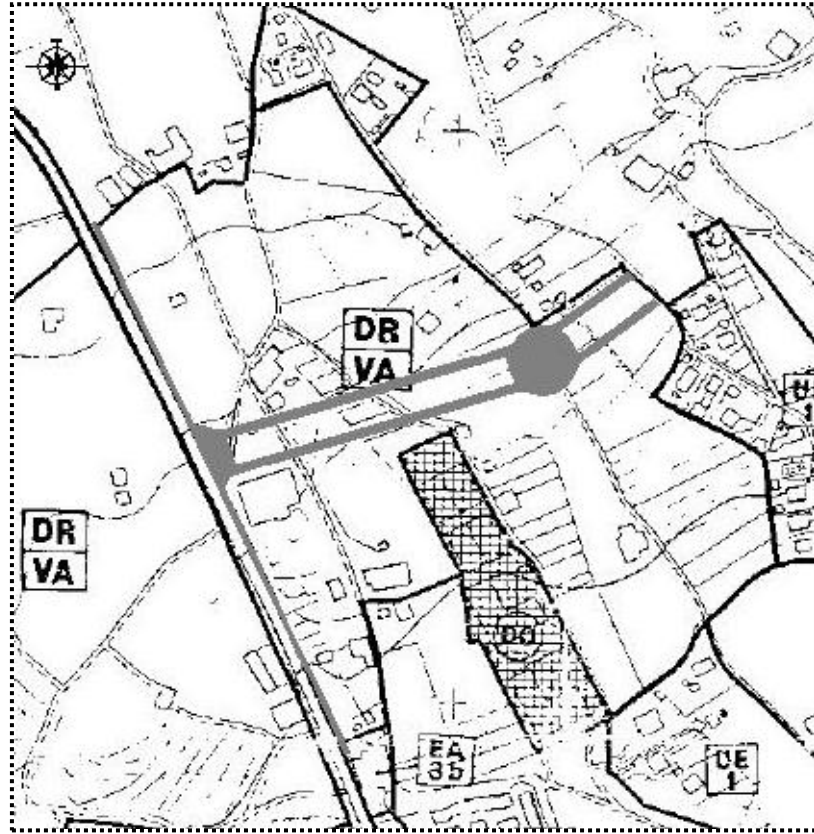


HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR PP. II/1 “TRINQUET” DE SAN VICENTE DEL RASPEIG A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA



**PROMOTOR: ORTIZ DESARROLLOS URBANÍSTICOS, S. L.
REDACTOR: PEDRO LUIS PALENCIA SORIANO – ARQUITECTO
MUNICIPIO: SAN VICENTE DEL RASPEIG – ALICANTE**

MARZO DE 2.007

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

A) DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS.

- A.0. ANTECEDENTES Y OBJETO.
- A.1. INFORMACION URBANISTICA.
- A.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

ANEXOS A LA MEMORIA.

ANEXO 1 CARTOGRAFÍAS TEMÁTICAS.

- A) CUMPLIMIENTO ORDEN DE 8 DE MARZO DE 1999, DE LA COPUT EN RELACIÓN A LAS CARTOGRAFÍAS TEMÁTICAS PUBLICADAS POR ESTA CONSELLERÍA.
- B) CUMPLIMIENTO ORDEN DE 15 DE FEBRERO DE 2000, DE LA COPUT EN RELACIÓN A LA AMPLIACIÓN DE LAS CARTOGRAFÍAS TEMÁTICAS PUBLICADAS POR ESTA CONSELLERÍA, Y DECLARADAS DE NECESARIA OBSERVANCIA.

ANEXO 2 FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

- FICHA DE PLANEAMIENTO.
- FICHA DE GESTIÓN.

B) PLANOS.

PLANOS DE INFORMACIÓN.

- I.1. -SITUACIÓN RESPECTO AL PGOU.
- I.2. -CLASIFICACIÓN VIGENTE DE SUELOS.
- I.3. -CALIFICACIÓN VIGENTE DE SUELOS.
- I.4. -RED ESTRUCTURAL. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES.
- I.5. -TOPOGRAFÍA, USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

PLANOS DE ORDENACIÓN.

- O.1. -ÁMBITO DE LA HOMOLOGACIÓN. SECTORIZACIÓN.
- O.2. -CLASIFICACIÓN DE SUELOS.
- O.3. -CALIFICACIÓN DE SUELOS.
- O.4. -ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES.

A) DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS.

A.0. ANTECEDENTES Y OBJETO.

A.1. INFORMACION URBANÍSTICA.

- A.1.1. Características naturales de los terrenos.
- A.1.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
- A.1.3. Planeamiento de rango superior.
- A.1.4. Síntesis de la información urbanística.

A.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

A.2.1. Antecedentes y observaciones.

A.2.2. DETERMINACIONES DE LA HOMOLOGACIÓN (CON CARÁCTER NORMATIVO).

A.2.2.1 Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio. (Art.17.1.A.LRAU)

A.2.2.2 Clasificación del suelo. (Art.17.1.B.LRAU)

A.2.2.3 División del territorio en zonas de ordenación urbanística. (Art.17.1.C.LRAU)

A.2.2.4 Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior. (Art.17.1.E.LRAU)

A.2.2.5 Tratamiento, conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal. (Art.17.1.F.LRAU)

A.2.2.6. Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes. (Art.17.1.G.LRAU)

A.2.2.7. Delimitación de la red primaria o estructural de reservas terrenos y construcciones de destino dotacional público.

A.2.2.8. Objetivos de la Homologación.

A.2.2.9. Secuencia lógica para el desarrollo territorial de las Unidades de Ejecución. Condiciones y prioridades para el desarrollo de las Actuaciones Integradas y su Programación.

A.2.2.10. Viviendas sujetas a protección pública. (Art.100.LRAU)

A.0. ANTECEDENTES Y OBJETO.

Se redacta el presente documento de **Homologación Sectorial** del **Sector PP. II/1 "Trinquet"**, por iniciativa de la mercantil **ORTIZ DESARROLLOS URBANÍSTICOS, S. L.**, y tiene por objeto adaptar a las determinaciones de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, (en adelante LRAU) el citado sector; el cual es un sector "urbanizable programado" de la antigua legislación ya que el vigente Plan General de Ordenación Urbana de San Vicente del Raspeig data de 1.989, anterior por tanto a la LRAU.

Este procedimiento se recoge explícitamente en la Disposición Transitoria Primera de la LRAU:

Primera.- Inecesariedad de adaptación de los Planes a la presente Ley.

*1. Los Municipios no estarán obligados a promover un expediente de adaptación de su planeamiento a la presente Ley. No obstante, cuando se **evidencien insuficiencias específicas y manifiestas en la ordenación urbanística** de algún Municipio, la Generalitat podrá adoptar las medidas previstas en los artículos 35 o 57.D.*

2. Los Municipios podrán interesar de la Conselleria 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, 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 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 y, en su caso, 17.3, 17.6 y 18.

B) Un expediente justificativo de que las determinaciones del planeamiento vigente ya tienen la precisión 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.

Se trata de complementar las determinaciones del PGOU de San Vicente del Raspeig en parte de su ámbito territorial, mediante el establecimiento de la ordenación estructural, con su red primaria, así como otras determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, conforme a los artículos 17 y 18 de la Ley (en adelante LRAU).

El objetivo básico de esta Homologación es la adaptación a las determinaciones de la LRAU de la totalidad del sector definido, para su posterior desarrollo mediante planeamiento parcial, para lo que es necesario abarcar un ámbito de estudio que incluya los suelos inmediatos al mismo para poder proponer unos elementos estructurales coherentes con el resto de suelos de esta parte del término municipal.

El alcance de este documento según la Instrucción 1/1996 de la Conselleria de Obras Públicas y Urbanismo, sobre Homologación de Planes de urbanismo a la LRAU (en adelante INS 1/96), se considera como **DECLARATIVA y COMPLEMENTARIA** de las determinaciones del documento de Planeamiento en vigor en el Municipio, Plan General de Ordenación Urbana de 1989 (en adelante PG 1989).

Recordemos lo que dice la citada Instrucción 1/1996, en lo referente a las homologaciones:

1. La homologación: sentido y finalidad.

*"... La denominada «homologación» de los planes a la nueva ley no debe ser considerada, por tanto, como una adaptación total, ni una revisión tendente a reformular los documentos de planeamiento para acomodarlos al formato de la nueva legislación; sino que dicha homologación tiene una finalidad concreta: **deslindar los contenidos del planeamiento en dos niveles diferenciados:***

- El de las determinaciones con carácter de ordenación estructural, cuya modificación dependerá en última instancia de la Generalitat; y
- El de las determinaciones con carácter de ordenación pormenorizada, cuya modificación dependerá en última instancia del municipio (v. artículo 54 de la Ley Reguladora)”

2. Objeto de la homologación.

La homologación exige aprobar un documento de planeamiento complementario de los planes en vigor o de los que se aprueben para su modificación o desarrollo. El contenido de este documento se circunscribe, según la ley, a expresar o establecer las determinaciones que integran la «ordenación estructural», definiendo, especialmente, las reservas de suelo que integran la red primaria de dotaciones públicas. No se trata, por tanto, de una reordenación íntegra del planeamiento vigente para adaptarlo a todas las exigencias de la nueva ley, sino de formar un documento que permita diferenciar las determinaciones de ordenación estructural a las que se refiere el artículo 17 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en sus números 1, 2, 3, 4 y 6) distinguiéndolas de las determinaciones de ordenación pormenorizada a las que se refiere el artículo 18 de la misma ley.

4. Alcance material de la homologación

La homologación del planeamiento puede abordarse desde distintos enfoques.

Primero.-homologación declarativa. La homologación puede ser propuesta y aprobada **sin modificar las determinaciones del planeamiento vigente**; en este caso el régimen urbanístico aplicable permanece inalterado y la homologación consistiría en añadir una documentación complementaria al planeamiento que ya estaba en vigor, sin alterar sus previsiones. **El nuevo documento no cambia, pues, las pautas reguladoras de lo que se puede hacer con el suelo. Se limita a identificar las partes del plan que constituyen la ordenación estructural para diferenciarlas de las que, por contra, se considerarán ordenación pormenorizada.** En este caso la homologación es una operación puramente formal, de finalidad aclaratoria, que permite el futuro ejercicio por el municipio de nuevas competencias en materia de planeamiento hasta agotar las máximas posibilidades legales.

Segundo.-homologación complementaria. La homologación puramente declarativa puede ser, en algunos casos, imposible. Sobre todo en aquellos municipios donde rigen normas subsidiarias. Puede suceder que las determinaciones del planeamiento vigente (v. gr.: de las Normas) sean excesivamente escasas u opacas para poder definir una ordenación estructural. Este problema se suele plantear en lo que, en terminología de la legislación estatal se denominaban «suelos aptos para urbanizar». Por ejemplo: para definir una ordenación estructural hay que delimitar (gráficamente) sectores de planeamiento para su desarrollo por planes parciales autónomos; a su vez ello exige prever (o que esté prevista) una red primaria de infraestructuras (p. ej.: viarias) y dotaciones (p. ej.: parques públicos). Es posible que nada de eso se hubiera contemplado en el planeamiento en vigor. **En estos supuestos la homologación, en su modalidad más simple, no tiene por qué modificar las determinaciones del planeamiento vigente, pero sí es preciso que las complemente.**

Tercero.-homologación modificativa. Un tercer enfoque, mucho más ambicioso que los dos primeros anteriores, sería aprovechar el trámite de la homologación para introducir cambios y modificaciones en el planeamiento vigente, plantearla con motivo de un cambio en las determinaciones y previsiones del planeamiento; ya se trate de revisión o de modificación. En este caso, además de homologar, se modifican aspectos de la ordenación previamente vigente, variando criterios.

Por tanto, el objeto del presente documento es el desarrollo del **Sector PP. II/1 “Trinquet”**, tal y como lo contempla el vigente PGOU, esto es, el alcance material que se pretende en esta homologación es **DECLARATIVO**. No obstante lo anterior, algunas carencias que pueda presentar el citado PGOU, en lo referente al marco legal de la LRAU, serán complementadas con este documento, por lo que se puede considerar también **COMPLEMENTARIA** esta homologación, eso sí, en su modalidad más simple sin modificar las determinaciones del planeamiento vigente, aunque sí precisándolo y complementándolo en aspectos mínimos.

Continuemos con el repaso a la INS 1/96

"10. La homologación por sectores.

Hasta ahora nos hemos referido al documento de homologación cuando éste se plantea para la totalidad del término municipal, para todo el planeamiento general. Pero, como ha quedado dicho, la homologación puede referirse a un solo sector de planeamiento. En este caso, la documentación y sus contenidos pueden ser muy diferentes. Conviene tener presentes las siguientes recomendaciones:

1.º Identificación del sector que va a ser homologado.

*El documento de homologación, en estos casos, **debe identificar el sector que va a ser homologado y, si fuera preciso, delimitarlo ajustándose a los criterios del artículo 20 de la Ley Reguladora.***

4.º Homologación y ordenación pormenorizada.

***Cuando la homologación es por sectores, a fin de atender la deseable celeridad del procedimiento y de evitar trámites inútiles, debe realizarse al elaborar y tramitar la ordenación pormenorizada del sector, es decir al elaborar y tramitar el plan parcial o de reforma interior.** Por eso los documentos que acompañan la homologación, para diferenciar ordenación pormenorizada de ordenación estructural, no sólo contendrán esta última, sino también la ordenación pormenorizada de todo el sector.*

III. Tramitación y efectos de la homologación

1. Tramitación de la homologación

Se pueden distinguir varios supuestos:

A) Si la homologación se tramita con independencia y antelación respecto a otro instrumento de planeamiento o junto a una revisión o modificación de plan general, el procedimiento a seguir es el exigible a esta última. Lo mismo sucede si se tramita junto a un plan especial.

Este procedimiento (el de modificación de plan general) será el aplicable cuando la homologación se aborde globalmente para un municipio completo.

B) Si la homologación se tramita junto a un plan parcial o de reforma interior al que se le quiere dar cobertura con ella, el procedimiento a seguir es el de un plan parcial modificativo de la ordenación estructural. Hay que observar que no es necesario tramitar primero la homologación y después el plan o viceversa, sino que se trata de un único trámite: el de aprobación del plan parcial acompañado de un documento anexo.

Si el plan (parcial o de reforma interior) modifica el planeamiento general, al no estar homologado el sector será siempre de aprobación autonómica. Tras la aprobación provisional municipal, las actuaciones se remitirán a la COPUT que procederá, en una única resolución, a aprobar definitivamente el plan y a homologar el sector. Lo mismo sucede si se trata de un plan parcial para desarrollo de normas subsidiarias.

Si se trata de un plan parcial de desarrollo del plan general («urbanizable programado» de la antigua legislación) y no modifica el plan general, no es obligatoria la homologación para que sea posible la aprobación definitiva municipal.

2. Efectos de la homologación. Homologación y cédula de urbanización

Para que sea posible expedir una cédula (que es tanto como garantizar que una propuesta de ordenación no modifica ordenación estructural) hace falta, como es lógico, que se sepa cuál es esa ordenación estructural. Es imprescindible, en consecuencia, que el sector ya haya sido homologado. Si el sector aun no ha sido homologado caben cuatro posibilidades:

-Que se trate de suelo «apto para urbanizar» de normas subsidiarias: el plan parcial sólo puede ser aprobado por la Generalitat junto a la homologación de dicho sector (que es documento anexo del plan parcial y se tramita con él). En vez de cédula de urbanización se emitirá un informe preliminar (disposición transitoria primera 3 y disposición transitoria segunda 2 de la Ley Reguladora).

-Que se trate de suelo «no programado» y sin Programa (según lo definía la legislación estatal): sucede lo mismo que el caso anterior.

-Que se trate de suelo «programado» (según lo definía la legislación estatal) y que el plan parcial introduzca cualquier tipo de modificación en el plan general: la aprobación definitiva le corresponde a la Generalitat. Si las modificaciones no son importantes no es obligado homologar el sector. Pero con o sin homologación la aprobación corresponde a la Generalitat.

-Que se trate de suelo «programado» (según lo definía la legislación estatal) y no se pretenda introducir ninguna modificación del planeamiento general; sólo en este caso es posible otorgar cédula y la aprobación definitiva corresponde al municipio.

En cambio en sectores homologados la aprobación definitiva -con cédula- corresponde al municipio siempre que no se altere la ordenación estructural.

Una vez homologado un sector con motivo de la aprobación de su plan parcial, no es necesario obtener cédula de urbanización para programar las unidades de ejecución contenidas en él (excepto si el municipio es de menos de 5.000 habitantes)."

Queda claro por tanto que el objeto de esta Homologación es el desarrollo del vigente PGOU sin modificaciones pero adaptándolo al marco legal vigente.

A.1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

A.1.1. Características naturales de los terrenos.

Los terrenos que configuran este **Sector PP. II / 1 "Trinquet"**, están situados en el término municipal de San Vicente del Raspeig, al norte de su casco urbano, y vienen a suponer la homologación de los **166.553 m2 delimitados por el sector más las 5, 26 Has de los Sistemas Generales Adscritos a él.**

Están delimitados por:

Norte: Caminos y Suelo No Urbanizable del PGOU.

Sur: Suelo Urbano del PGOU.

Este: Caminos y Suelo Urbano del PGOU.

Oeste: Carretera de Castalla (CV-828) (denominada A-213 en las Cartografía Temáticas)

Características topográficas.

Los terrenos sobre los que se prevé desarrollar las actuaciones, se sitúan en una zona de pendientes suaves en todo el sector, con topografía abancalada y escaso desnivel.

Características geológicas.

Las propias de terrenos de la edad Cuaternaria. Carácter hidrológico variable. Estos materiales están constituidos por limos, arenas, gravas y costras.

La estructura de la zona se corresponde con una cuenca sinclinal subsistente, con numerosos repliegues internos de dirección NO-SE, cuya génesis responde a una línea de surco rellena por materiales incompetentes que obedecen a una tectónica de zócalo mesozoico relacionada con el plegamiento del denominado prebético externo. Sobre los materiales pegados terciarios se depositaron los depósitos detríticos cuaternarios.

Zonas Protegidas.

No se tiene constancia de ninguna zona protegida, ni de vías pecuarias, ni de restos arqueológicos.

A.1.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

Buena parte del suelo se encuentra en su situación natural y el resto del área presenta cultivos y eriales.

Existen unas dieciocho edificaciones de carácter residencial unifamiliar espontáneo en el sector destacando un mesón junto a la Carretera de Castalla (Mesón La Torreta)

Abastecimiento de agua.

No se tiene constancia de ninguna conducción ni de ninguna instalación de agua potable en el interior del sector.

Si que existen conducciones de agua en las urbanizaciones colindantes.

Red viaria.

El acceso al área objeto de la Homologación, se puede realizar desde la Carretera de Castalla y por las distintas calles de las urbanizaciones que lo rodean, teniendo que atravesarlo por caminos, algunos asfaltados, una vez en su interior.

Evacuación y saneamiento.

Las aguas pluviales del sector discurren por escorrentía superficial.

No se tiene constancia de la existencia de ningún colector de saneamiento que atravesase el sector.

Si que existe red de saneamiento en las urbanizaciones colindantes.

Energía eléctrica.

No existe una red eléctrica consolidada en el sector. Sin embargo existen varias líneas aéreas de alta y media tensión que atraviesan el sector.

Líneas de comunicación.

No existe una red de comunicación consolidada en el sector, pero sí en las urbanizaciones colindantes y en la Carretera de Castalla.

A.1.3. Planeamiento de rango superior y General del Municipio.

Los terrenos objeto de la Homologación están clasificados en el planeamiento vigente como **Suelo "Urbanizable Programado (del 2º Cuatrienio)"**, sujetos por tanto a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, a sus Reglamentos, y al Planeamiento Municipal en vigor, esto es el PGOU de 1989.

A.1.4. Síntesis de la información urbanística

Viabilidad jurídica.

La actuación propuesta se deriva de las previsiones de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, al adaptar el vigente Planeamiento Municipal a sus determinaciones en una parte del término municipal.

Oportunidad en esquema de Planificación Municipal.

Si bien la iniciativa de la Homologación Total del Planeamiento General Municipal corresponde al Ayuntamiento, el ámbito restringido a uno o varios sectores, determina que tanto la redacción de la Homologación como del Planeamiento Parcial y su Programación deberá ser propuesta por el Urbanizador para su gestión indirecta privada, y por este medio pondrá a disposición del mercado un suelo ordenado, con previsible demanda, ya que la consolidación de esta parte del Municipio como oferta complementaria a las residenciales encauza una dinámica iniciada hace ya muchos años, a lo largo de este corredor vertebrador de la comarca, por lo que la consiguiente ordenación y urbanización de los mismos, transformará este proceso espontáneo en otro de creación de una red estructural de gran calidad, que hace pensar con optimismo en su viabilidad.

A.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

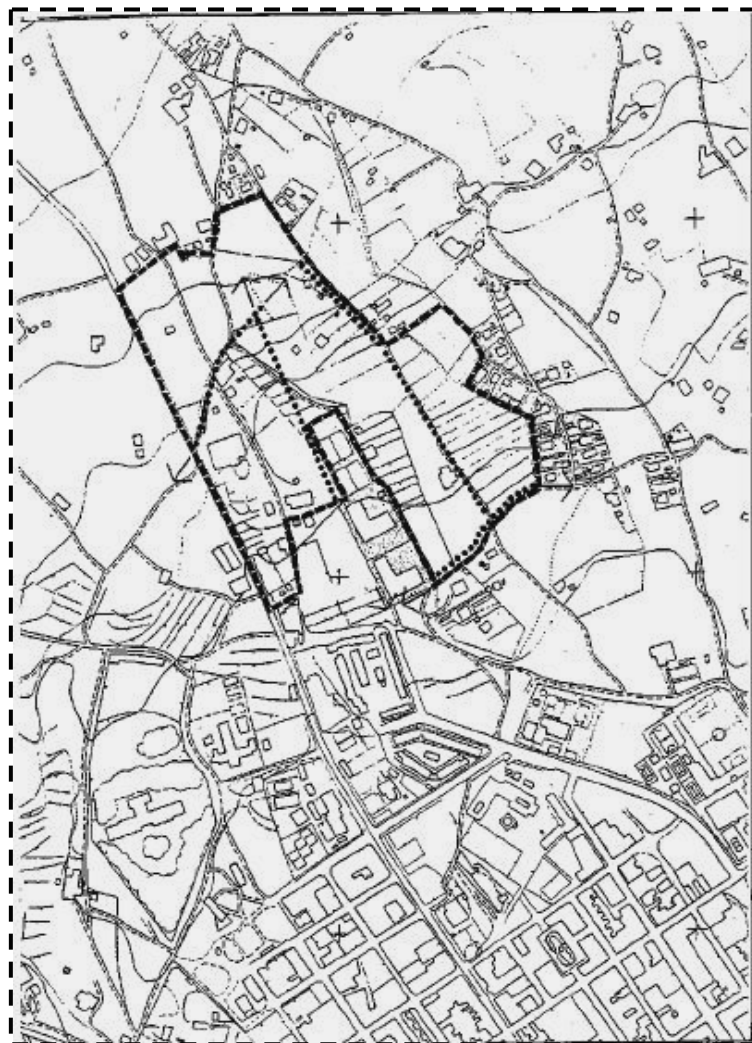
A.2.1. Antecedentes y Observaciones.

El Plan General de Ordenación Urbana de San Vicente del Raspeig del año 1989 sustituyó al de 1979.

Los criterios y parámetros fundamentales que definen el sector vienen dados en:

- FICHA DE CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL. PP. II/1. SECTOR "TRINQUET".
- CUADRO DE CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL 2º CUATRIENIO.

FICHA DE CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL PP. II/1 SECTOR "TRINQUET"



FICHAS DE CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL
PP. II/1
SECTOR "TRINQUET".

- 1.- SUPERFICIE. 16,30 Has.
- 2.- USO CARACTERISTICO. RESIDENCIAL.
- 3.- INTENSIDAD DE EDIFICACION:
a) Edificabilidad máxima. 42,400 m²ut.
b) Nº máximo de viv. 500 viv.
c) Tipología de edificación: Vivienda adosada preferentemente.
Edificación abierta.
Vivienda unifamiliar.
- 4.- DOTACIONES DE DOMINIO Y USO PUBLICO:
a) Se preverán:
- Espacios libres.
- Centros docentes.
- Parque deportivo.
- Dotaciones sociales.
b) La cuantía del suelo destinado a dotaciones será al menos la exigida por el R.P.U.
c) El suelo destinado a dotación comercial obligatoria, podrá ser -- privado.
- 5.- ORDENACION:
a) El trazado viario será de tipo reticular, resolviéndose:
- El frente a la Ctra. de Castalia con vía de servicio.
- La vía longitudinal adosada a los Centros docentes con trazado y sección prolongación de la existente, regularizando el lindero de dichas dotaciones.
- La vía central estructurante tipo paseo, de gran sección.
b) Se dispondrán espacios libres de protección en los tendidos de A.T. que atraviesan el sector.
c) El suelo destinado a dotaciones docentes se localizará junto a los existentes.
- 6.- URBANIZACION:
a) Según normativa del Plan General.
b) Se subterranizarán los tendidos electricos en media tensión existentes y previsto.
- 7.- FORMULACION DEL PLAN: Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig.
- 8.- GESTION Y EJECUCION: Privada.

OBSERVACIONES A LA FICHA:

Se expone a continuación la anterior ficha por si la digitalización de la misma no permitiera su correcta interpretación:

FICHA DE CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL SECTOR PP. II/1 "TRINQUET"

- 1.- SUPERFICIE. 16,30 Has.
- 2.- USO CARACTERÍSTICO. RESIDENCIAL.
- 3.- INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN:
- a) Edificabilidad máxima. 42.400 m2 ut.
 - b) Nº máximo de viv. 500 viv.
 - c) Tipología de edificación: Vivienda adosada preferentemente.
Edificación abierta.
Vivienda unifamiliar.
- 4.- DOTACIONES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO:
- a) Se preverán:
 - Espacios libres.
 - Centros docentes.
 - Parque deportivo.
 - Dotaciones sociales.
 - b) La cuantía de suelo destinado a dotaciones será al menos la exigida por el R.P.U.
 - c) El suelo destinado a dotación comercial obligatoria, podrá ser privado.
- 5.- ORDENACIÓN:
- a) El trazado viario será de tipo reticular, resolviéndose:
 - El frente a la Ctra. de Castalla con vía de servicio.
 - La vía longitudinal adosada a los centros docentes con trazado y sección prolongación de la existente, regularizando el lindero de dichas dotaciones.
 - La vía central estructurante tipo paseo, de gran sección.
 - b) Se dispondrán espacios libres de protección en los tendidos de AT. que atraviesan el sector.
 - c) El suelo destinado a dotaciones docentes se localizará junto a los existentes.
- 6.- URBANIZACIÓN:
- a) Según normativa del Plan General.
 - b) Se subterizarán los tendidos eléctricos en media tensión existentes y previsto.
- 7.- FORMULACIÓN DEL PLAN: Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig.
- 8.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN: Privada.

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO, SEGÚN CUADRO DE CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL 2º CUATRIENIO

CUADRO DE CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

1er. CUATRIENIO.

AMBITOS Y SECTORES	SUPERFICIE S en Has.	(1) EDIFICABILIDAD E en m ² útiles.	COEFICIENTES					APROVECHAMIENTO DE LOS SECTORES Unidades de valor Ae E x H	APROVECHAMIENTO MEDIO m ² /ha ² AM = A/S	EXCESO DE APROVECHAMIENTO		SUPERFICIE DE SS. GG. A ADSORBER A CADA SECTOR en Has.
			(2) USO (K)	SITUACION (3) L	DIFICULTAD (4) M	SECTOR S = (L + M) / 2	HOMOGENEIZACION H = K x S			ABSOLUTO ⁽⁵⁾	PORCENTAJE	
PP. 1/1 ALYET	20,50	53.500	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	84.240	0,405000	11.989	28,987155	3.4495
PP. 1/2 AZORIN	7,10	47.000	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	43.042	0,606930	18.427	44,575340	5.3045
PP. 1/3 CAMASTEL NORTE	24,00	168.000	0,80	0,80	1,00	0,90	0,54	90.720	0,378000	7.347	17,72563	2.1150
PP. 1/4 RONLET	11,70	81.300	0,50	0,80	1,00	0,90	0,54	44.226	0,378000	3.592	8,664942	1.0310
SUMA	63,30	391.300	SUMA					262.278	SUMA	41.339	100,000000	11,50
SISTEMAS GENERALES	11,90 (6)	-0-										
TOTAL	75,30	391.300						262.278	0,347388	APROVECHAMIENTO MEDIO DEL 1er CUATRIENIO		

(1) Según Reglamentación Urbanística Particular.

(2) Expresa la diferencia de valor que se atribuye a cada uso característico en relación a los demás usos. Se ha asignado 1,00 al Residencial en vivienda colectiva, 0,80 al Residencial en vivienda adosada y 0,60 al Industrial. En el PP. 1/2 la residencia se reparte colect. y adosada (ver RUP).

(3) Expresa la diferente valoración que se atribuye a cada sector en relación a los demás por su situación en la estructura urbana.

(4) Expresa la dificultad en la ejecución de la urbanización y edificaciones de cada sector en relación con las otras.

(5) Diferencia entre el Aprovechamiento de cada Sector y el que resulta del producto del aprovechamiento medio del cuatrienio por la superficie de cada uno.

(6) Incluye: EL/PJ/4 - PARQUE CALVARIO 5,00 Has
EL/PD/1 - PARQUE DEPORTIVO CHILLADOR 4,00 Has
EL/PJ/1 - SANTA ISABEL 1,70 Has
D/00/2 - I.N.B. CHILLADOR 1,20 Has
11,90 Has. eq. al 15,76% del SUP 1er. cuat.

(7) Incluye: EL/PJ/3 - LABRINQUEN 6,00 Has
IT/AF/3 - TORRENT 1,00 Has
7,00 Has eq. al 15,52% del SUP 2º cuat.

2º CUATRIENIO.

AMBITOS Y SECTORES	SUPERFICIE S Has	(1) EDIFICABILIDAD I en m ² útiles	COEFICIENTES					APROVECHAMIENTO U y Ae E x M	APROVECHAMIENTO MEDIO m ² /ha ² AM = A/S	EXCESO DE APROVECHAMIENTO		SUPERFICIE DE SS. GG. A ADSORBER A CADA SECTOR en Has.
			(2) USO (K)	SITUACION (3) L	DIFICULTAD (4) M	SECTOR S = (L + M) / 2	HOMOGENEIZACION H = K x S			ABSOLUTO ⁽⁵⁾	PORCENTAJE	
PP. 11/1 TRINQUET	16,30	42.400	0,80	1,00	1,00	1,00	0,80	53.920	0,208098	8.276	75,147553	9.2603
PP. 11/2 PILAR	12,00	27.000	0,80	1,00	1,00	1,00	0,80	21.600	0,180000	2.721	24,707164	1.7295
PP. 11/3 FERROCARRIL	9,90	34.650	0,50	0,80	0,70	0,75	0,45	15.592	0,157496	16	0,145263	0,0102
SUMA	38,20	104.050	SUMA					71.112	SUMA	11.013	100,000000	7
SISTEMAS GENERALES	7,00 (7)	-										
TOTAL	45,20	104.050						71.112	0,157327	APROVECHAMIENTO MEDIO DE 2º CUATRIENIO.		

OBSERVACIONES AL CUADRO:

Con el objeto de recalcular este cuadro a partir de la nueva superficie del sector, se incorpora el cuadro original a una hoja de cálculo, detectando mínimas diferencias entre el original y el informatizado, debido seguramente al mayor manejo de decimales en la hoja de cálculo. De ahí que existan mínimas diferencias, no significativas, y que en todo caso complementan con rigor los cálculos del PGOU.

Por lo tanto, el cuadro original, a partir del cual se iniciarán las operaciones de recálculo queda como sigue, y será sobre el que se opere:

PGOU	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2 útiles	COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO HOMOGÉNEO (uv)	AM uv/m2	EXCESO uv	EXCESO %	SS.GG. A ADSCRIBIR
PP. II/1 TRINQUET	163.000	42.400	0,80	33.920,00	0,20809816	8.275,45	75,142556%	52.600
PP. II/2 PILAR	120.000	27.000	0,80	21.600,00	0,18000000	2.720,58	24,703312%	17.292
PP. II/3 FERROCARRIL	99.000	34.650	0,45	15.592,50	0,15750000	16,97	0,154132%	108
SUMA	382.000	104.050		71.112,50		11.013,00	100,0000%	70.000
SISTEMAS GENERALES	70.000	-		-				
TOTAL	452.000	104.050		71.112,50				
			AM	0,15732854				

A todos los efectos daremos como un reparto de SSGG más ajustado el resultado de este cuadro, y es el que utilizaremos de base.

RECÁLCULO DEL CUADRO UTILIZANDO LA NUEVA SUPERFICIE DEL SECTOR, SEGÚN CUADRO DE CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL 2º CUATRIENIO

Puesto que se ha redelimitado el sector sobre una nueva cartografía, más precisa, interpretando el Plan General y cumpliendo el art. 20 de la LRAU, se ha obtenido para el Sector PP. II/1 "Trinquet" una superficie de **166.553 m2**

Como es fácilmente observable, se mantienen tanto los aprovechamientos del resto de sectores como el aprovechamiento medio.

Cabe decir, que la terminología de aprovechamiento medio y m2 de techo útiles están en desuso, y que según la legalidad vigente hay que hablar de aprovechamiento tipo y m2 de techo computable.

A tal efecto, se supondrá un coeficiente de paso de m2t útil a m2t computable de 1'25. Esto es, se incrementa un 25% los m2t útiles para obtener los m2t computables de la LRAU.

Por lo tanto obtenemos el siguiente cuadro con las determinaciones de Edificabilidad que regirán al sector:

HOMOLOGACION	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2 útiles	COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO HOMOGÉNEO (uv)	AM uv/m2	EXCESO uv	EXCESO %	SS.GG. A ADSCRIBIR
PP. II/1 TRINQUET	166.553	43.099	0,80	34.478,99	0,20701513	8.275,45	75,142561%	52.600
PP. II/2 PILAR	120.000	27.000	0,80	21.600,00	0,18000000	2.720,58	24,703307%	17.292
PP. II/3 FERROCARRIL	99.000	34.650	0,45	15.592,50	0,15750000	16,97	0,154132%	108
SUMA	385.553	104.749		71.671,49		11.013,00	100,000000%	70.000
SISTEMAS GENERALES	70.000	-		-				
TOTAL	455.553	104.749		71.671,49				
			AM	0,15732854				

A.2.2. DETERMINACIONES DE LA HOMOLOGACIÓN (CON CARÁCTER NORMATIVO).

A.2.2.1. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.

La presente Homologación no modifica las Directrices del vigente PGOU.

A.2.2.2. Clasificación del suelo.

Esta Homologación tampoco cambia la clasificación del sector, que es urbanizable en el vigente PGOU, por tanto este sector es:

- **Un Sector de Suelo Urbanizable No Pormenorizado: Sector PP. II/1 "Trinquet".**

A.2.2.3. División del territorio en zonas de ordenación urbanística.

Se mantiene lo que el vigente PGOU marca en el sector, esto es, una zona predominante, DR/VA. También se mantiene lo establecido en la ficha de condiciones de planeamiento del vigente PGOU, que complementa la anterior zona con dos zonas más DR/EA y UP.

A.2.2.4. Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.

Según consta en el vigente PGOU, el sector tiene una superficie de 16.3 hectáreas. No obstante, realizando su delimitación conforme a la interpretación precisa sobre una nueva cartografía del vigente PGOU y al art. 20 de la LRAU, tenemos la siguiente superficie del sector.

SUPERFICIE DEL SECTOR = 166.553 M2.

A.2.2.5. Tratamiento, conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.

Existe en el área objeto de la Homologación bienes de dominio público, a priori, no municipal, como son:

- Carretera Autonómica CV-828. (Carretera Autonómica A-213, con zona de protección de 18 metros, según consta en las Cartografías temáticas de obligada observancia).
(El planteamiento que se hace de esta carretera parte de la premisa de la cesión de la titularidad al Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig, por lo que su diseño y consideración en todo momento será n el de avenida urbana. No obstante lo anterior, el aumento que se plantea de la sección actual de la carretera y los retranqueos planteados para las zonas de ordenación urbanística recayentes a dicha carretera garantizarían la ausencia de edificaciones en la citada zona de protección).
- Líneas eléctricas de alta tensión. (2 de 132 KV y 1 de 220 KV, según consta en las Cartografías Temáticas de obligada observancia).
(Puesto que el planeamiento se concibe a partir del soterramiento de estas líneas a través de los viales del sector, no se considerarán afecciones de otra índole que las meras separaciones a otros servicios soterrados y profundidades de zanja)

A.2.2.6. Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes. (Art.17.1.G.LRAU)

El área de reparto la forman el sector y sus sistemas generales adscritos.

Como se ha expuesto en el apartado de delimitación del sector, tenemos la siguiente superficie del sector:

SUPERFICIE DEL SECTOR (SS) = 166.553 M2.

A los efectos de la LRAU esta superficie será la SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS).

Según consta en el PGOU, este sector ha de gestionar 5.2603 Has, gestionables de cualquiera de los siguientes sistemas generales, EL/PJ/3 – LABORINQUEN y/o IT/AP/3 – TORRENT. Y como se ha visto anteriormente, utilizando el cuadro recalculado del 2º Cuatrienio del vigente PGOU, y adaptándolo a la nueva superficie del sector, tenemos que dicho sector ha de gestionar la siguiente cantidad de sistemas generales:

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SSGG-Adscritos) = 52.600 M2.

La delimitación precisa de estos SSGG Adscritos se remite al futuro Proyecto de Reparcelación.

Por lo tanto, tenemos, para el sector la siguiente área de reparto:

ÁREA DE REPARTO (SAR) = SS + SSGG-Adscritos = 219.153 M2.

Por otra parte, el Aprovechamiento tipo es el resultado de dividir la edificabilidad total entre el área de reparto.

El vigente PGOU establece una edificabilidad máxima para el sector de 42.400 m2t útiles, que tras incorporar la superficie más precisa resultan 43.099 m2t útiles.

Cabe decir, que la terminología de aprovechamiento medio y m2 de techo útiles están en desuso, y que según la legalidad vigente hay que hablar de aprovechamiento tipo y m2 de techo computable.

A tal efecto, se supondrá un coeficiente de paso de m2t útil a m2t computable de 1'25. Esto es, se incrementa un 25% los m2t útiles para obtener los m2t computables de la LRAU.

Esta transformación se utilizará únicamente para definir los Índices de Edificabilidad Bruta, las cesiones de la LRAU, el Reglamento de Planeamiento y el Aprovechamiento tipo en términos de m2t computable.

No obstante lo anterior, y para no alterar la estructura del vigente PGOU, se traducirá, a todos los efectos, el aprovechamiento tipo al aprovechamiento medio y los m2t computables a m2t útiles.

Por lo tanto:

EDIFICABILIDAD BRUTA (EB) = 1.25 X 43.099 = 53.873'75 m2t, que en términos del PGOU: 43.099 m2t útiles.

APROVECHAMIENTO TIPO (AT) = EB / SAR = 0.24582711 m2t/m2s.

A partir de la edificabilidad bruta definida, y la superficie computable del sector tenemos los siguientes índices a utilizar para el cálculo de dotaciones:

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB) = EB / SCS = 53.873'75 / 166.553 = 0.32346310 M2s/M2s.

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

A.2.2.7 Delimitación de la red primaria o estructural de reservas. Terrenos y construcciones de destino dotacional público.

La Red Estructural está formada por los viales principales denominados: **Carretera de Castalla y Bulevar** el correspondiente plano de ordenación estructural.

En cuanto a la dotación de Zona Verde Estructural, el vigente PGOU ya contempla este aspecto, pues el 2º cuatrienio ya gestiona 6 Has de zona verde estructural para las 800 viviendas previstas (500 en Trinquet, 300 Pilar, 0 en Ferrocarril (Industrial)), lo que viene a suponer una **dotación aproximada de unos 25 m2 de Zona Verde Estructural por habitante**, superior por tanto al ratio establecido por la LRAU que lo marca en 5 m2 por habitante. Estas 6 Has. corresponden al Sistema General EL/PJ/3 "LABORINQUEN".

A.2.2.8. Objetivos de la Homologación.

Los objetivos se materializan en una nueva Ficha de Condiciones de Desarrollo del Plan General para el Sector:

FICHA DE CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL. SECTOR PP. II/1 "TRINQUET"

0.- OBJETIVOS:

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

1.- SUPERFICIE: 166.553 m2.

2.- USOS:

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

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

INCOMPATIBLE: INDUSTRIAL, resto de actividades.

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

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

3.- INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN:

a) Edificabilidad máxima. 43.099 m2 ut. (equivalentes a 53.873'75 m2t según la LRAU)
b) Tipología de edificación: Vivienda adosada preferentemente.
Edificación abierta.
Vivienda unifamiliar planificada.

4.- DOTACIONES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO:

4.1.- ESTRUCTURALES: Carretera de Castalla y Bulevar. (Computables como red secundaria según art.2 del anexo al RPCV).

4.2.- SECUNDARIAS:

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

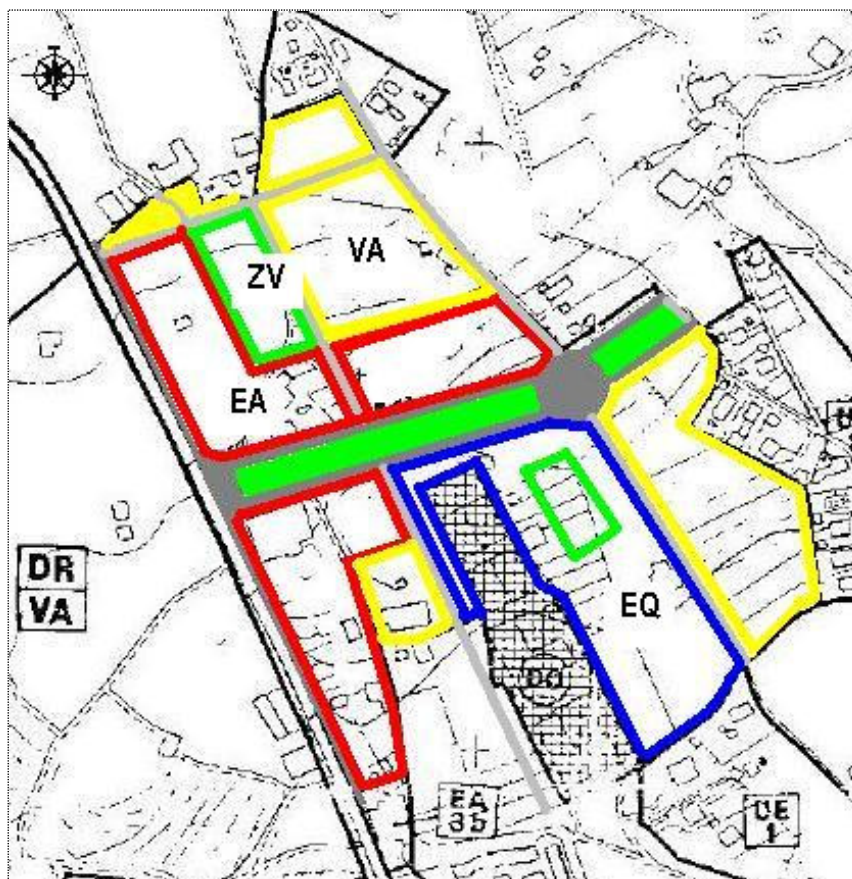
Conviene completar la parcela CP-Raspeig hasta los 12.000 m² como mínimo, para permitir la ampliación del centro a 3 líneas, incluso dotación de pistas deportivas.

Conviene que la manzana entre C/Atoxa, C^o de las Nieves, Bulevar y C/Moraira sea toda dotacional.

5.- ORDENACIÓN:

- a) El trazado viario será de tipo reticular, resolviéndose:
 - El frente a la Ctra. de Castalla se coordinará con el sector colindante "El Altet".
 - La vía longitudinal adosada a los centros docentes con trazado y sección prolongación de la existente, regularizando el lindero de dichas dotaciones.
 - La vía central estructurante tipo paseo, de gran sección.
- b) Se soterrarán todas las líneas aéreas eléctricas de alta y media tensión.
- c) El suelo destinado a dotaciones docentes se localizará junto a los existentes.

ESQUEMA NO VINCULANTE



6.- URBANIZACIÓN:

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

A.2.2.9. Secuencia lógica para el desarrollo territorial de las Unidades de Ejecución. Condiciones y prioridades para el desarrollo de las Actuaciones Integradas y su Programación.

Los condicionantes de desarrollo se concretan en la siguiente FICHA DE GESTIÓN.

FICHA DE GESTIÓN. SECTOR PP. II/1 "TRINQUET"

1.- ÁREA DE REPARTO:

166.553 m2. (del Sector)
52.600 m2. (de Sistemas Generales Adscritos al sector) (*) (2º Cuatrienio)

219.153 m2. (Superficie Área de Reparto) (SAR)

(*) Nota: Los 52.600 m2, según el Cuadro de Cálculo del Aprovechamiento Medio del 2º Cuatrienio del PGOU pueden provenir de:

- EL/PJ/3 – LABORINQUEN (6 Has de superficie total)
- IT/AP/3 – TORRENT (1 Ha de superficie total)

El Proyecto de Reparcelación concretará dichos Sistemas Generales.

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

Nótese que se ha de gestionar 52.600 m2, de los 70.000 m2 que se deberían gestionar en el 2º Cuatrienio, tal y como se aprecia en el Cuadro de Cálculo del Aprovechamiento Medio del 2º Cuatrienio.

2.- APROVECHAMIENTO TIPO:

Según exposición del apartado A.2.2.6 de la Homologación:

EDIFICABILIDAD MÁXIMA DEFINIDA EN EL PGOU (CUADRO DE CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL 2º CUATRIENIO) = 43.099 m2t-útiles.

EDIFICABILIDAD BRUTA (EB) = 1.25 X 43.099 = 53.873´75 m2t.

APROVECHAMIENTO TIPO (AT) = EB / SAR = 0.24582711 m2t/m2s.

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB) = EB / SCS = 53.873´75 / 166.553 = 0.32346310 M2s/M2s.

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

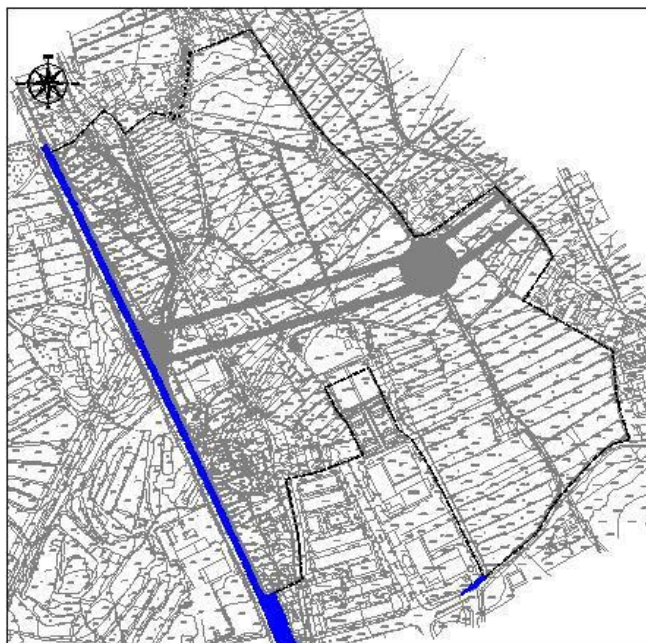
3.- UNIDADES DE EJECUCIÓN Y CONEXIONES:

Se desarrollará en una ÚNICA Unidad de Ejecución.

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

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

ESQUEMA DE LAS CONEXIONES:



Semi-sección de la Carretera de Castalla.

Garantizar la sección de la Carretera de Castalla hasta la Calle de la Almazara.

Reurbanización acera esquina sureste del C.P. Raspeig, para evitar el estrechamiento brusco de la C/Almazara.

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

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


A.2.2.10. Viviendas sujetas a protección pública. (Art.100.LRAU)

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

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

Preferentemente, las viviendas de protección pública se materializarán en la zona EA, remitiendo su precisión final al correspondiente Proyecto de Reparcelación.

En San Vicente del Raspeig, Marzo de 2007


Pedro Luis Palencia Soriano
Arquitecto

ANEXOS A LA MEMORIA.

ANEXO 1: CARTOGRAFÍAS TEMÁTICAS

A) CUMPLIMIENTO ORDEN DE 8 DE MARZO DE 1999, DE LA COPUT EN RELACIÓN A LAS CARTOGRAFÍAS TEMÁTICAS PUBLICADAS POR ESTA CONSELLERÍA.

En cumplimiento de la ORDEN de 8 de marzo de 1999, de la Conselleria de Obras Publicas, Urbanismo y Transportes, por la que se declaran de necesaria observancia en la redacción de los planes urbanísticos o territoriales que se formulen en el ámbito de la Comunidad Valenciana determinadas cartografías temáticas y estudios integrantes del Sistema de Información Territorial publicadas por esta Conselleria, [1999/M2319] (DOGV nº 3456 de 17-03-1999), se tendrá en cuenta lo estipulado en el artículo 1 de la orden:

Artículo 1

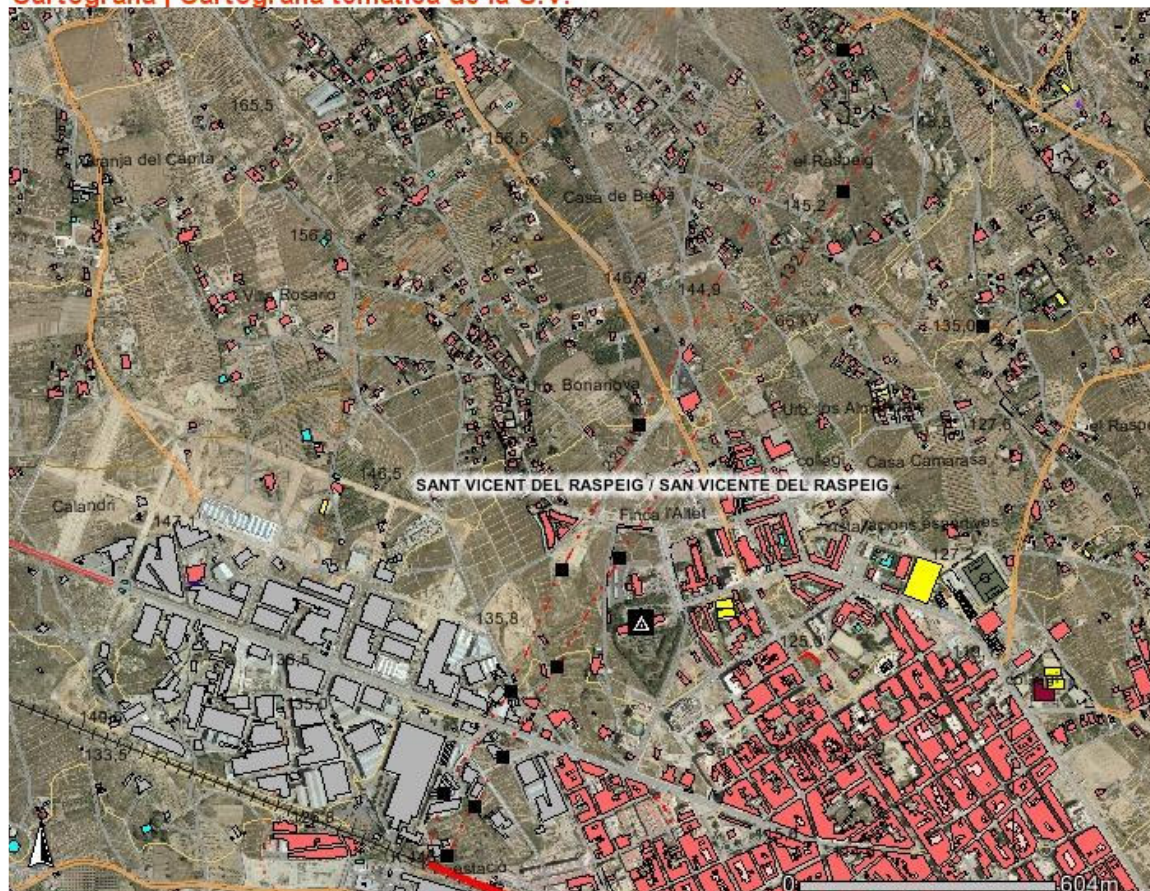
Se declaran de necesaria observancia en la redacción de los planes urbanísticos o territoriales que se formulen en el ámbito de la Comunidad Valenciana las siguientes cartografías temáticas y estudios integrantes del Sistema de Información Territorial publicadas por esta Conselleria de Obras publicas, Urbanismo y Transportes, sobre:

- 1. Relimitación del riesgo de inundación a escala regional.*
- 2. Vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas por actividades urbanísticas.*
- 3. Accesibilidad potencial a los recursos hídricos.*
- 4. Afecciones que inciden en la planificación territorial y urbanística.*
- 5. Litología, aprovechamiento de las rocas industriales y riesgo de deslizamientos.*
- 6. El suelo como recurso natural: fisiografía, capacidad de uso del suelo, erosión actual y erosión potencial.*
- 7. Previsiones de población y vivienda para el planeamiento urbanístico.*

Es por esto por lo que se ha preparado el presente Anexo.

1. Delimitación del riesgo de inundación a escala regional.

Cartografía | Cartografía temática de la C.V.

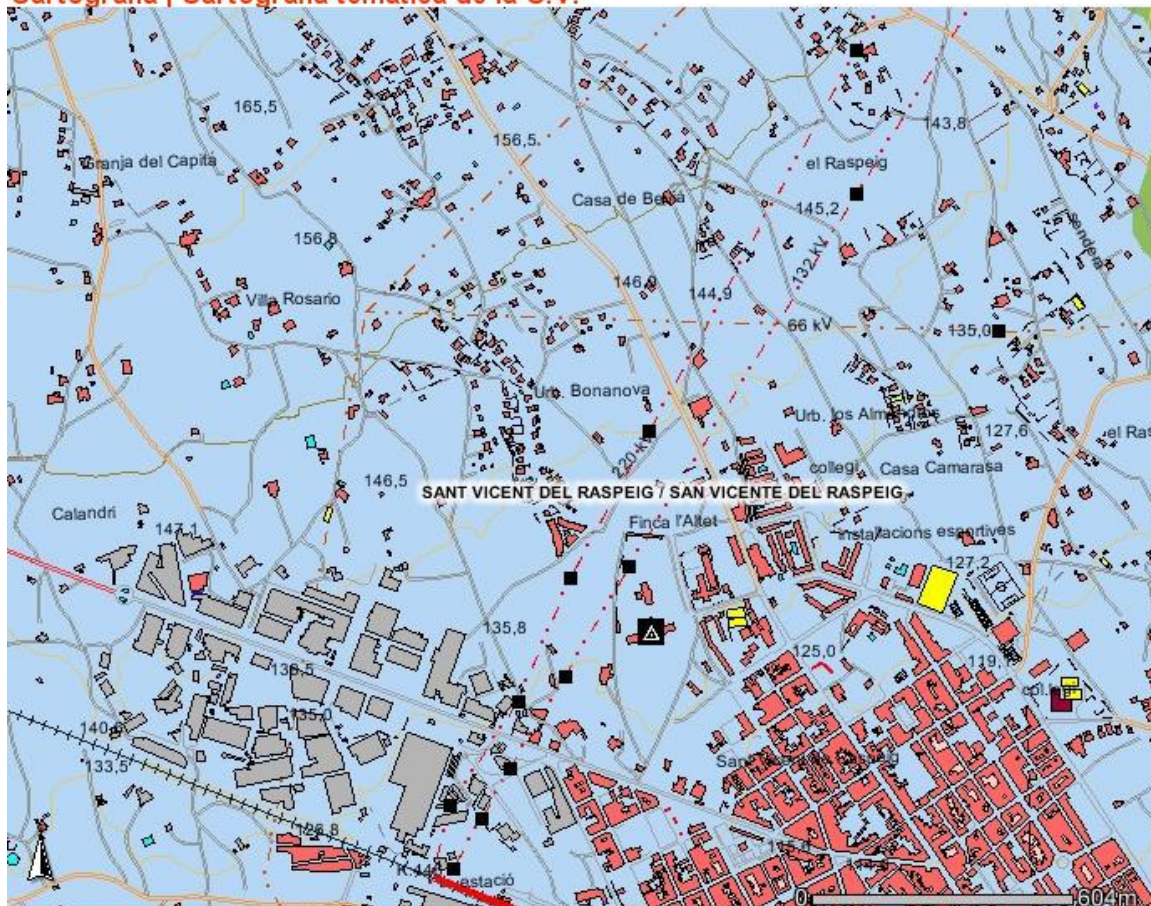


Riesgo de inundaciones

No se encontraron elementos.

2. Vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas por actividades urbanísticas.

Cartografía | Cartografía temática de la C.V.

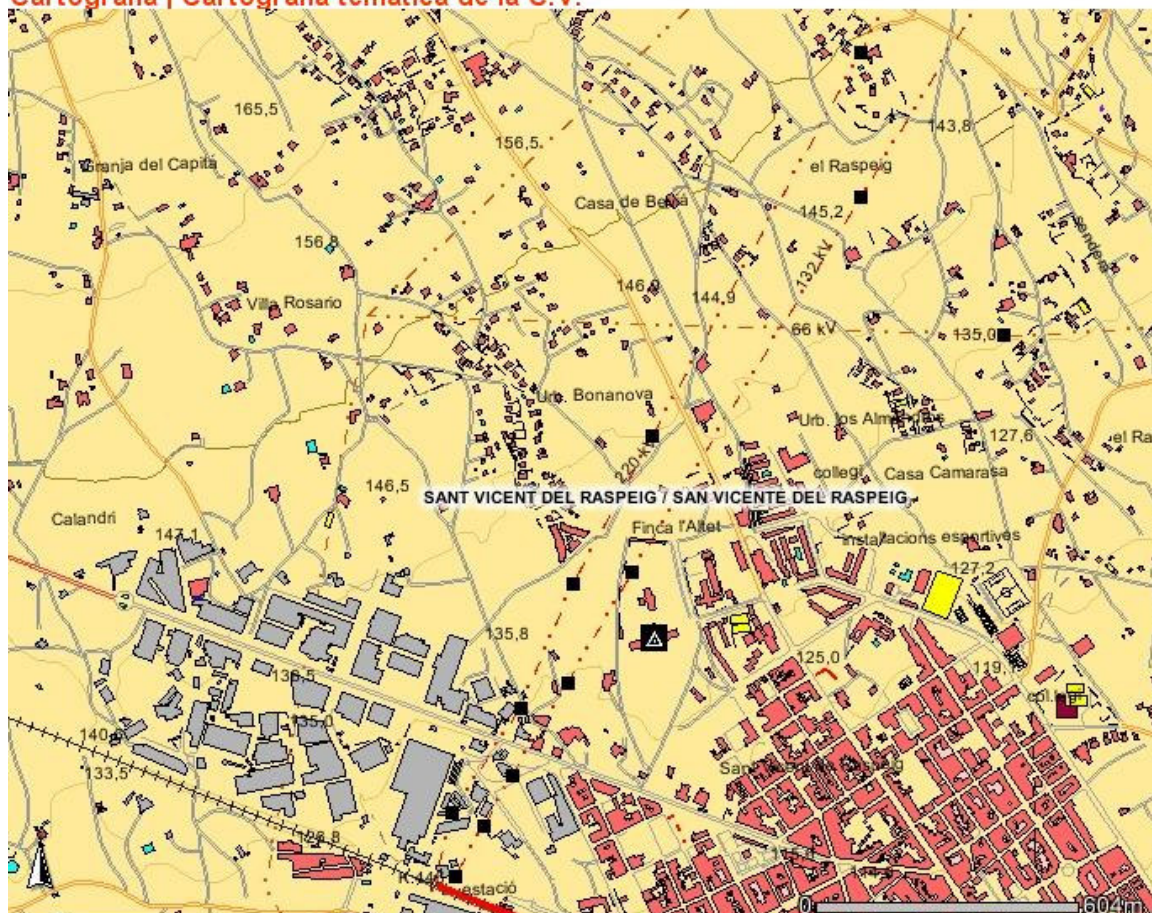


Vulnerabilidad de acuíferos

Rec	Vulnerabilidad	Descripción
1	2	Baja

3. Accesibilidad potencial a los recursos hídricos.

Cartografía | Cartografía temática de la C.V.



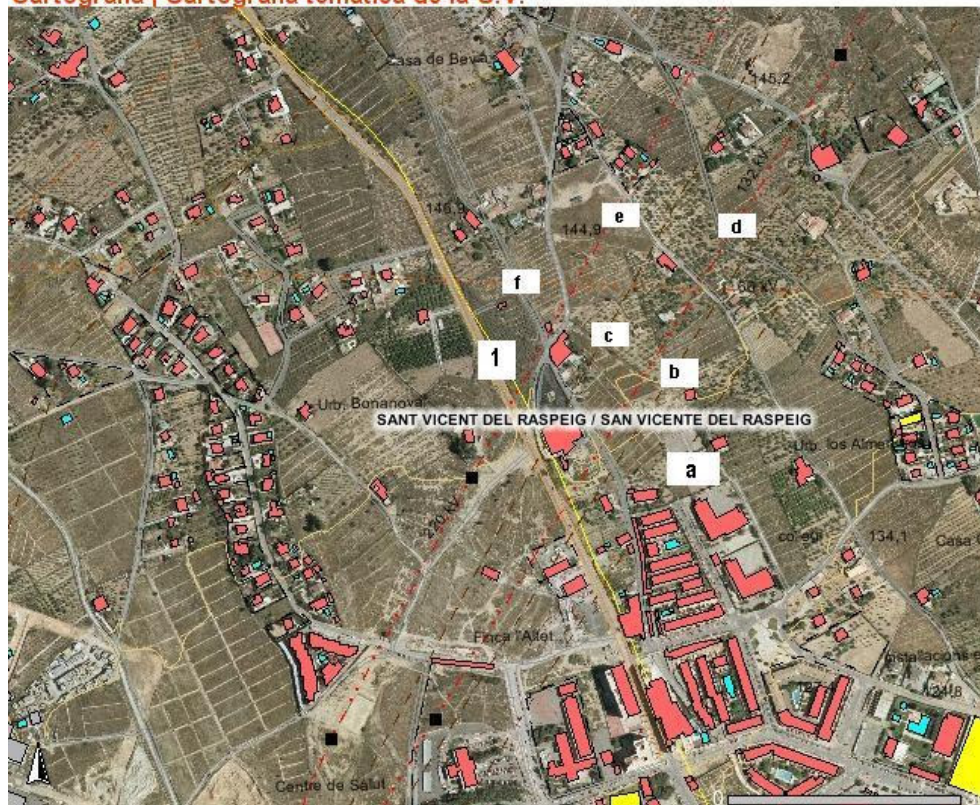
Accesibilidad de acuíferos

Rec	Accesibilidad	Descripción
1	2	Media

4. Afecciones que inciden en la planificación territorial y urbanística.

4.1. Afecciones derivadas por infraestructuras.

Cartografía | Cartografía temática de la C.V.



Afección por carreteras de la comunidad

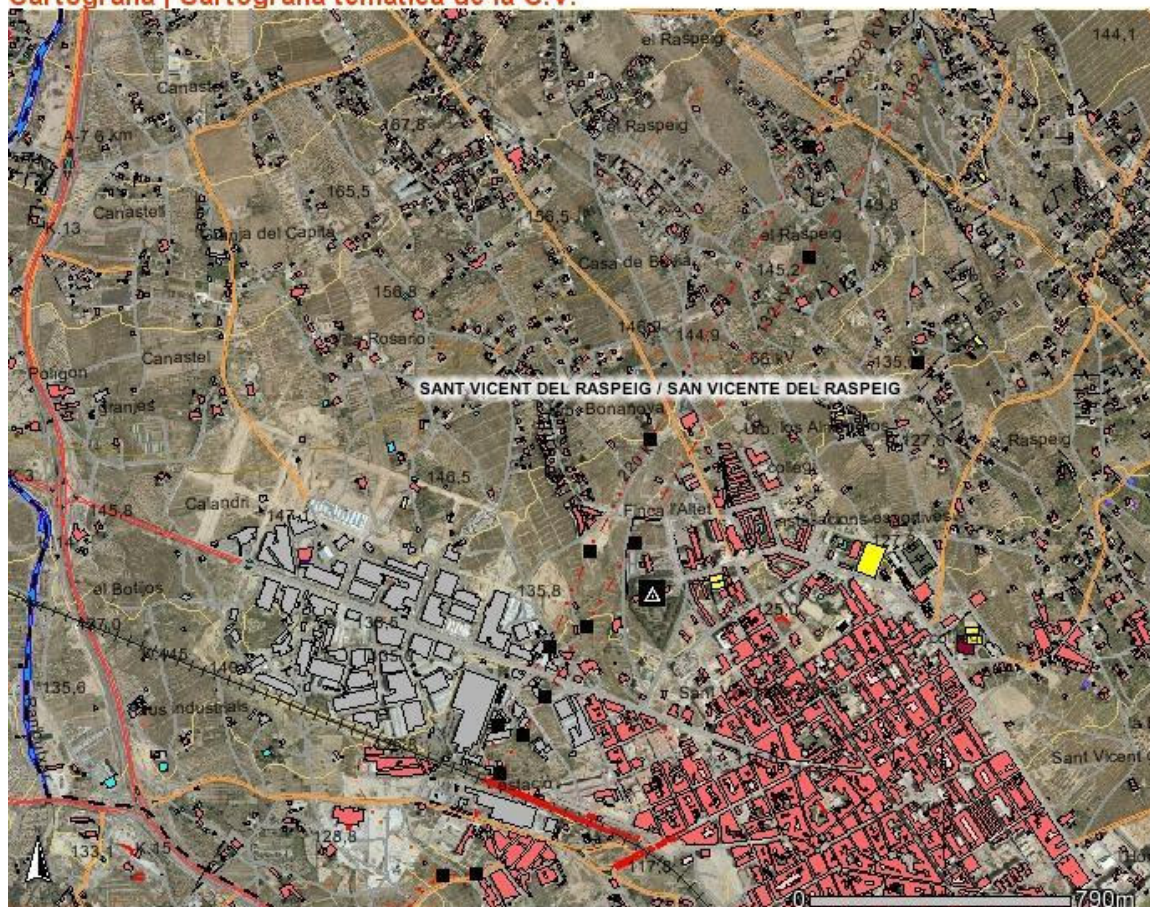
Rec	Descripción	Código	Nuevo Código	Titularidad	Funcionalidad	Servidumbre (m)	Afección (m)	Protección (m)	DESC_PROTE
1	AUTO	A-213		AUTONOMICA	R.B.C.	0	0	18	Zona de protección: 18

Líneas eléctricas de alta tensión

Rec	Descripción	Rec	Descripción	Rec	Descripción
a-b	132-A-132	c	220-A-220	d-e-f	baja tensión

4.2. Afecciones derivadas por elementos naturales.

Cartografía | Cartografía temática de la C.V.



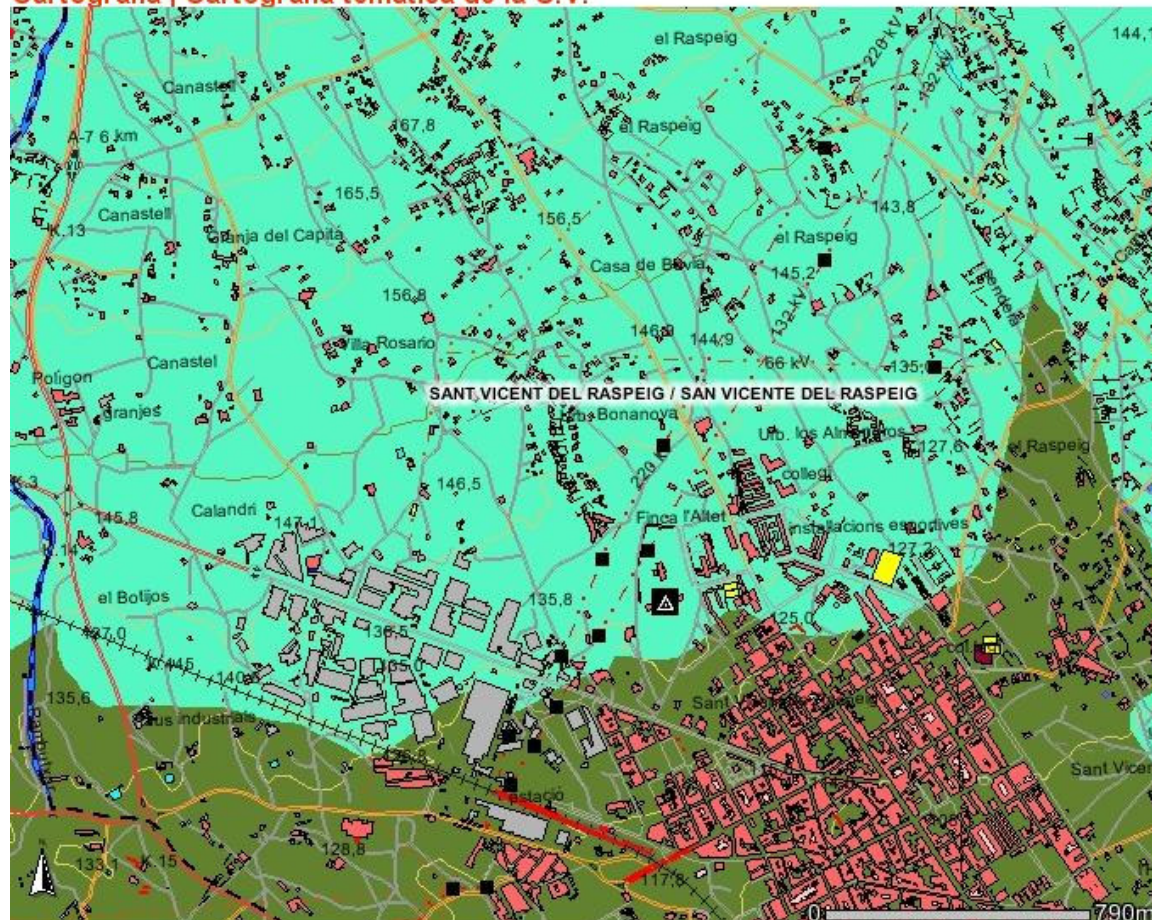
No existen elementos de:

- Yacimientos arqueológicos.
- Ríos y Ramblas.
- Vías Pecuarias.

5. Litología, aprovechamiento de las rocas industriales y riesgo de deslizamientos.

Litología.

Cartografía | Cartografía temática de la C.V.

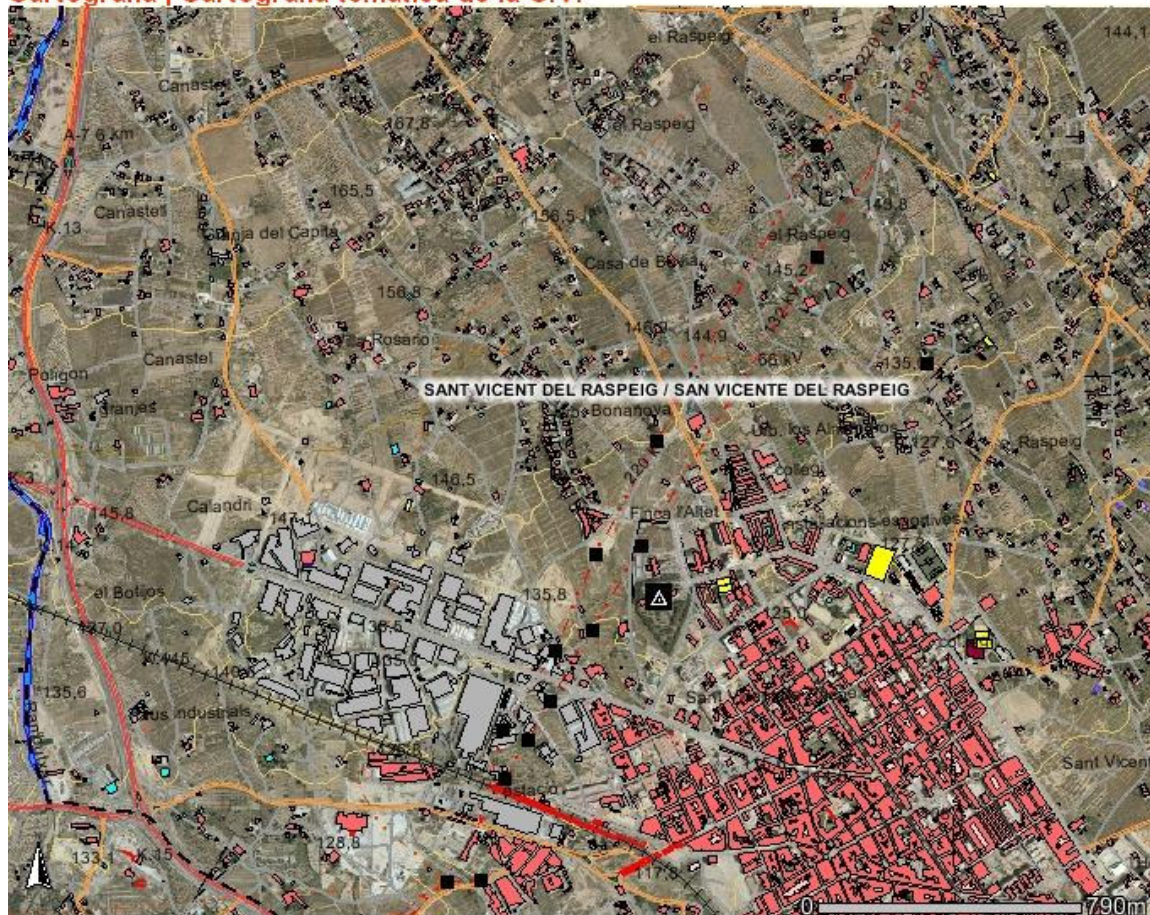


Litología

Rec	Litología	Descripción
1	SI/2-3-4	Cantos, gravas, arenas y limos

5.2. Aprovechamiento de las rocas industriales.

Cartografía | Cartografía temática de la C.V.

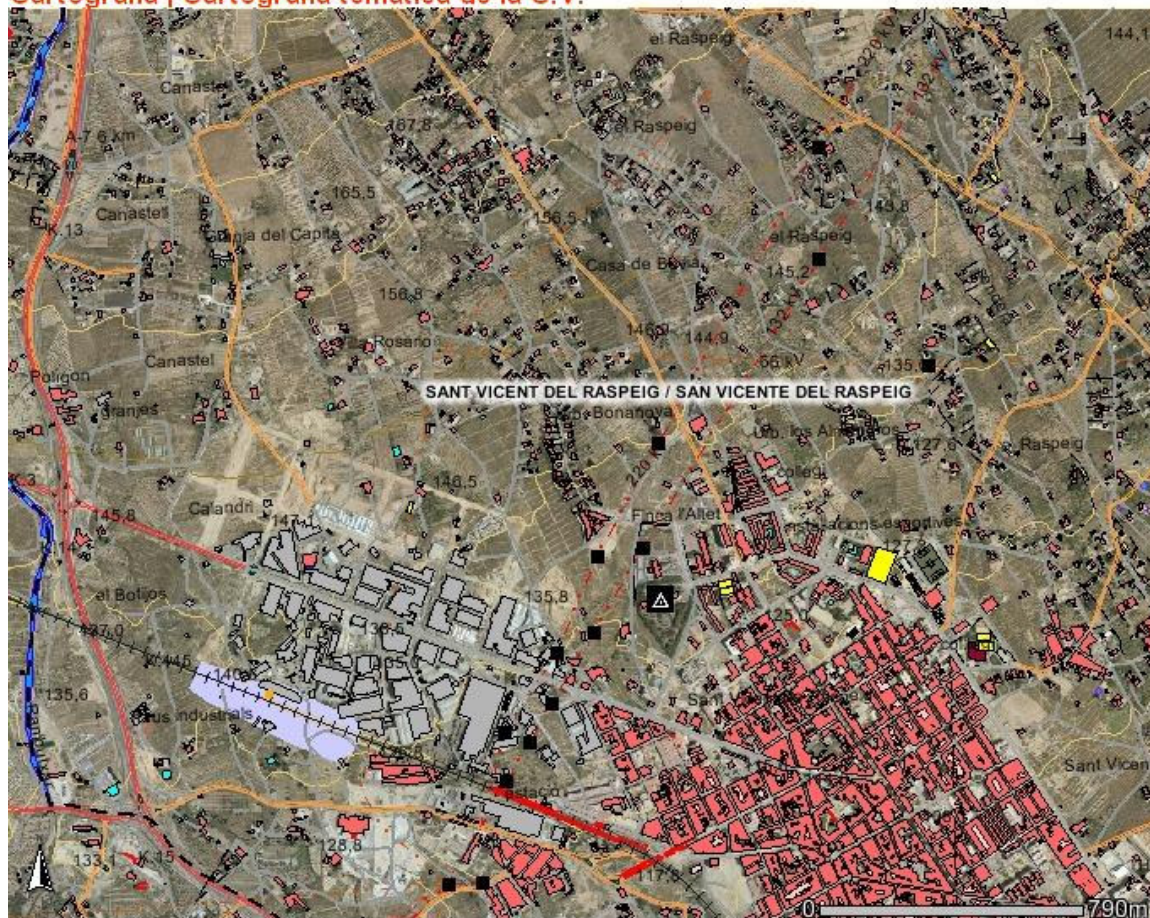


Aprovechamiento de rocas industriales

No se encontraron elementos.

5.3. Riesgo de deslizamientos.

Cartografía | Cartografía temática de la C.V.



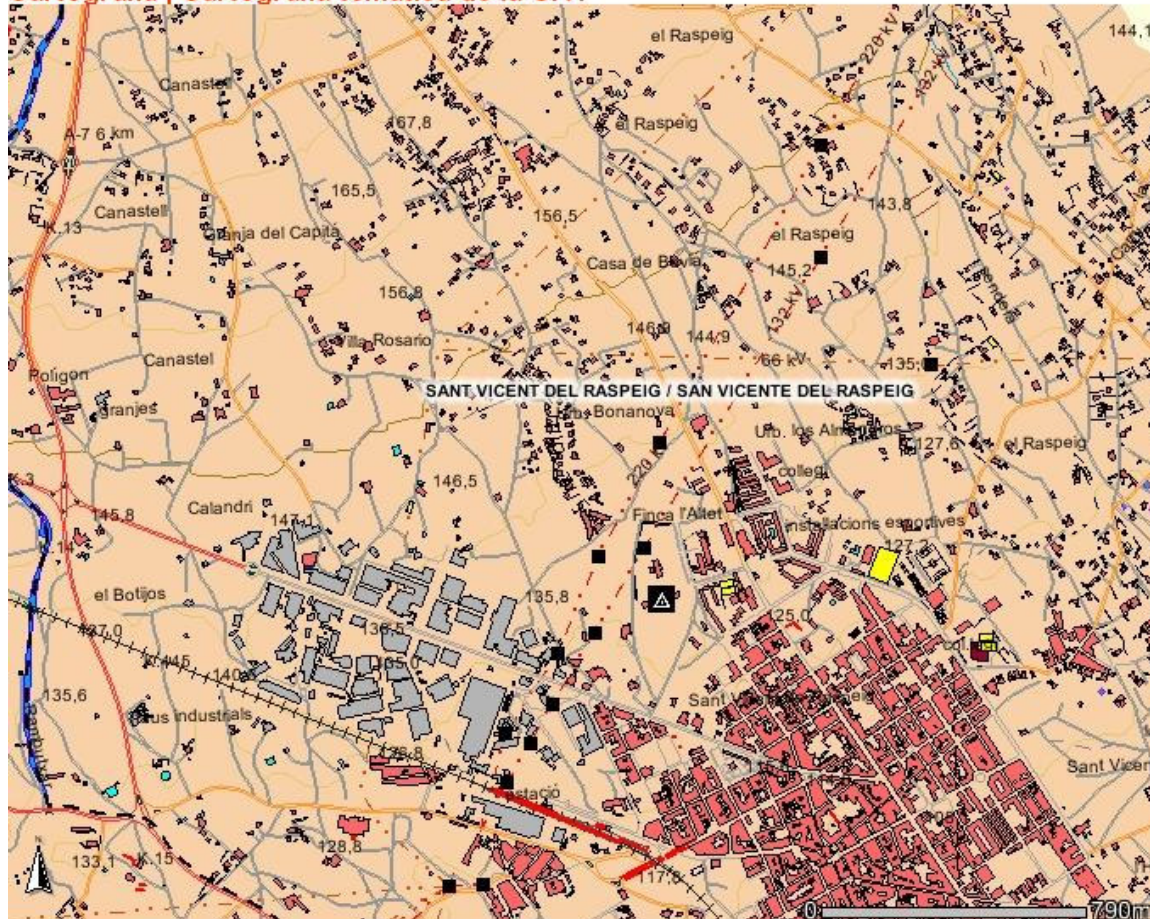
Riesgo de deslizamientos

No se encontraron elementos.

6. El suelo como recurso natural: fisiografía, capacidad de uso del suelo, erosión actual y erosión potencial.

6.1. Fisiografía.

Cartografía | Cartografía temática de la C.V.

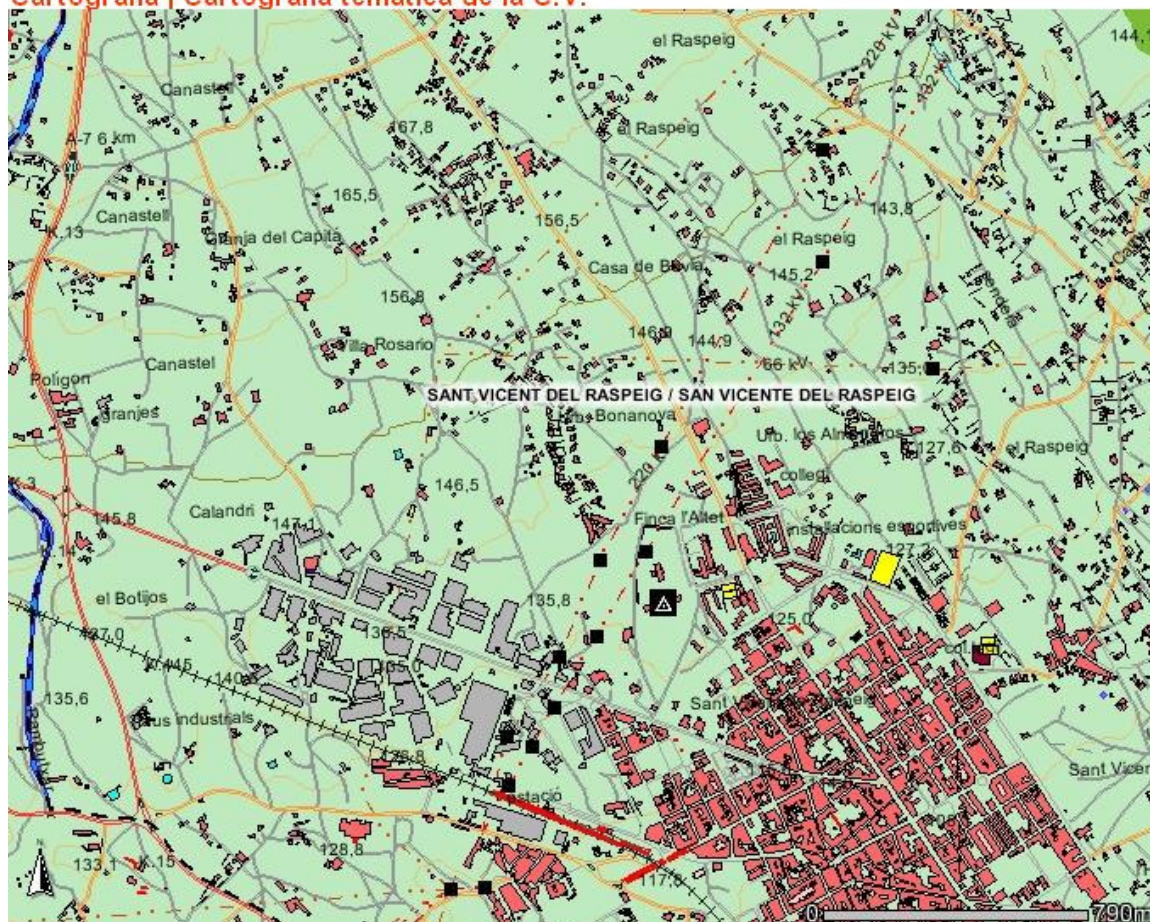


Fisiografía

Rec	Unidad	Descripción
1	11	Ondulado

6.2. Capacidad de uso del suelo.

Cartografía | Cartografía temática de la C.V.

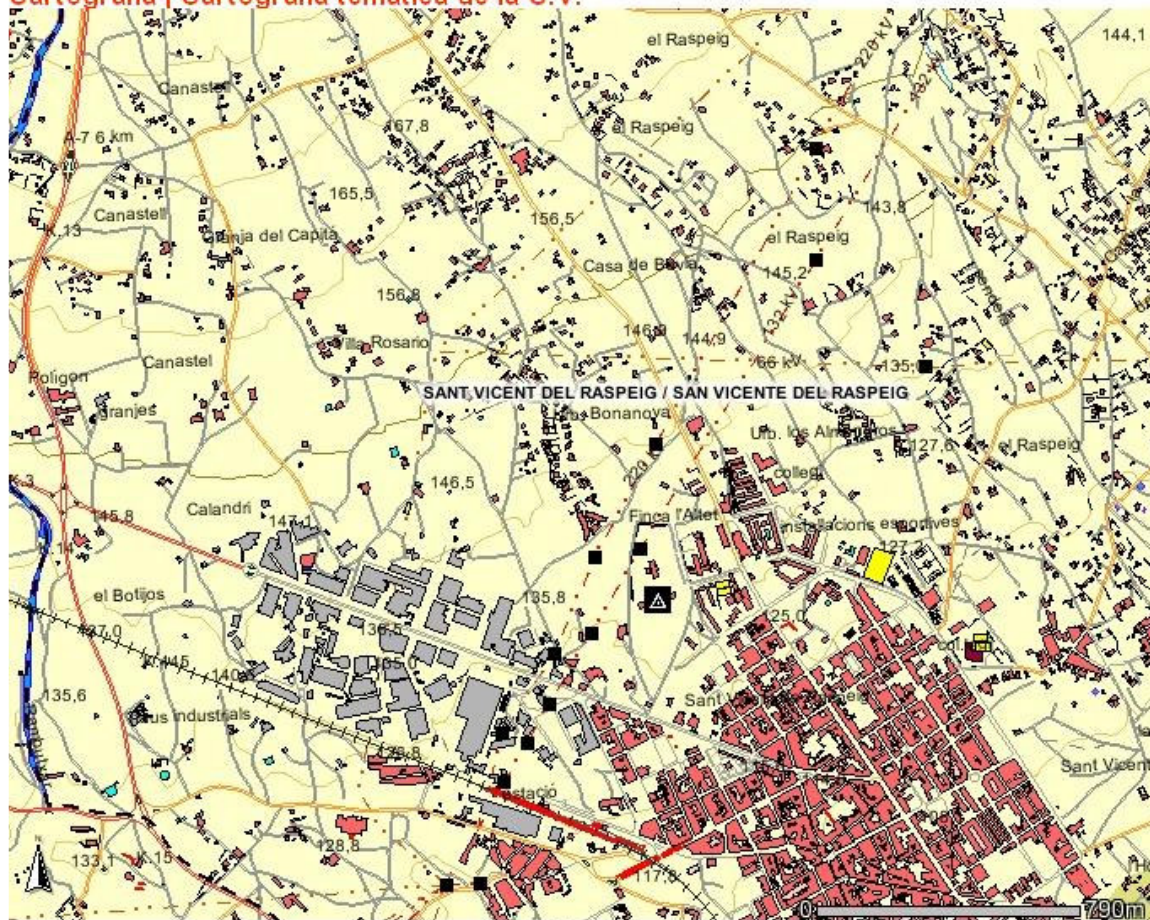


Capacidad de uso del suelo

Rec	Capacidad de Uso	Descripción
1	Cfq	Moderada. Clase C

6.3. Erosión actual.

Cartografía | Cartografía temática de la C.V.

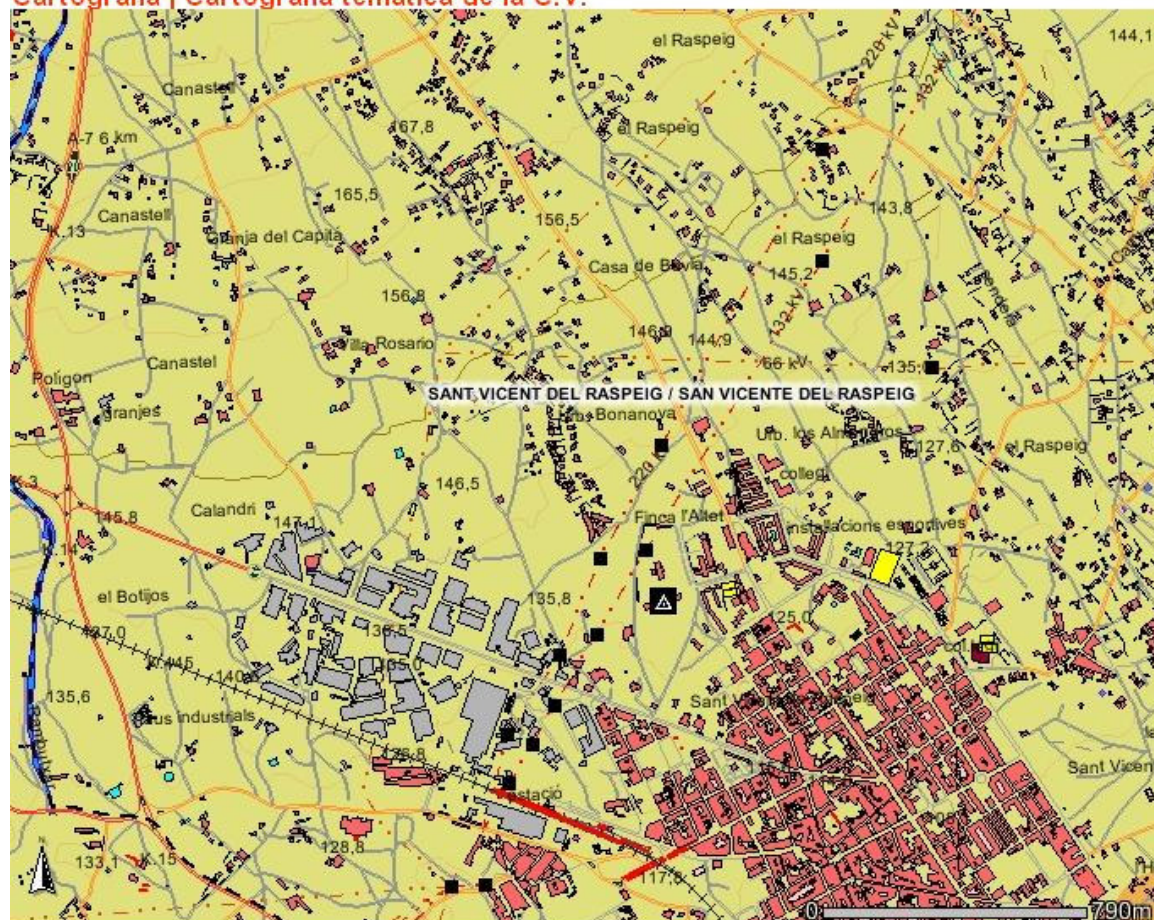


Erosión actual

Rec	Erosión actual	Descripción
1	1	Muy baja, 0-7 Tm/ha/año

6.4. Erosión potencial.

Cartografía | Cartografía temática de la C.V.



Erosión potencial

Rec	Erosión potencial	Descripción
1	2	Baja, 7-15 Tm/ha/año

7. Previsiones de población y vivienda para el planeamiento urbanístico.

Municipio: San Vicent del Raspeig

AÑOS		1981	1991	2001		
				PESIMISTA	TENDENCIAL	OPTIMISTA
TOTAL HAB.		23.350	29.225	33.010	33.574	34.721
% respecto AF o SAF		6,79	7,71	8,40	8,40	8,40
TOTAL VIV.		10.330	13.855	16.775	17.125	17.725
% respecto AF o SAF		6,31	6,95	7,39	7,39	7,40
hab / año				379	435	550
PREVISIÓN	viv/año	C1	Crecimiento demográfico	118	136	173
		C2	Estructura Familiar	60	65	71
		C3	Segunda Residencia	55	60	65
		C4	Rigidez del mercado	59	66	78
			Total Inercial	292	327	387
	Complemento Modelo territorial	0	0	0		
	% de viviendas principales (aprox.)	60-70				

CONCLUSIÓN:

Hab/viv (1.981) = 2,26 hab/viv

Hab/viv (1.991) = 2,11 hab/viv

Hab/viv (2.001) = 1,96 hab/viv

Suponiendo sólo el 65% de las viviendas principales: Hab/viv (2.001) = 3,02 hab/viv

Es razonable utilizar el ratio 3 hab/viv.

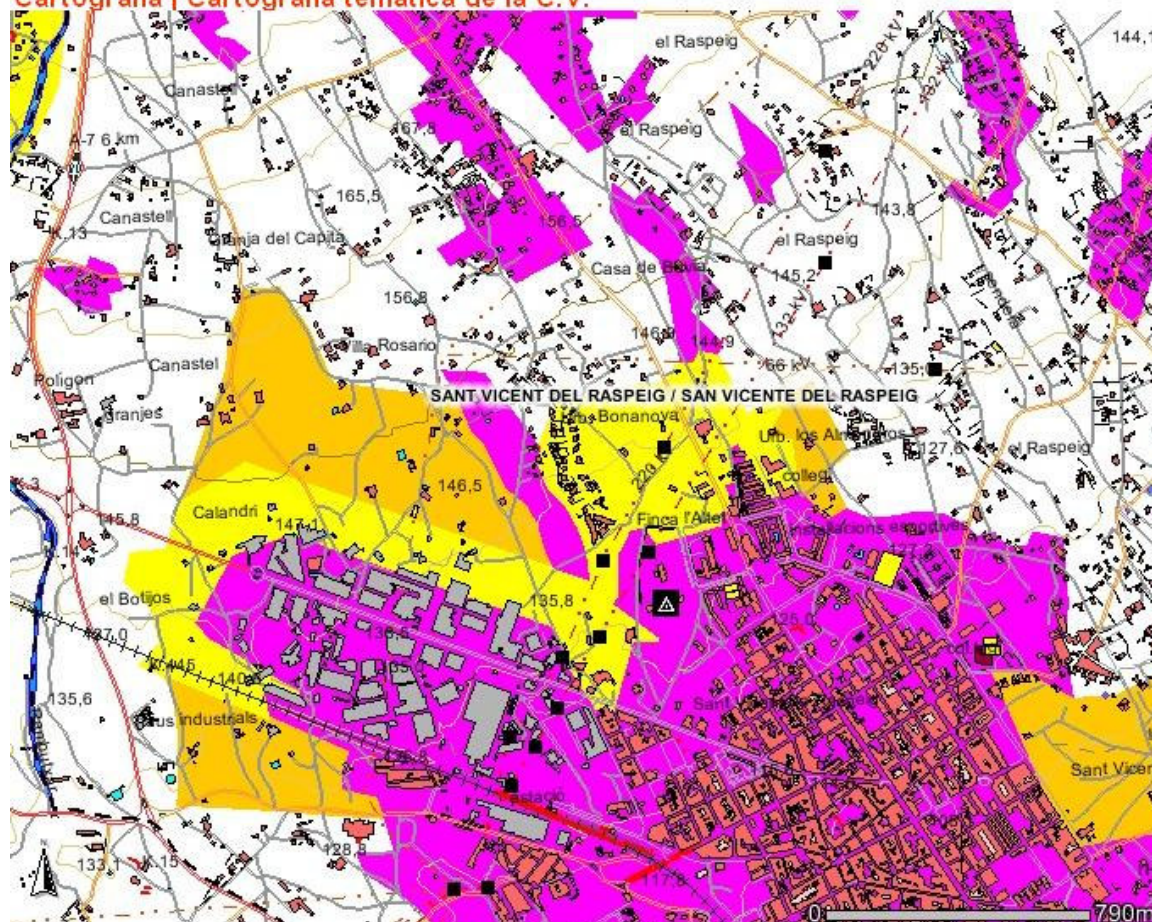
B) CUMPLIMIENTO ORDEN DE 15 DE FEBRERO DE 2000, DE LA COPUT EN RELACIÓN A LA AMPLIACIÓN DE LAS CARTOGRAFÍAS TEMÁTICAS PUBLICADAS POR ESTA CONSELLERÍA, Y DECLARADAS DE NECESARIA OBSERVANCIA.

En efecto, mediante esta orden se añade a las anteriores la cartografía temática sobre Planeamiento Urbanístico de la Comunidad Valenciana.

8. Planeamiento Urbanístico de la Comunidad Valenciana.

8.1. Clasificación.

Cartografía | Cartografía temática de la C.V.

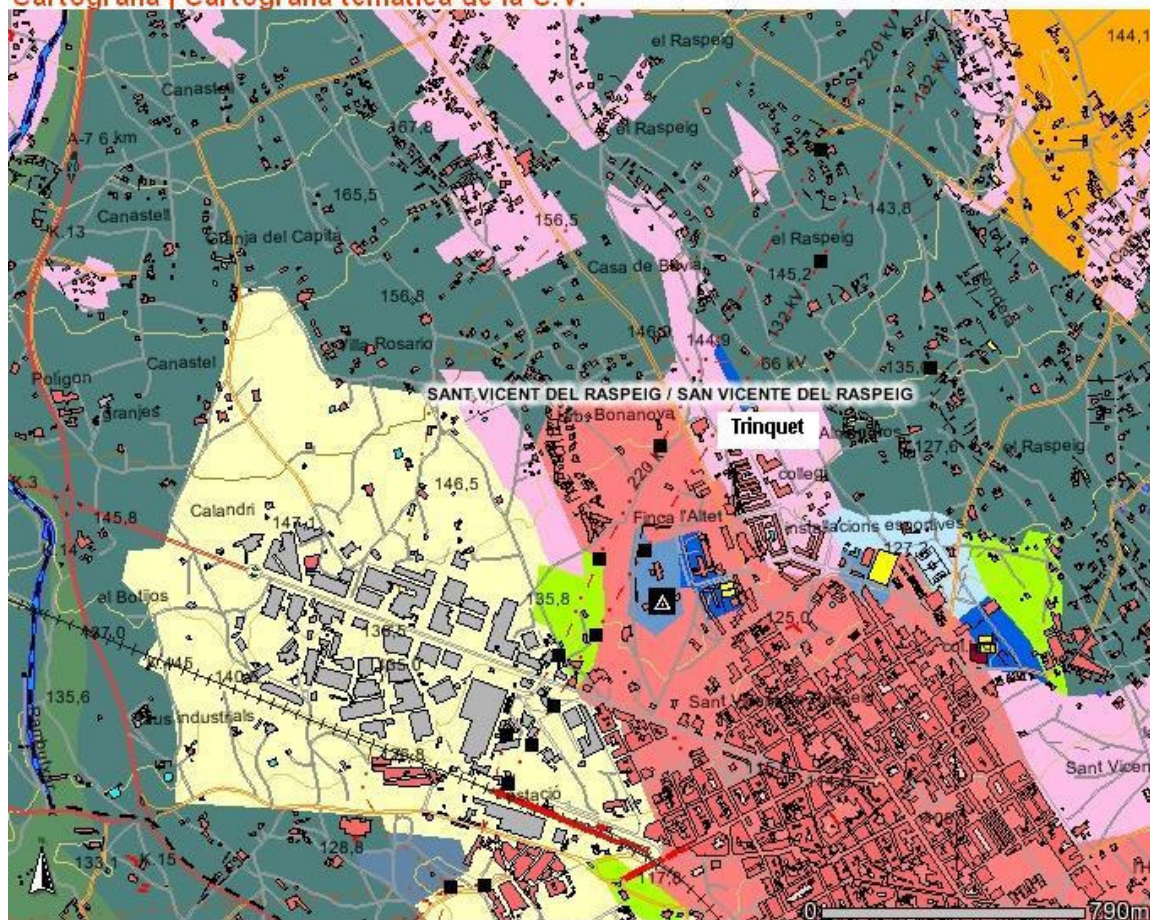


Clasificación del suelo

Rec	Clasificación	Descripción
1	SUP	Suelo urbanizable programado

8.2. Calificación.

Cartografía | Cartografía temática de la C.V.



Calificación del suelo

Rec	Calificación	Calificación general	Descripción general	Descripción
1	R-1	RESI	Residencial	Residencial: Baja (< 35 Vw/Ha)

ANEXO 2 FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

**FICHA DE CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.
SECTOR PP. II/1 "TRINQUET"**

0.- OBJETIVOS:

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

1.- SUPERFICIE: 166.553 m2.

2.- USOS:

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

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

INCOMPATIBLE: INDUSTRIAL, resto de actividades.

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

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

3.- INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN:

a) Edificabilidad máxima. 43.099 m2 ut. (equivalentes a 53.873'75 m2t según la LRAU)

b) Tipología de edificación: Vivienda adosada preferentemente.
Edificación abierta.
Vivienda unifamiliar planificada.

4.- DOTACIONES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO:

4.1.- ESTRUCTURALES: Carretera de Castalla y Bulevar. (Computables como red secundaria según art.2 del anexo al RPCV).

4.2.- SECUNDARIAS:

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

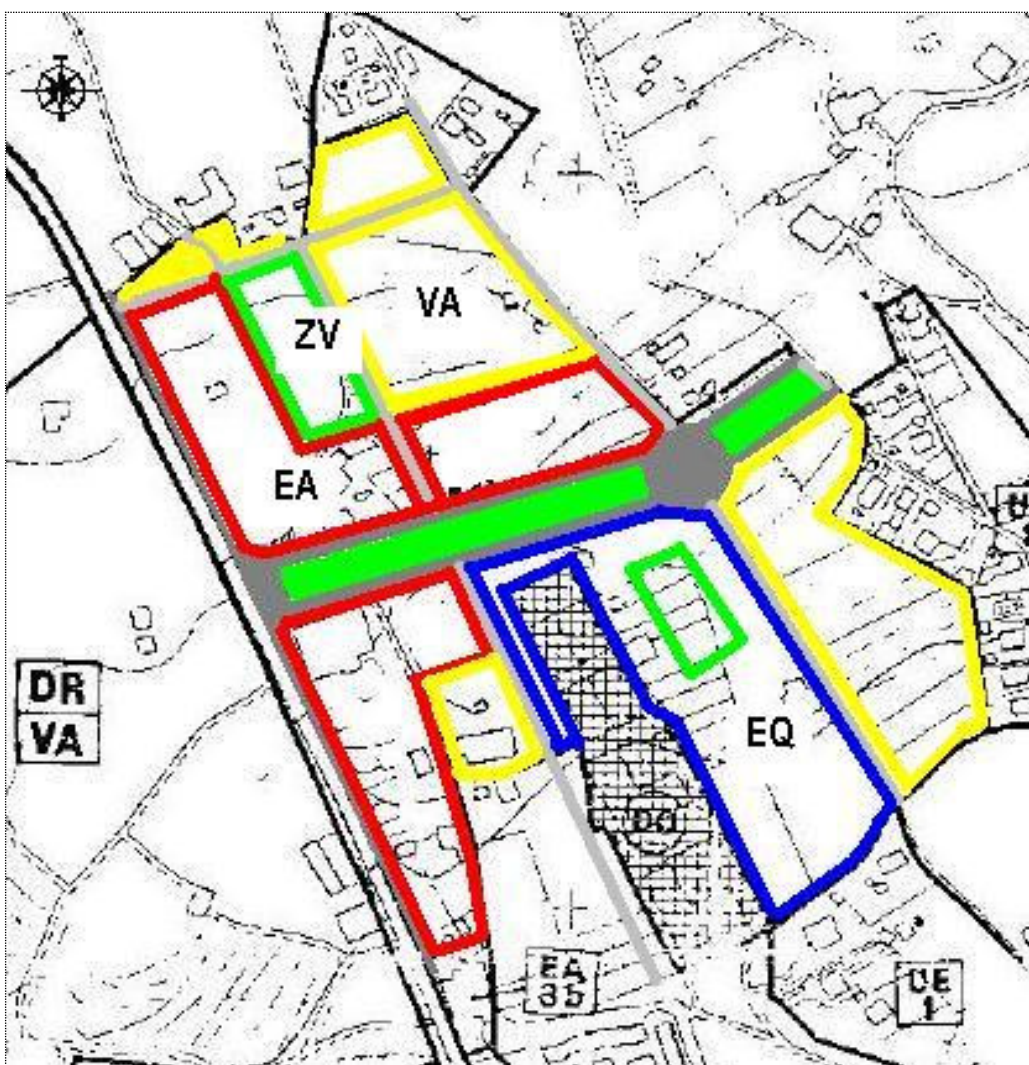
Conviene completar la parcela CP-Raspeig hasta los 12.000 m2 como mínimo, para permitir la ampliación del centro a 3 líneas, incluso dotación de pistas deportivas.

Conviene que la manzana entre C/Atoxa, Cº de las Nieves, Bulevar y C/Moraira sea toda dotacional.

5.- ORDENACIÓN:

- a) El trazado viario será de tipo reticular, resolviéndose:
 - El frente a la Ctra. de Castalla se coordinará con el sector colindante "El Altet".
 - La vía longitudinal adosada a los centros docentes con trazado y sección prolongación de la existente, regularizando el lindero de dichas dotaciones.
 - La vía central estructurante tipo paseo, de gran sección.
- b) Se soterrarán todas las líneas aéreas eléctricas de alta y media tensión.
- c) El suelo destinado a dotaciones docentes se localizará junto a los existentes.

ESQUEMA NO VINCULANTE



6.- URBANIZACIÓN:

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

FICHA DE GESTIÓN. SECTOR PP. II/1 "TRINQUET"

1.- ÁREA DE REPARTO:

166.553 m2. (del Sector)
52.600 m2. (de Sistemas Generales Adscritos al sector) (*) (2º Cuatrienio)

219.153 m2. (Superficie Área de Reparto) (SAR)

(*) Nota: Los 52.600 m2, según el Cuadro de Cálculo del Aprovechamiento Medio del 2º Cuatrienio del PGOU pueden provenir de:

- EL/PJ/3 – LABORINQUEN (6 Has de superficie total)
- IT/AP/3 – TORRENT (1 Ha de superficie total)

El Proyecto de Reparcelación concretará dichos Sistemas Generales.

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

Nótese que se ha de gestionar 52.600 m2, de los 70.000 m2 que se deberían gestionar en el 2º Cuatrienio, tal y como se aprecia en el Cuadro de Cálculo del Aprovechamiento Medio del 2º Cuatrienio.

2.- APROVECHAMIENTO TIPO:

Según exposición del apartado A.2.2.6 de la Homologación:

EDIFICABILIDAD MÁXIMA DEFINIDA EN EL PGOU (CUADRO DE CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL 2º CUATRIENIO) = 43.099 m2t-útiles.

EDIFICABILIDAD BRUTA (EB) = 1.25 X 43.099 = 53.873'75 m2t.

APROVECHAMIENTO TIPO (AT) = EB / SAR = 0.24582711 m2t/m2s.

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB) = EB / SCS = 53.873'75 / 166.553 = 0.32346310 M2s/M2s.

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

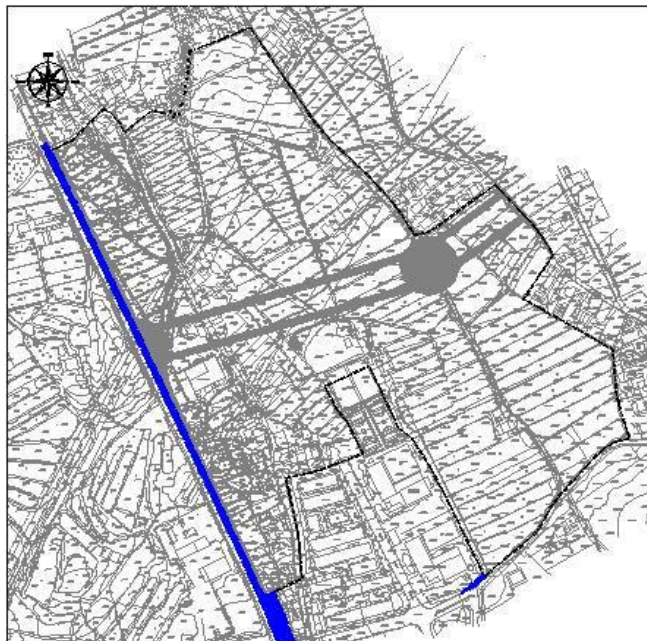
3.- UNIDADES DE EJECUCIÓN Y CONEXIONES:

Se desarrollará en una ÚNICA Unidad de Ejecución.

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

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

ESQUEMA DE LAS CONEXIONES:



Semi-sección de la Carretera de Castalla.

Garantizar la sección de la Carretera de Castalla hasta la Calle de la Almazara.

Reurbanización acera esquina sureste del C.P. Raspeig, para evitar el estrechamiento brusco de la C/Almazara.

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

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


4.- VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN PÚBLICA:

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

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

Preferentemente, las viviendas de protección pública se materializarán en la zona EA, remitiendo su precisión final al correspondiente Proyecto de Reparcelación.

En San Vicente del Raspeig, Marzo de 2007


Pedro Luis Palencia Soriano
Arquitecto

B) PLANOS.

PLANOS DE INFORMACIÓN.

- I.1. -SITUACIÓN RESPECTO AL PGOU.
- I.2. -CLASIFICACIÓN VIGENTE DE SUELOS.
- I.3. -CALIFICACIÓN VIGENTE DE SUELOS.
- I.4. -RED ESTRUCTURAL. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES.
- I.5. -TOPOGRAFÍA, USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

PLANOS DE ORDENACIÓN.

- O.1. -ÁMBITO DE LA HOMOLOGACIÓN. SECTORIZACIÓN.
- O.2. -CLASIFICACIÓN DE SUELOS.
- O.3. -CALIFICACIÓN DE SUELOS.
- O.4. -ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES.