

3.1.2.- DESCRIPCIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR

De las posibilidades que plantea el vigente Plan General para el desarrollo del ámbito (véase apdo. 6 "Observaciones" de la actual Ficha PAU-1), establece la de variar a la baja la intensidad de la edificación.

Bajo esta premisa y mantenimiento el resto de los elementos vertebradores que inicialmente se establecían, como son:

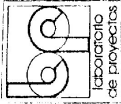
- Prolongación de vía Boulevard hasta zona verde de la Red Primaria (PRL).
- Penetrabilidad del actual suelo urbano consolidado con el ámbito.
- Prolongación de la Av. de la Libertad.
- Creación de un ámbito comercial, por criterio municipal, unido a lo previsto en el art. 5 de anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.
- Continuidad de la manzana residencial, proveniente de la U.E. colindante, por el sur, al ámbito de actuación.
- Mantenimiento de la antigua "Almazara" como elemento histórico y simbólico.

Se establece una ordenación de vivienda unifamiliar adosada salvo en la manzana colindante a la U.E., al sur, de tal manera que la relación entre la ciudad construida y el tejido rural colindante y el Bº la Boringuen no sufran distorsiones con la implantación que se propone.

Esta actuación también posibilita la continuidad al Este mediante las prolongaciones viarias correspondiente, en tanto que en la dirección Norte-Sur. Se confía a la C/La Huerta y al vial paralelo a esta en el borde Este.

El sector homologado, reduce su tamaño en el linde Este, planteando la red viaria que delimita el sector, como eje divisor sectorial, de forma y manera que a cada ámbito en colindancia le corresponda el semivial. Se diseña un viario colector compuesto de aceras de 5m., doble calzada de 6,5 m. y mediana separador de 2 m., y simétrico a partir del eje de la mediana separador, correspondiendo al sector que nos ocupa la ejecución de las obras y gestión del suelo correspondiente al tramo colindante mediana separador incluida. Este semivial permite la doble circulación hasta tanto que el resto de la red viaria no se desarrolle tanto en anchura como longitudinalmente, pero permite su articulación con el barrio La Boringuen.

Conforme a lo descrito, a continuación proponemos la ficha del Sector PAU/1 "La Almazara" Homologado.



3.- MEMORIA DESCRIPTIVA

3.1.- DE LA HOMOLOGACIÓN

3.1.1.- SITUACION URBANISTICA ACTUAL

El Plan General de Ordenación Urbana de San Vicente del Raspeig entre sus determinaciones clasifica un área de 21,13 Has. aproximadamente como suelo urbanizable programado - Sector PAU-1 "La Almazara".

Las condiciones más significativas del P.G.O.U. establece para este Sector de 206.839,58 m², (según P.G.O.U. 21,13 Has), se describen en la Ficha de Condiciones del Planeamiento de Desarrollo del Plan General PAU/1 "La Almazara".

- 1.- SUPERFICIE 21,13 Has.
- 2.- USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL
- 3.- INTENSIDAD:
 - a) N° máximo de viviendas 1.500 viv.
 - b) Edificabilidad máxima 140.000 m² u
- 4.- DOTACIONES Y SISTEMAS:
 - a) Generales:
 - Enclave para centro de enseñanza secundaria: 1,2 Has.
 - Espacio libre lineal en posición central (NW-SE), incluso ejecución. 2,0 Has.
 - b) Locales:
 - Según planeamiento parcial.
- 5.- ORDENACIÓN:
 - a) La estructuración básica del área se prevé mediante un doble viario; una vía en prolongación de la Avda. de la Libertad; otra de sección compleja tipo, bulevar, en sentido NW-SF, en posición central.
El borde NE se resolverá con vía de servicio separada del viario general.
Se completa la ordenación viaria con la compleción de la C/La Huerta, y los viarios transversales en prolongación de los del núcleo urbano.
- 6.- OBSERVACIONES:
 - a) Las bases del concurso podrán variar a la baja la intensidad de edificación e imponer condiciones complementarias, tanto de ordenación como de urbanización y realización de sistemas generales de todo tipo sobre las especificadas en esta ficha.