16
2. Elementos de la red primaria de infraestructuras y dotaciones	18
3. Ficha de Planeamiento	19
4. Ficha de Gestión	21

PLANOS:

A) INFORMACION

I.1. Plano de situación en ámbito provincial	E: 1/50.000
I.2. Plano de emplazamiento en el término municipal	E: 1/10.000
I.3.1 Plano de calificación global del suelo según el P.G.M.O.	E: 1/5.000
I.3.2 Plano de calificación pormenorizada del suelo urbano.	E: 1/2.000
I.4. Plano de régimen y gestión del suelo según el P.G.M.O.	E: 1/5.000
I.5. Plano de Vías de comunicación: caminos y vías pecuarias	E: 1/10.000
I.6. Plano de infraestructuras existentes	E: 1/2.000
I.7. Plano de afecciones físicas y jurídicas	E: 1/2.000

B) ORDENACION

- | | | |
|--------|--|------------|
| O.1. | Plano de propuesta de modificación del trazado
de la Vía Pecuaria-Cañada Real | E: 1/2.000 |
| O.2. | Plano de ordenación estructural del sector | E: 1/2.000 |
| O.3.1. | Plano de delimitación de las areas de reparto | E: 1/2.000 |
| O.3.2. | Plano de delimitación de las areas de reparto. Ubicación
de los SS.GG. del 1 ^{er} Cuatrienio | E: 1/5.000 |
| O.4. | Plano de condiciones de conexión con las infraestructuras | E: 1/2.000 |

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z

A R Q U I T E C T O

Calle Medico Antonio Pavia, 20. 2º I. 03680-Aspe (Alicante)
Tel.965495218-647401205
Fax: 965495231
E-mail: abel@tau-arquitectura.com

A) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1. Antecedentes y justificación.

1.1. ANTECEDENTES

Como resumen de lo previsto por el Plan, se extracta la Ficha de condiciones del planeamiento de desarrollo del Plan General para el PP II/2 Sector Pilar, del suelo urbanizable, con las siguientes determinaciones generales:

1. SUPERFICIE: 12'00 Hectáreas
2. USO CARACTERISTICO: Residencial
3. INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN:
 - a) Edificabilidad máxima: 27.000 m²ut
 - b) Nº máximo de viviendas: 300 viviendas
 - c) Tipología de edificación: Vivienda adosada, preferentemente
4. DOTACIONES DE DOMINIO Y USO PUBLICO:
 - a) Se preverán: espacios libres, centros docentes y dotaciones sociales y parque deportivo.
 - b) La cuantía de suelo destinado a dotaciones será al menos la exigida por el Reglamento de Planeamiento. Los enclaves destinados a centros docentes y dotaciones sociales serán colindantes entre sí, formando un conjunto que permita su agrupación en parcela única.
 - c) El suelo destinado a dotación comercial podrá ser privado.

5. ORDENACION:

- a) El trazado viario resolverá la unión con las vías de los sectores urbanos vecinos; en el frente de la carretera a Villafranqueza se guardará un retranqueo desde las parcelas a su eje según croquis adjunto, pero el acceso a dichas parcelas será posterior, sin vía de servicio frontal junto a la carretera.
- b) Las dotaciones se localizarán agrupadas en posición central.
- c) Se dispondrá de espacio libre de protección junto al enclave vecino calificado para estaciones de servicio.

6. URBANIZACION:

- a) Según normativa del Plan General Municipal de Ordenación.
- b) Se subterranizarán los tendidos eléctricos en media tensión existentes y previstos.

Como complemento a tales indicaciones, se hacen constar otras determinaciones relevantes derivadas de la Memoria del Plan:

- Las previsiones para los sectores que, como el presente, se incluyen en el 2º cuatrienio son que su aprovechamiento medio sea de 0'157327 u.v./m²s.
- Según el cuadro de cálculo del aprovechamiento medio, sus cifras esenciales son las siguientes:
 - Coeficiente de homogeneización: 0'80
 - Aprovechamiento: 21.600
 - Aprovechamiento medio: 0'18
 - Exceso de aprovechamiento: 2.721 (24'707164%)
 - Sistemas generales adscritos: 17.295 m²

En desarrollo de las previsiones del Plan General al respecto, la mercantil GRUPO RIDOMI, S.L., presentó, para su trámite simplificado por notaría, un P.D.A.I. para el desarrollo de este Sector. Siendo que, durante el periodo de información pública del mismo, se presentó otra alternativa técnica en competencia con ella, formulada por la mercantil JUBALCOI EMPRESA CONSTRUCTORA, S.L.

Finalizados todos los trámites administrativos de ambos Programas, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig, en sesión celebrada en fecha 29 de enero de 2.003, adoptó acuerdo al respecto que fue publicado en el DOGV de fecha 20 de marzo de 2.003. Según el mismo, en ejecución de las competencias que le son atribuida por los artículos 45.2 y 47 de la LRAU, desestimaba las iniciativas de P.D.A.I. presentadas para el desarrollo del Sector y aprobaba las condiciones de programación que estimaba aceptables para el mismo, según los criterios y matizaciones contenidas en el informe de la Oficina Técnica Municipal de 22 de noviembre de 2.002, con la documentación anexa al mismo, así como los acordados por el Gabinete del Plan General, que el propio acuerdo, en la parte expositiva, recogía. Todos ellos, según el mismo acuerdo, habrían de servir de base orientativa para la selección de agente urbanizador para esta actuación.

Las condiciones de programación que se establecerían en dicho acuerdo serían las siguientes:

- Compatibilizar, en la medida de lo posible, las perspectivas del Avance de la Revisión del Plan General, de instalar un Parque Deportivo en la zona, con las previsiones del Plan General vigente para el Sector, que también contempla, además del uso residencial, en la ficha de condiciones de planeamiento, un parque deportivo, sin señalar sus dimensiones.
- A tal fin se propone una solución mixta, que permita el uso residencial actualmente previsto, y el Parque Deportivo, incluyendo Campo de Fútbol y pista de atletismo.

- Como criterio adicional de selección del Urbanizador, se valorará la ejecución de la instalación deportiva completa, siguiendo las directrices del Ayuntamiento, o la financiación parcial de su coste, con cargo al Urbanizador, para su ejecución por el Ayuntamiento, como aportación complementaria, sin consideración de gastos de urbanización, y sin posibilidad de repercutir este coste sobre los propietarios afectados por la actuación.
- Respeto a la edificabilidad y la delimitación de área de reparto prevista en la ficha del Plan General, albergando un Parque Deportivo con una superficie mínima de 2'5 hectáreas y capaz de albergar una pista reglamentaria de atletismo de ocho pistas con cuerda de 400 metros.
- Emplazar una zona verde de separación entre el enclave dotacional y la Estación de Servicio y parcelas colindantes.
- La preferencia especificada en la ficha del Plan General por la vivienda adosada debe entenderse como tal, es decir, determinación meramente indicativa, por lo que puede preverse otro tipo de edificación, siempre que se respete el parámetro básico de aquellas: baja altura; lo que también puede conseguirse con edificación abierta de no elevado índice neto de edificabilidad: del orden de 0'80 m²t ut/m², que no exigiera, para su concreción, edificios altos (aproximadamente, de PB+IV).

La mercantil Gestión y Promoción Espaiverd, S.L., formuló entonces el correspondiente P.D.A.I. para el Sector II/2 "El Pilar", que incorporaba Plan Parcial y Expediente de Homologación, en el que se materializaban las condiciones de programación exigidas anteriormente. Sometido a información pública compitió con una segunda alternativa técnica para el desarrollo del mismo ámbito, formulada por la mercantil Jubalcoi Empresa Constructora, S.L.

Como resultado de dicho trámite, el pleno del Excmo. Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig adoptó acuerdo de fecha 26 de mayo de 2.004, por el cual se adjudicaba la condición de Urbanizador del Sector PP II/2 "El Pilar", del PGMOU de este municipio a Gestión y Promoción Espaiverd, S.L., en desarrollo de la alternativa técnica por ella misma formulada.

Además, se imponían como condiciones de dicha adjudicación la aceptación de una serie de compromisos alternativos, así como la introducción de una serie de correcciones técnicas en la documentación formuladas, que eran las que se desprendían de los informes técnicos emitidos en el expediente administrativo, y que el propio acuerdo plenario de adjudicación asumía.

Las condiciones adicionales fueron asumidas en escrito presentado ante el Excmo. Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig, de fecha 21 de junio de 2.004. Y, posteriormente, fueron presentados de nuevo los instrumentos de planeamiento acompañados inicialmente al Programa (Plan Parcial y Expediente de Homologación), ajustados a los requerimientos contenidos en el acuerdo de aprobación, para la continuación de su trámite administrativo.

A la vista del informe emitido por la Oficina Técnica Municipal en fecha 25 de octubre de 2.004, se procedieron a corregir algunos de los aspectos contenidos tanto en el Expediente de Homologación como en el Plan Parcial, para ajustarlos a los requerimientos técnicos municipales.

Tras la presentación de dicha documentación ante la Corporación, se aprecia por los Servicios Técnicos Municipales la necesidad de dotar al Sector de una conexión con el suelo urbano colindante, como prolongación de la c/Sagrat, siendo esta la que da fachada a la c/Cotolengo. La apertura de dicho vial, impuesta por dicha decisión municipal, conlleva la modificación del Expediente de Homologación hasta el momento tramitado, de manera que se incluye ahora, como parte de sus determinaciones propias, la ordenación de dicha zona de suelo urbano colindante,

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z

A R Q U I T E C T O

Calle Medico Antonio Pavía, 20. 2º I. 03680-Aspe (Alicante)
Tel.965495218-647401205
Fax: 965495231
E-mail: abel@tau-arquitectura.com

con la finalidad ya indicada de prolongar la c/Sagrat y garantizar el acceso de la misma al Sector "Pilar".

Esta imposición se gestionaba mediante la incorporación al área homologada de una zona de suelo urbano colindante, delimitada en los planos incluidos en el presente expediente, por medio de la cual se prevé la prolongación de la c/Sagrat, para asegurar el acceso al Sector "Pilar" y la conexión entre ambos. Este ámbito se constituye en área de reparto propia, independiente del área de Reparto que viene constituido por la totalidad del Sector "Pilar", ya que se trata de suelo con clasificaciones diferentes y aprovechamientos también diversos.

El presente Expediente de Homologación ordena dicha zona, que delimita, y establece las condiciones de ordenación y ejecución, que el Programa presentado por el Urbanizador seleccionado asume, por tanto, ahora. De manera que la ordenación queda determinada por la existencia de dos áreas de reparto integrados en único Sector, de desarrollo, gestión y urbanización conjunta, con lo que asegura la apertura del vial y la conexión antes descrita.

Para ello, se respetan íntegramente los parámetros urbanísticos que establece el Plan General en vigor para dichas parcelas, y se le dota de ordenación pormenorizada, constituida, únicamente, por el nuevo vial creado, prolongación de la c/Sagrat. Los costes correspondientes a su urbanización será asumida por el Urbanizador que formula la presente iniciativa, que responde de efectuar las obras sin repercutir las mismas a los dos propietarios beneficiados.

Con todo ello, sus parámetros urbanísticos básicos son los siguientes:

Superficie Area de Reparto 2:	2.912 m ² s
Aprovechamiento AR-2:	515 m ² t

Posteriormente se presentó un documento Modificado del aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig en acuerdo plenario de fecha 26 de mayo de 2.004, de aprobación y adjudicación del PDAI del Sector PP II/2 "El Pilar", del PGMOU de este municipio. En él se incorporaban las correcciones debidas a los informes sectoriales emitidos durante su trámite, y las variaciones se centran en los siguientes extremos:

1. **Vía Pecuaria.** Se emite informe por parte de la Consellería de Medio Ambiente de la Generalitat Valenciana conforme al cual se dictamina negativamente el cambio de trazado de la vía pecuaria que la ordenación inicial contiene, requiriendo el mantenimiento de la superficie legal de la vía pecuaria. En la ordenación ahora planteada se modifica el actual trazado de la vía pecuaria. Esta modificación afecta por un lado al trazado y por otro lado a su anchura. De tal forma que en su parte inicial se ha modificado su anchura llegando a abarcar la anchura real existente mas el enclave calificado como UE más el viario que parte de la rotonda nueva de la C/ Cottolengo y es continuación de la C/ Sagrat, teniendo una anchura constante por su parte intermedia (6,00 + 15,00 m). La propuesta de modificación supone un incremento en la superficie real de la vía pecuaria con respecto a la que tenía, pasando de tener 2.141 m² a tener 9.340 m², de los cuales 3.693 m² no se permite el tránsito de vehículos rodados. Además, se vincula la zona verde que es tangente a la vía pecuaria al uso de la misma, introduciendo el uso en las normas urbanísticas e incluyendo ahora la zona verde en la red primaria de dotaciones.
2. **Rotonda de acceso a la Ronda San Vicente-Sant Joan d'Alacant.** La Oficina del Plan de Carreteras informa desfavorablemente en fecha 15 de junio de 2.005 el Proyecto, en base a la falta de grafiado de la zona de protección de la actual carretera CV-821 y a la inclusión de un acceso directo a la CV-821, incompatible con la

seguridad vial. Dado que se trata de una Ronda Urbana que discurre por suelo urbano en su mayor parte salvo este tramo que nos ocupa se estima que la no necesidad de reservar zona de protección de la misma y se suprime el acceso directo a la CV-821, quedando la conexión reducida a las dos rotondas en los extremos del Sector.

3. **Viviendas en régimen de Protección Oficial.** El IVVSA exige en su informe la necesidad de incluir viviendas de protección oficial así como la justificación del porcentaje de las mismas a incluir en el ámbito del Sector. En tal sentido, de acuerdo a las previsiones recogidas por el Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig, se establece un mínimo del 20% de la edificabilidad residencial del Sector con destino a viviendas en régimen de protección oficial, incluyendo esta mención en las fichas de planeamiento y gestión. Será en el Proyecto de Reparcelación que se apruebe donde se establecerá su ubicación concreta, así como la eventual aplicación de diferentes coeficientes de ponderación, que equilibren las adjudicaciones gravadas por dicha vinculación a la construcción de viviendas en régimen de protección oficial, de manera que se pueda proceder a su reparto equitativo entre todos los titulares de derechos en el ámbito de la actuación. El Plan Parcial deberá definir en que parcelas resultantes se deberán materializar dichas viviendas.

Dicho documento fue remitido a la Consellería de Territorio y Vivienda para su aprobación definitiva. En dicho trámite de aprobación, al margen de otras cuestiones ya subsanadas en el documento que se sometió a aprobación definitiva, se emitió nuevo informe por parte de los Servicios Territoriales de Medio Ambiente, de fecha 7 de julio de 2.006, en el que se imponían una serie de condicionantes a la aprobación definitiva del documento:

- Compensar 7.910 m² destinados a zona verde de jardín público recogidos en la ordenación para su destino a vía pecuaria, hasta alcanzar los 17.250 m² con que ha de contar dicha vía en su recorrido por el Sector, con lo que cumpliría la integridad superficial exigida en el artículo 12 de la Ley 3/1.995.
- Los viales de tránsito rodado que tienen confluencia con el de tránsito rodado será señalizado en sus cruces, constituyendo un paseo/alameda arbolada, permitiendo con ello los usos legales señalados en la Ley.
- En desarrollo del Sector se habrá de asumir el restablecimiento de la vía pecuaria, en su nuevo trazado y con su anchura, de manera que se entregue a la Consellería de Territorio y Vivienda en condiciones de su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- La superficie de la vía pecuaria en su nuevo recorrido no debe computar como superficie del Sector ni como suelo dotacional del mismo.

Dichas observaciones fueron recogidas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 13 de noviembre de 2.006, que supeditaba a la aprobación de la Homologación y el Plan Parcial al cumplimiento de las mismas.

El presente documento se configura como Texto Refundido de la ordenación remitida para aprobación definitiva, e incorpora el cumplimiento de dichas condiciones. En la ficha de planeamiento y gestión del Sector se incorporan todas estas exigencias, referentes al destino a vía pecuaria de parte de las zonas verdes establecidas, así como la previsión de su posterior transmisión a la Consellería de Territorio y Vivienda.

Además, la última de las condiciones sí implica una variación de mayor calado, ya que la disminución de la superficie computable del Sector exige que, para no superar el aprovechamiento máximo reconocido al Sector en el Plan General, se aumente la superficie de Sistemas Generales Adscritos para que la suma de la superficie del "Sector Computable" mas la superficie de la Ronda ya ejecutada más la superficie de "Sistemas Generales Adscritos" sea igual a 137.295 m²s.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z

A R Q U I T E C T O

Calle Medico Antonio Pavia, 20. 2º I. 03680-Aspe (Alicante)
Tel.965495218-647401205
Fax: 965495231
E-mail: abel@tau-arquitectura.com

El presente Texto Refundido cumple todas estas exigencias y se formula, por tanto, para su aprobación definitiva de la ordenación.

1.2. CARÁCTER DEL EXPEDIENTE DE HOMOLOGACION

Este documento se presenta en primer como homologación Sectorial, puesto que afecta sólo uno de los sectores del término, alejándose así, ya inicialmente, de los objetivos más ambiciosos de una homologación global del término, que excede con mucho de las previsiones del presente documento.

Además, de las tres modalidades generales de Expedientes de Homologación de los que la Instrucción de Planeamiento 1/96, sobre Homologación de Planes de Urbanismo a la Ley 6/1.994, es decir, Homologación declarativa, Homologación Complementaria u Homologación Modificativa, la presente se formula como Modificativa, dado que se plantea la modificación del trazado de la vía pecuaria que discurre por el sector.

Hemos de señalar que la finalidad del presente expediente es la de completar y adaptar las previsiones que el PGMOU de San Vicente del Raspeig, anterior a la LRAU, contiene para el desarrollo del Sector II/2 "El Pilar", así como la ordenación de la zona de suelo urbano contigua a aquel, para garantizar la continuidad de la c/Sagrat y su conexión con el Sector "Pilar", ejecutando y gestionando dicha zona de manera conjunta a este Sector.

Junto a la definición de elementos estructurales y la identificación de aquellos aspectos que la Ley exige para adaptar planeamiento antiguo a la nueva normativa, se acomete también el ajuste de aquellas previsiones, sin alterarlas, sino con la intención de acomodarlas a las nuevas exigencias normativas, mediante su desarrollo. Se trata, como esta Instrucción señala, de un enfoque más ambicioso que el de la mera Homologación Declarativa, puesto que introduce, aprovechándose del trámite de la Homologación, ajustes en el planeamiento vigente, desarrollándolo. e introduciendo modificaciones en el mismo. De ahí que, además de cumplir los

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z

A R Q U I T E C T O

Calle Medico Antonio Pavía, 20. 2º I. 03680-Aspe (Alicante)
Tel.965495218-647401205
Fax: 965495231
E-mail: abel@tau-arquitectura.com

estrictos cometidos de Homologar el objeto de la actuación urbanística a la L.R.A.U., se ajusten, adapten y desarrollen, en el mismo trámite, criterios y aspectos de la ordenación previamente existente.

1.3. TRAMITACION

La justificación del presente documento de Homologación es la de dar cumplimiento a lo dispuesto por el apartado 2 de la Disposición Transitoria Primera de la L.R.A.U., dicha Ley dispone que:

2. Los Municipios podrán interesar de la Consellería competente en Urbanismo que declare la Homologación a la presente Ley de los Planes y Normas Subsidiarias vigentes o de alguno de sus Sectores. Dicha Homologación se producirá por resolución autonómica dictada y tramitada por el procedimiento del Capítulo Primero del Título Segundo de la presente Ley (arts. 38, 39 y concordantes) y en cuya virtud se apruebe uno de los siguientes documentos:

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

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

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

Los trámites a seguir serán los mismos que los señalados para la tramitación del Programa, en cuanto el artículo 45.1 de la L.R.A.U. señala que este Programa puede venir acompañado de un instrumento de ordenación (ahora Plan Parcial y Expediente de Homologación), que se tramitará conjuntamente y por el procedimiento establecido en el artículo 46. Debiéndose someter, por tanto, el documento a información pública por plazo mínimo de veinte días con anuncios en el D.O.G.V. y diario de información general de amplia difusión en la localidad.

Tras la tramitación señalada, se ha de someter a aprobación provisional el documento por la Corporación. Tras lo cual, habrá de ser remitido para su aprobación definitiva a la Comisión Territorial de Urbanismo en Alicante de la C.O.P.U.T.

Así, resulta tarea propia de la Homologación la justificación de que la ordenación propuesta cumple las previsiones de lo dispuesto en el artículo 17.1 de la Ley Valenciana:

"17. Plan General.

1. Los Planes Generales establecerán, para todo el territorio municipal, su ordenación urbanística estructural, estableciendo, al efecto, las siguientes determinaciones:

- A) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.*
- B) Clasificación del suelo.*
- C) División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas la normativa que, conforme al artículo 14, sea de aplicación.*
- D) Ordenación del suelo no urbanizable.*
- E) Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.*
- F) Tratamiento, conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.*
- G) Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes.*
- H) Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, indicando, como mínimo, las posibles tipologías y las densidades máximas y, para los Planes Parciales y Estudios de Detalle, el coeficiente de*

máxima edificabilidad.

I) Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar un tránsito intenso.

J) Delimitación de una red primaria o estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo."

La documentación formulada va orientada entre otras cosas y esencialmente, a señalar las determinaciones que constituyen la ordenación estructural en el ámbito del suelo urbanizable del Sector II/2 "El Pilar", y suelo urbano contiguo, del término municipal de San Vicente del Raspeig, definiendo la red primaria de dotaciones públicas. Se procede a diferenciar las determinaciones de ordenación estructural de la ordenación pormenorizada, tal y como el artículo 17 de la L.R.A.U. señala, en un ámbito parcial del término y del P.G.M.O. vigente.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z

A R Q U I T E C T O

Calle Medico Antonio Pavía, 20. 2º I. 03680-Aspe (Alicante)
Tel.965495218-647401205
Fax: 965495231
E-mail: abel@tau-arquitectura.com

2. Sectorización.

Todos los límites previstos se ajustan a las previsiones contenidas en los artículos 20 de la L.R.A.U. y 17 de su Reglamento de Planeamiento, para efectuar la justificación de las condiciones de sectorización. Según el artículo 20:

"20. 1. Sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior. Cada uno de estos Planes abarcará uno o varios sectores completos.

2. La sectorización se debe efectuar atendiendo al modo más idóneo de estructurar la utilización urbanística del territorio. El perímetro de los sectores se configurará con ejes viarios y alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones, o excepcionalmente, con los límites del suelo no urbanizable. A su vez, el trazado de dichas alineaciones y límites respetará las siguientes reglas:

A) Los caminos rústicos, las acequias, las curvas de nivel topográficas, los yacimientos minerales a cielo abierto en desuso y los perímetros de protección del dominio público natural u de otros elementos naturales, así como sus proyecciones virtuales, sólo podrán configurar ese trazado cuando en ellos concurren específicas cualidades que hagan idónea su elección como frontera de un desarrollo urbanístico y así se justifique.

B) Dicho trazado nunca se determinará con el exclusivo propósito de ajustarlo a límites de término municipal o a lindes de propiedad. Cuando la más idónea conformación de la ordenación urbanística aconseje un trazado coincidente con esos límites, el Plan deberá acreditar que esa coincidencia obedece a fines concretos y acordes con la potestad pública de planeamiento regulada en el artículo 2, no a la mera conveniencia de ajustar sus determinaciones a condiciones prediales o administrativas preexistentes y ajenas al bienestar futuro de la población."

Los límites del Sector Homologado son los mismos que recoge el propio Plan General para el Sector, que no se ven alterados, además de los recogidos en la zona de suelo urbano contiguo que se ordena, coincidentes con la alineación de la c/Cotolengo, siendo los siguientes:

1. **Norte:** Limita con la antigua carretera a Villafranqueza, elemento de ordenación estructural, red viaria primaria (art. 20.2 de la L.R.A.U. y 17.2.A de su Reglamento de Planeamiento).
2. **Sur:** Limita con vial de suelo urbano, red viaria (art. 20.2 de la L.R.A.U. y 17.2.B de su Reglamento de Planeamiento), y con el suelo urbano consolidado, conforme a la delimitación del vigente P.G.M.O.
3. **Este:** con el suelo urbano consolidado, conforme a la delimitación del vigente P.G.M.O., y c/Cotolengo.
4. **Oeste:** con vial de suelo urbano, red viaria (art. 20.2 de la L.R.A.U. y 17.2.B de su Reglamento de Planeamiento).

Se justifica así el cumplimiento de todas las exigencias de sectorización expuestas en la L.R.A.U. y el RPCV.

3. Justificación de estándares.

En el presente apartado, se procede a la justificación del cumplimiento de estándares en el Sector "El Pilar", ya que la otra zona Homologada, al ser suelo urbano, se respeta la ordenación y parámetros asignados por el Plan General, sin ser de aplicación, por tanto, los Anexos del RPCV.

Al tratarse de un sector de uso característico residencial, según la Sección B) arts.4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 del anexo al R.P.C.V. la reserva mínima de suelo dotacional público dependerá del IEB del sector, debiendo cumplir además que la reserva de suelo dotacional público, sin contar el viario, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 metros de techo residencial potencialmente edificable. En sectores con índice de edificabilidad residencial superior a 0,30 m²t/m²s, deberá destinarse a zonas verdes públicas, al menos 15 metros cuadrados de los 35 exigidos con carácter general.

En cuanto a la reserva de plazas de aparcamiento se deberá cumplir lo dispuesto en el art.10 del anexo al R.P.C.V., así las determinaciones del P.G.M.O. de San Vicente del Raspeig.

4. Condiciones de conexión e integración del sector.

Para cumplir los objetivos de programación que se establecen como imprescindibles y complementarios en el art. 30.1, apartados A y B de la LRAU; apartado 8 del epígrafe II de la Instrucción de Planeamiento 1/1.996 y demás condicionantes de integración urbanística, se prevé:

- a) La conexión del Sector por el norte, con la carretera de Villafranqueza (Actual Ronda Urbana de San Vicente-San Juan).
- b) También se ha previsto la conexión del sector con el suelo urbano consolidado al oeste y al sur (Polígono Industrial) y con el suelo urbano consolidado al este (Calle Cottolengo). Se han mantenido las conexiones que fijaba la ficha de condiciones de planeamiento del P.G.M.O. para este sector.
- c) Dentro de la planificación del Sector se ha modificado el trazado de la vía pecuaria, aumentando su anchura real y modificando ligeramente su trazado.

B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1. Directrices Definitorias de Estrategia de evolución Urbana y ocupación del Territorio (D.E.U.T.)

Se pueden señalar como Directrices definitorias de la Estrategia de evolución Urbana y ocupación del Territorio, en consonancia con las previsiones del vigente P.G.M.O. de San Vicente del Raspeig, las siguientes:

- Como finalidad esencial, se pretende la generación de un sector de uso residencial que sea acorde con las previsiones del P.G.M.O., ordenándolo de tal manera que permita la integración de las zonas limítrofes del Sector con las colindantes, creando una solución de continuidad que dé continuidad a la ciudad en desarrollo.
- Utilizar para tal fin la tipología del bloque exento en residencial unifamiliar o plurifamiliar, respetando las condiciones de Programación del Sector, conforme al cual la preferencia especificada en la ficha del Plan General por la vivienda adosada debe entenderse como tal, es decir, determinación meramente indicativa, por lo que puede preverse otro tipo de edificación, siempre que se respete el parámetro básico de aquellas: baja altura; lo que también puede conseguirse con edificación abierta de no elevado índice neto de edificabilidad: del orden de 0'80 m²t ut/m², que no exigiera, para su concreción, edificios altos (aproximadamente, de PB+IV).
- Asegurar una adecuada continuidad de la trama viaria, reservando para ello las conexiones y superficies, tanto de vial como de aparcamientos, precisas, y ordenándolas de modo racional y con continuidad, garantizando al tiempo los enlaces entre las diferentes vías de comunicación. Para ello, se define un área de reparto en suelo urbano colindante, con fachada a la c/Cotolengo, de manera que se ordene y

asegure la conexión del sector "El Pilar" con la c/Sagrat, ejecutándolo y gestionándolo de manera simultánea al proceso que a tal efecto se desarrollarán en el Sector "El Pilar".

- Compatibilizar, en la medida de lo posible, las perspectivas del Avance de la Revisión del Plan General, de instalar un Parque Deportivo en la zona, con las previsiones del Plan General vigente para el Sector, que también contempla, además del uso residencial, en la ficha de condiciones de planeamiento, un parque deportivo, sin señalar sus dimensiones; de manera que se permita el uso residencial actualmente previsto, y el Parque Deportivo, incluyendo Campo de Fútbol y pista de atletismo, con una superficie mínima de 2'5 hectáreas y capaz de albergar una pista reglamentaria de atletismo de ocho pistas con cuerda de 400 metros.

2. Identificación de los elementos integrantes de la red primaria.

Tal como apunta el apartado 2 del art. 17 de la L.R.A.U., los elementos que componen la Red Primaria son:

- **Parques públicos** en proporción no inferior a media hectárea por cada millar de habitantes. A tal fin el P.G.M.O. de San Vicente del Raspeig, en su revisión, previó los sistemas generales (Parque Público) del 1^{er} y 2^o Cuatrienio, fijando su adquisición gratuita con cargo a los excesos de aprovechamiento que sobre el medio del cuatrienio respectivo presentaban los sectores destinados a nuevos desarrollos urbanos como es el caso del sector PP II/2. La zona verde calificada como P/JL computa a efectos de cumplimientos de estándares de red secundaria de acuerdo con el art.2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.
- **Equipamientos y redes supramunicipales.** Afectan al Sector, con sus respectivas servidumbres legales, la carretera de Villafranqueza (actual ronda urbana de San Vicente a San Juan) y la vía pecuaria (Cañada Real) que discurre por el sector y que se ha modificado su trazado. El sector se encuentra cerca del Parque Urbano "Torrent" y de los terrenos de la Universidad de Alicante". Cabe decir que dentro del sector se encuentra la finca catalogada "El Pilar", que se deberá mantener integrándola a la red de reservas de S.D. público no viario.
- **Infraestructuras y dotaciones estructurantes.** La ronda urbana no computa al estar ya ejecutada, sin embargo si computa el P/RV+AV de 5.647 m² que recoge la vía pecuaria y el P/AV de 9.524 m² al ejecutarse con cargo al sector y ser necesarios para la correcta organización de las comunicaciones internas.

En la documentación gráfica del presente documento se recogen debidamente reflejados todos estos elementos.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z

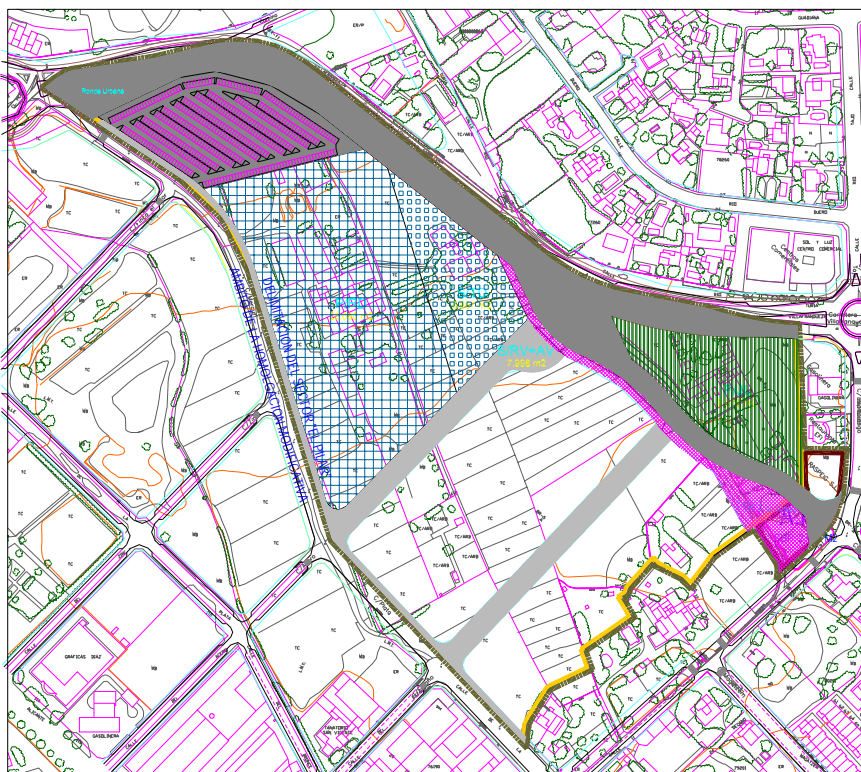
A R Q U I T E C T O

Calle Medico Antonio Pavia, 20. 2º I. 03680-Aspe (Alicante)
Tel.965495218-647401205
Fax: 965495231
E-mail: abel@tau-arquitectura.com

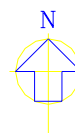
3. FICHA DE PLANEAMIENTO.

FICHA DE PLANEAMIENTO SECTOR "EL PILAR" + SUELO URBANO CONTIGUO

A. Delimitación gráfica y superficie del sector. El sector "El Pilar" cuenta con una superficie total de 120.475 m² de superficie, que supone un aumento del 0,40 % (inferior al 1%) de la superficie que marcaba la ficha del P.G.M.O. para este sector (120.000 m²s). La superficie computable del sector es 103.704 m² y su delimitación gráfica es la siguiente:



PLAN PARCIAL SECTOR PP-II/2 "EL PILAR"			
SUELO DOTACIONAL PUBLICO:		81.959 m ²	
RED PRIMARIA:		67.094 m ²	
Red viaria	P/RV+AV Ronda Urbana	Viario de tránsito Aparcamientos	13.078 m ²
	P/RV+AV Computa	Viario de tránsito Aparcamientos	5.647 m ²
	P/RV No Computa	Viario de tránsito No Rodado	3.693 m ²
	P/AV Computa	Aparcamiento 262 plazas	9.524 m ²
Zonas Verdes Espacios Libres	P/JL-AL	Jardín Público Áreas de Juegos	9.072 m ²
Equipamientos	P/RD	Deportivo Recreativo	26.080 m ²
RED SECUNDARIA:		14.865 m ²	
Red viaria	S/RV+AV	Viario de tránsito Aparcamientos	7.998 m ²
Equipamientos	S/TD	Asistencial	6.867 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR: 120.475 m²			



ALINEACION OFICIAL
 AMBITO DE LA HOMOLOGACION MODIFICATIVA
 SECTOR "EL PILAR" + SUELO URBANO CONTIGUO
 DELIMITACION DEL SECTOR "EL PILAR"
 DELIMITACION SUELO URBANO CONTIGUO C/ COTTOLENGO

El suelo urbano contiguo al sector que sirve para conseguir la conexión de este con la C/Cottolengo tiene una superficie de 2.912 m².

ABEL AVENDAÑO PÉREZ

ARQUITECTO

Calle Medico Antonio Pavía, 20. 2º I. 03680-Aspe (Alicante)
 Tel.965495218-647401205
 Fax: 965495231
 E-mail: abel@tau-arquitectura.com

B. Usos globales y usos incompatibles. Mientras que para el Sector "El Pilar" (Area de Reparto 1), el uso global es el residencial, siendo compatible el terciario, para el suelo urbano contiguo (Area de Reparto 2), el uso global es el Residencial y el de Infraestructuras de Transporte, siendo compatible también el Terciario. Es incompatible el Industrial en todas sus categorías para todo el ámbito de la homologación.

C. Tipologías. La tipología edificatoria permitida según las zonas de ordenación serán: Edificación Abierta y Vivienda Adosada para el ámbito del Sector "El Pilar", mientras que para el ámbito del suelo urbano contiguo la tipología edificatoria permitida, según las zonas de Ordenación que son la de Infraestructura de Transporte - Servicios Complementarios Red Viaria para la manzana 1 que esta situada al norte de la prolongación de la c/ Sagrat y la de Unifamiliar Espontánea Grado 1 para la manzana 2 que esta situada al sur de la misma, es la de Bloque Exento.

D. Edificabilidad. Para el ámbito del Sector "El Pilar" se le asigna un aprovechamiento total de 27.000 m²ut, igual que el que le asigna la ficha del P.G.M.O. de San Vicente del Raspeig. Tomando como coeficiente de paso de superficie útil a superficie construida de 1,25, tenemos: 1,25x27.000 = 33.750 m²t. Dado que la superficie computable del Sector es de 103.704 m²s, tenemos un índice de edificabilidad bruto de 0'3254 m²t/m²s.

Para el ámbito del suelo urbano contiguo se le asigna un aprovechamiento total de 412 m²u. Dicho aprovechamiento resulta de la aplicación de la edificabilidad contenida en el Plan General para la parcela afectadas IT y UE que cuentan con una superficie de 1.061 m² y 999 m² respectivamente tal y como se refleja en el plano O.1. "Plano de Calificación y Asignación de destinos urbanísticos al suelo". A tales efectos, la edificabilidad de ambos enclaves, IT y UE, son equivalentes.

El P.G.M.O. fija para los enclaves UE una edificabilidad de $0,2 \text{ m}^2\text{u}/\text{m}^2\text{s}$, y al haberse planteado la equivalencia de edificabilidad entre los dos enclaves tenemos que el techo total es:

Superficie neta de enclaves: $999 + 1.061 = 2.060 \text{ m}^2\text{s}$

Índice de Edificabilidad: $0,2 \text{ m}^2\text{u}/\text{m}^2\text{s}$

Edificabilidad Útil Total: $0,2 \times 2.060 = 412 \text{ m}^2\text{u}$

Edificabilidad Construida: $412 \times 1,25 = 515 \text{ m}^2\text{t}$

Se ha tomado como coeficiente de paso de superficie útil a superficie construida 1,25.

E. Nº Máximo de viviendas. Para el ámbito del Sector "el Pilar" no se establece un número máximo de viviendas. Para el ámbito del suelo urbano colindante se estará a lo que disponga el P.G.M.O. de San Vicente del Raspeig.

F. Suelo dotacional público. Se deberá reservar una parcela destinada a equipamiento deportivo primario P/RD y otra destinada a aparcamiento primario P/AV que serán computables como red secundaria.

Mientras que la parcela de equipamiento deportivo se ubica entre la prolongación a eje de la c/ Acero con una anchura de 16,00 m, la c/ Plata, la parcela destinada a reserva de dotaciones donde se integra la finca "El Pilar" y la parcela de aparcamiento publico primario. La parcela de equipamiento deportivo tiene una anchura de 115,00 m desde la alineación de la c/Plata y una superficie de 2,6080 Ha; la parcela de aparcamiento publico primario se ubica al norte del sector, lindando con la carretera de Villafranqueza (actual ronda urbana de San Vicente a San Juan), la c/Plata y la parcela de equipamiento deportivo primario.

Se ha planteado la modificación del trazado actual de la vía pecuaria real. Esta modificación afecta por un lado al trazado y por otro lado a su anchura. De tal forma que en su parte inicial se ha modificado su anchura llegando a abarcar la anchura real existente mas el enclave calificado como UE más el viario que parte de la rotonda nueva de la C/ Cottolengo y es continuación de la C/ Sagrat, teniendo una anchura constante por su parte intermedia (6,00 + 15,00 m). La propuesta de modificación supone un incremento en la superficie real de la vía pecuaria con respecto a la que tenía, pasando de tener 2.141 m² a tener 9.340 m², de los cuales 3.693 m² no se permite el tránsito de vehículos rodados y no generan edificabilidad. Además, se vincula la zona verde que es tangente a la vía pecuaria al uso de la misma, introduciendo el uso en las normas urbanísticas e incluyendo ahora la zona verde en la red primaria de dotaciones.

Como consecuencia de haber modificado el trazado de la vía pecuaria, habiendo aumentado su anchura en su parte inicial hasta el viario continuación de la C/ Sagrat, dentro del ámbito del suelo urbano contiguo, la manzana 2 (UE) calificada por el P.G.O.U. de San Vicente y que cuenta con una superficie de 999 m² ha desaparecido, pasando a ser vía pecuaria y la manzana 1 (IT) ha visto mermada su superficie con respecto a la que tenía en un inicio al haber planteado en el nudo de la C/ Cottolengo una pequeña rotonda, pasando de tener 1.061 m² a tener 1.008 m².

G. Consideraciones Medioambientales. Conforme al informe emitido por parte de los Servicios Territoriales de Medio Ambiente, de fecha 7 de julio de 2.006, en el desarrollo del Sector se habrán de asumir los siguientes condicionantes:

- Se deberán compensar 7.910 m² destinados a zona verde de jardín público recogidos en la ordenación para su destino a vía pecuaria, conforme a la documentación gráfica del presente documento, hasta alcanzar los 17.250 m² con que ha de contar dicha vía en su recorrido por el Sector, con lo que se cumple la integridad superficial exigida en el artículo 12 de la Ley 3/1.995.

- Los viales de tránsito rodado que tienen confluencia con el de tránsito rodado será señalizado en sus cruces, constituyendo un paseo/alameda arbolada, permitiendo con ello los usos legales señalados en la Ley.
- En desarrollo del Sector se habrá de asumir el restablecimiento de la vía pecuaria, en su nuevo trazado y con su anchura, de manera que se entregue a la Consellería de Territorio y Vivienda en condiciones de su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- La superficie de la vía pecuaria en su nuevo recorrido no computa como superficie del Sector ni como suelo dotacional del mismo.

H. Previsiones de Viviendas en Régimen de Protección Oficial. Se destinan obligatoriamente a la construcción de viviendas en régimen de protección oficial al menos el 20% de la edificación residencial prevista en el Plan Parcial.

San Vicente del Raspeig, diciembre de 2.006

Fdo. D. Abel Avendaño Pérez
Arquitecto

Santiago Gambín Candel
Abogado

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z

A R Q U I T E C T O

Calle Medico Antonio Pavía, 20. 2º I. 03680-Aspe (Alicante)
Tel.965495218-647401205
Fax: 965495231
E-mail: abel@tau-arquitectura.com

4. FICHA DE GESTION.

FICHA DE GESTION SECTOR "EL PILAR" + SUELO URBANO CONTIGUO

A. Secuencia de desarrollo. En función de la situación actual de la zona, por la consolidación y gestión de éste y la demanda de suelo existente, se considera prioritaria la tramitación de esta Unidad de Ejecución. El desarrollo del Programa de Actuación Integrada es mediante gestión indirecta, formulado por Agente Urbanizador.

B. Condiciones de integración y conexión. Las condiciones de integración y de conexión son las que se especifican en el Anteproyecto de obras de urbanización, debiéndose ejecutar además las obras de urbanización que conlleva la prolongación de la C/ Sagrat por la parte de Suelo Urbano hasta la red viaria del ámbito del Sector "El Pilar". (Suelo urbano contiguo)

C. Delimitación de Unidades de Ejecución. Existe una única Unidad de Ejecución, que abarca el sector "El Pilar" descontando la parte de ronda urbana que ya se ha ejecutado y el suelo urbano colindante de la C/ Cottolengo necesario para poder conectar el Sector "El Pilar" (AR1) con la C/Cottolengo.

D. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo. Se han delimitado dos Áreas de Reparto dado la distinta clasificación (Suelo Urbanizable y Suelo Urbano) del suelo que se da en el ámbito de la presente homologación y que lógicamente da lugar a derechos y deberes de los propietarios distintos. El Área de Reparto 1 no coincide ni con la unidad de ejecución ni con la delimitación del sector, esto se debe a que se han incluido dentro del área de reparto $17.295 \text{ m}^2 + 3.693 \text{ m}^2 - 475 \text{ m}^2 = 20.513 \text{ m}^2$ de suelo destinado a sistemas generales. De los cuales 10.000 m^2 corresponden al sistema IT/AP/3 "Torrent" y el resto, 10.513 m^2 , a una parte del sistema EL/PJ/3 "Laborinquen". Estas superficies se precisarán cuando se realice la medición topográfica de las parcelas incluidas en los SS. Generales, dado que la IT-AP/3 está afectada por la vía pecuaria (Cañada Real).

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z

A R Q U I T E C T O

Calle Medico Antonio Pavía, 20. 2º I. 03680-Aspe (Alicante)
Tel.965495218-647401205
Fax: 965495231
E-mail: abel@tau-arquitectura.com

Se trata de la adscripción de red primaria externa al Sector, y que por lo tanto esta red primaria no computa a efectos de verificar el cumplimiento de estándares de red secundaria. Tampoco computa la red viaria estructural (ronda urbana) que queda dentro del sector, puesto que ya está ejecutada al día de hoy.

E. Consideraciones Medioambientales. Conforme al informe emitido por parte de los Servicios Territoriales de Medio Ambiente, de fecha 7 de julio de 2.006, en el desarrollo del Sector se habrán de asumir los siguientes condicionantes:

- Se deberán compensar 7.910 m² destinados a zona verde de jardín público recogidos en la ordenación para su destino a vía pecuaria, conforme a la documentación gráfica del presente documento, hasta alcanzar los 17.250 m² con que ha de contar dicha vía en su recorrido por el Sector, con lo que se cumple la integridad superficial exigida en el artículo 12 de la Ley 3/1.995.
- Los viales de tránsito rodado que tienen confluencia con el de tránsito rodado será señalizado en sus cruces, constituyendo un paseo/alameda arbolada, permitiendo con ello los usos legales señalados en la Ley.
- En desarrollo del Sector se habrá de asumir el restablecimiento de la vía pecuaria, en su nuevo trazado y con su anchura, de manera que se entregue a la Consellería de Territorio y Vivienda en condiciones de su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- La superficie de la vía pecuaria en su nuevo recorrido no computa como superficie del Sector ni como suelo dotacional del mismo.

AREA DE REPARTO 1 (SECTOR "EL PILAR" + SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS)

Dado que la superficie del Área de Reparto 1 es la suma de la superficie del "Sector" menos la superficie de la vía pecuaria más la superficie de los S.S.G.G. tenemos pues: $120.475 - 3.693 + 20.513 = 137.295 \text{ m}^2\text{s}$, y el aprovechamiento total del sector en unidades de valor es 21.600 u.v., tal y como fija la Memoria del P.G.M.O. de San Vicente del Raspeig, el aprovechamiento tipo del sector (AR-1) será:

$$\text{Aprovechamiento Tipo AR-1} = 21.600 \text{ u.v.} / 137.295 \text{ m}^2\text{s} = 0,157325 \text{ u.v./m}^2\text{s}$$

Practicamente igual al aprovechamiento medio del 2º cuatrienio que es $0,157327 \text{ u.v./m}^2\text{s}$.

Los coeficientes de ponderación que se deberán tener en cuenta en función del uso y de la tipología edificatoria son los que fija el P.G.M.O. de San Vicente del Raspeig, y estos son:

Uso residencial	1,00	Edificación Abierta
Uso residencial	0,80	Vivienda Adosada

Estos coeficientes se deberán aplicar en el proyecto de reparcelación correspondiente.

AREA DE REPARTO 2 (SUELO URBANO COLINDANTE)

Dado que la superficie del Área de Reparto 2 es de 2.912 m²s, y el aprovechamiento total de la misma en unidades de valor es 412 m²u, el aprovechamiento tipo del AR-2 será:

Aprovechamiento Tipo AR-2= $412 \text{ m}^2\text{u} / 2.912 \text{ m}^2\text{s} = 0,141484 \text{ m}^2\text{u}/\text{m}^2\text{s}$

El coeficiente de uso que se ha fijado para ambas parcelas de esta Área de Reparto es el mismo coincidiendo con la unidad.

San Vicente del Raspeig, diciembre de 2006.

Fdo. D. Abel Avendaño Pérez
Arquitecto

Santiago Gambín Candel
Abogado