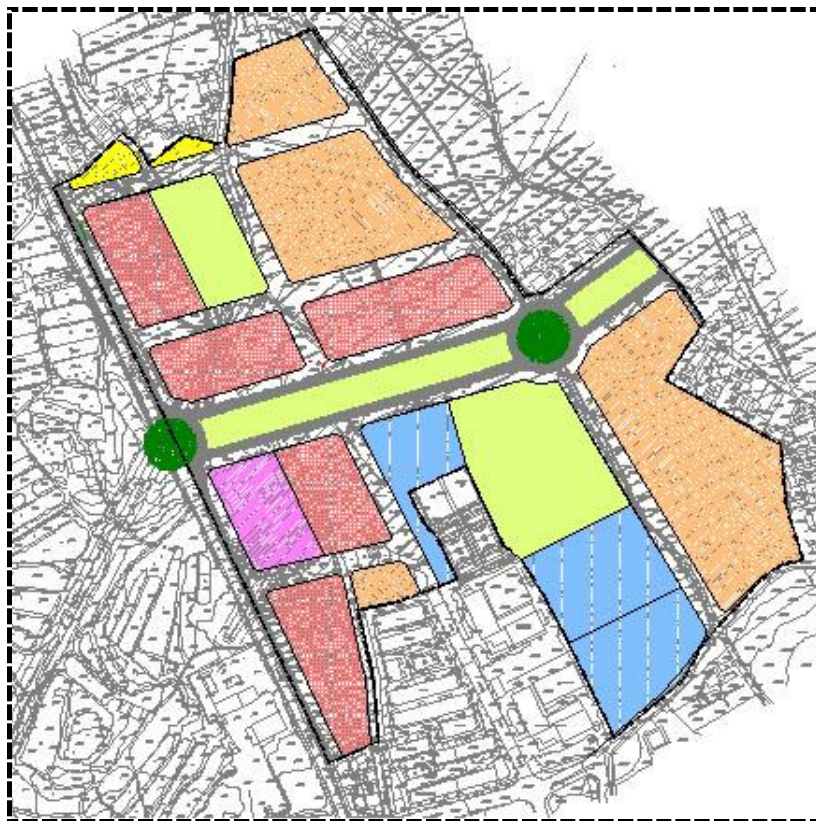


PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP. II / 1 “TRINQUET” DE SAN VICENTE DEL RASPEIG



**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) DOCUMENTACIÓN INDICATIVA

1. OBJETO.

2. ANTECEDENTES

2.1. ANTECEDENTES DEL PGOU.

2.2. ANTECEDENTES DE LA HOMOLOGACIÓN.

ANEXOS

2.2.1.- FICHA DE PLANEAMIENTO Y FICHA DE GESTIÓN

2.2.2.- PLANOS DE INFORMACIÓN

I-1.- SITUACIÓN RESPECTO AL PGOU.

I-2.- CLASIFICACIÓN DE SUELOS.

I-3.- CALIFICACIÓN DE SUELOS.

I-4.- RED ESTRUCTURAL. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES.

I-5.- TOPOGRAFÍA, USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

I-6.- CATASTRAL.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

3.1. SINTÉTICA DESCRIPCIÓN GLOBAL

3.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ELEMENTOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

3.3. RED PRIMARIA

3.4. RED SECUNDARIA

3.5. ENCLAVES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

B) DOCUMENTACION NORMATIVA

B.1. NORMAS GENERALES.

B.2. NORMAS PARTICULARES DE ORDENACIÓN.

B.3. NORMAS PARTICULARES DE URBANIZACIÓN.

B.4. NORMAS PARTICULARES DE GESTIÓN.

PLANOS DE ORDENACION

O-1.- ORDENACION PORMENORIZADA.

O-2.- PLANTA DE RED VIARIA Y SECCIONES.

A) DOCUMENTACION INDICATIVA

1. OBJETO.

Se redacta el presente Plan Parcial de Ordenación Urbana, denominado Sector **PP. II/1 "Trinquet"**, por iniciativa de la mercantil **ORTIZ DESARROLLOS URBANÍSTICOS, S. L.** y tiene por objeto el desarrollo del Sector delimitado en la Homologación Sectorial, Declarativa y Complementaria del PGOU en el ámbito del **sector PP. II/1 "Trinquet"**, que se tramita conjuntamente.

Con el presente documento urbanístico se pretende ordenar este sector de suelo según lo previsto en el PGOU y en la citada Homologación.

2. ANTECEDENTES

2.1. ANTECEDENTES DEL PGOU.

El sector es un sector Urbanizable programado Residencial del vigente PGOU.

2.2. ANTECEDENTES DE LA HOMOLOGACIÓN.

La Homologación que da cobertura al presente Plan Parcial mantiene básicamente las previsiones del PGOU. De hecho, el alcance material de la citada Homologación es DECLARATIVO y COMPLEMENTARIO.

Como resumen de dichos antecedentes, se exponen a continuación la Ficha de Planeamiento y de Gestión definida en la Homologación.

La situación gráfica de partida se expresa mediante los correspondientes Planos de Información del Plan Parcial, que se exponen como un anexo.

ANEXOS

2.2.1.- FICHA DE PLANEAMIENTO Y FICHA DE GESTIÓN

2.2.2.- PLANOS DE INFORMACIÓN

2.2.1.- FICHA DE PLANEAMIENTO Y FICHA DE 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.

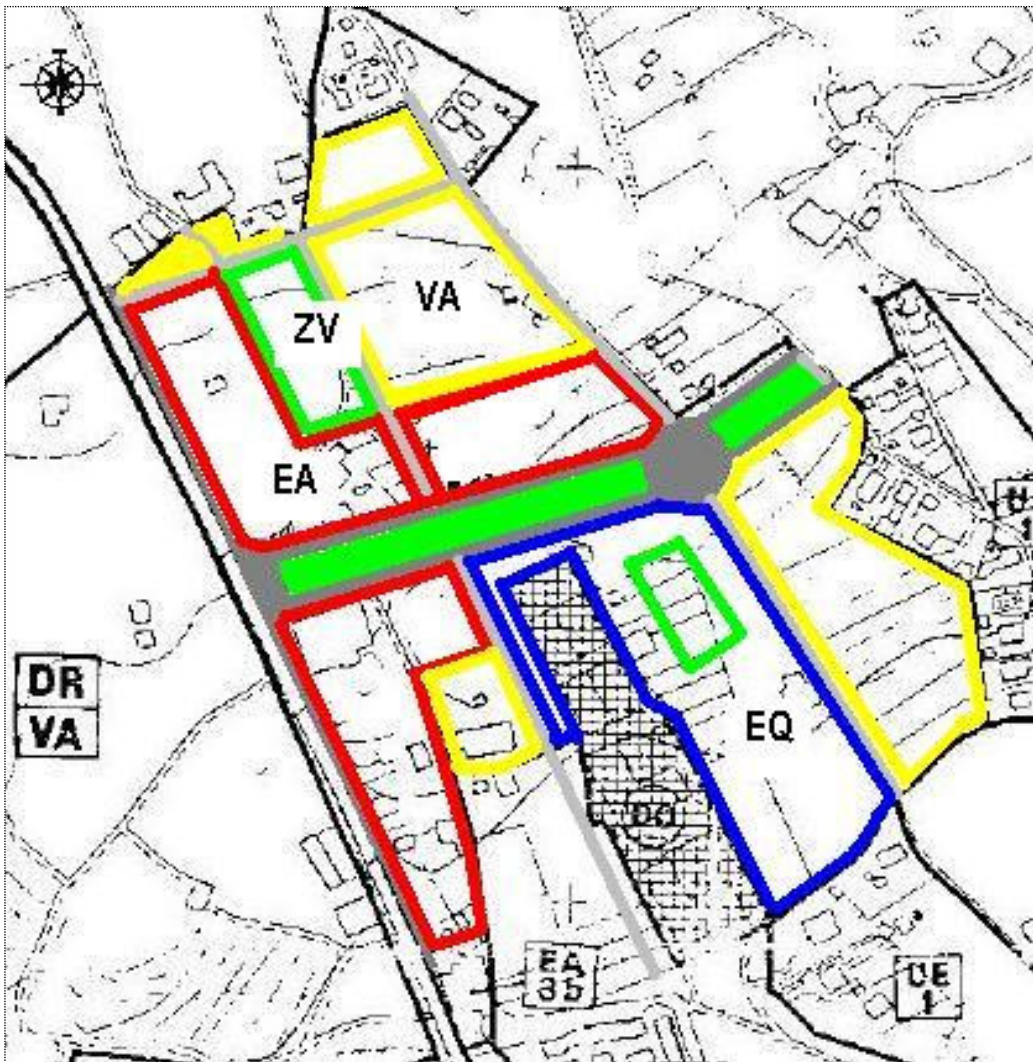
Conviene completar la parcela CP-Raspeig hasta los 12.000 m2 como mínimo, para permitir la ampliación del centro a 3 líneas, incluso dotación de pistas deportivas.

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.

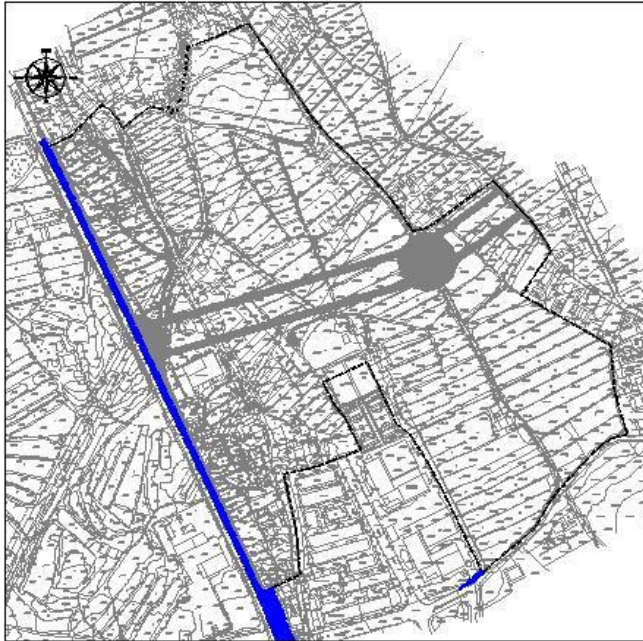
3.- UNIDADES DE EJECUCIÓN Y CONEXIONES:

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.

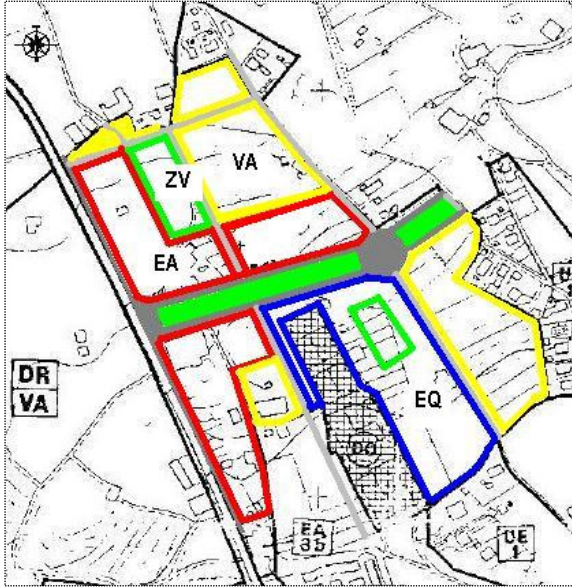
2.2.2.- PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-1.- SITUACIÓN RESPECTO AL PGOU.
- I-2.- CLASIFICACIÓN DE SUELOS.
- I-3.- CALIFICACIÓN DE SUELOS.
- I-4.- RED ESTRUCTURAL. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES.
- I-5.- TOPOGRAFÍA, USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
- I-6.- CATASTRAL.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

3.1. SINTÉTICA DESCRIPCIÓN GLOBAL

La ordenación propuesta parte de dos condicionantes fundamentales: la ordenación estructural definida en la homologación y el esquema propuesto en dicha homologación, y que se expone a continuación.



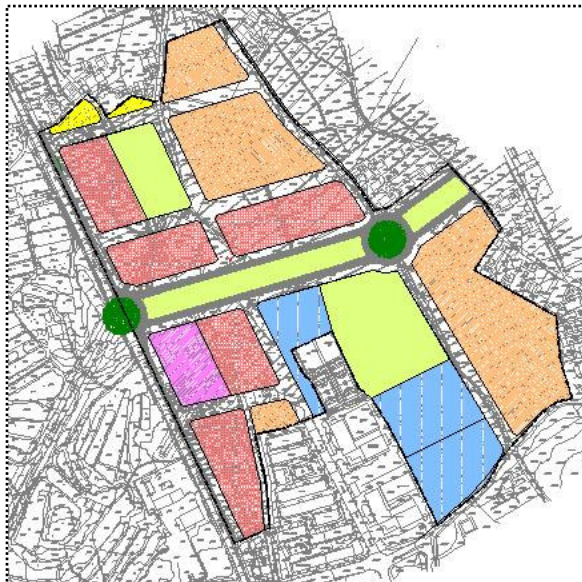
En esta imagen se aprecia la fuerte influencia de los corredores principales propuestos, la Carretera de Castalla y el Bulevar. Ambos tienen una sección estructural mínima y que se ha estimado interesante ampliar su sección con red secundaria para fortalecer su dimensión.

Del viario secundario, y como norma general, se tomará el criterio de continuidad del existente, buscando las ortogonalidades en la medida de lo posible y secciones generosas que permitan la compatibilidad de distintos usos, generando plazas de aparcamiento en viario, suficientes para cumplir lo exigido por la LRAU.

Se generarán las zonas verdes y equipamientos en cantidad suficiente para cumplir la LRAU, y en localización aproximada a la sugerida en el esquema.

En cuanto a la localización de las distintas zonas se defiende la ubicación de la Edificación Abierta (EA) en los ejes principales, configurando el resto en Vivienda Adosada (VA), preferentemente, o en Vivienda Unifamiliar (UP).

El resultado es la siguiente ordenación pormenorizada, expresada en el siguiente esquema y que se define con más precisión en los Planos de Ordenación.



En efecto, se aprecia lo anteriormente expuesto, concretando las cantidades de cesiones según la LRAU.

Asimismo, se localiza una manzana de uso Terciario, en cumplimiento del mínimo establecido en la LRAU, y en la Homologación.

La imposibilidad de alcanzar parcela mínima como VA en las manzanas al noroeste del sector se resuelve configurándolas como UP.

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

3.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ELEMENTOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

3.2.1. Directrices.

El presente Plan Parcial asume las Directrices de la Homologación.

3.2.2. Clasificación.

Este Plan Parcial Pormenoriza el Sector Urbanizable No Pormenorizado definido en la Homologación.

3.2.3. Zonas de ordenación urbanística.

Se mantienen las zonas previstas en la Homologación: DR/VA, DR/EA y DR/UP. Se añade una zona Terciaria.

3.2.4. Delimitación.

Se mantiene la establecida en la Homologación y que supone la siguiente superficie.

SUPERFICIE DEL SECTOR = 166.553 M2.

3.2.5. Bienes de dominio público no municipal.

Se respeta lo establecido en la Homologación, tanto para la Carretera de Castalla como para las líneas aéreas de alta tensión.

3.2.6. Área de reparto y Aprovechamiento tipo.

Se mantiene lo establecido en la Homologación.

SUPERFICIE DEL SECTOR (SS) = 166.553 M2 = (SCS).

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

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

EDIFICABILIDAD MÁXIMA = 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 = 0.323463102 M2s/M2s.

La Homologación prevé unos rangos de compatibilidad entre el uso característico y los compatibles.

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.

Esto se traduce en el siguiente rango de edificabilidades:

EDIFICABILIDAD MÍNIMA USOS COMPATIBLES = 0.05 X 43.099 = 2.154 95 m2t útiles.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL = 0.95 X 43.099 = 40.944 05 m2t útiles.

43.099 00 m2t útiles.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA USOS COMPATIBLES = 0.20 X 43.099 = 8.619'80 m2t útiles.
 EDIFICABILIDAD MÍNIMA RESIDENCIAL = 0.80 X 43.099 = 34.479'20 m2t útiles.

 43.099'00 m2t útiles.

Mediante el presente Plan Parcial se incrementa la edificabilidad terciaria mínima, que se materializará en la manzana exclusiva terciaria, manteniéndose como límite máximo de los usos compatibles el 20% establecido en la Homologación. Este máximo se alcanzaría permitiendo usos compatibles en las plantas bajas de los edificios resultantes de la zona EA.

RANGO DE EDIFICABILIDADES ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL.

EDIFICABILIDAD MÍNIMA USOS COMPATIBLES = 4.943'58 m2t útiles. = 6.179'475 m2t
 EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL = 38.155'42 m2t útiles. = 47.694'275 m2t

 43.099'00 m2t útiles. = 53.873'750 m2t

EDIFICABILIDAD MÁXIMA USOS COMPATIBLES = 0.20 X 43.099 = 8.619'80 m2t útiles. = 10.774'750 m2t
 EDIFICABILIDAD MÍNIMA RESIDENCIAL = 0.80 X 43.099 = 34.479'20 m2t útiles. = 43.099'000 m2t

 43.099'00 m2t útiles. = 53.873'750 m2t

Para el cálculo de cesiones, se comprobarán los siguientes índices de edificabilidad bruta.

IEB = 53.873'750 / 166.553 = 0'323463102. (Se utilizará 0'35)
 IEB-Res-Máx = 47.694'275 / 166.553 = 0'286360948. (Se utilizará 0'30)
 IEB-Res-Mín = 43.099'000 / 166.553 = 0'258770481. (Se utilizará 0'30)

3.3. RED PRIMARIA

La Homologación define como Red Estructural únicamente dos viales denominados, **Carretera de Castalla y Bulevar**. Ambos se computarán como red secundaria el 100% en aplicación del artículo 2 del anexo al Reglamento de Planeamiento.

3.4. RED SECUNDARIA

La conforman los siguientes elementos: Red Viaria, Equipamientos y Zonas verdes.

a) RED VIARIA (SRV+AV): Según planos de Ordenación.

Habrà de contener el mínimo de plazas de aparcamiento exigido por la LRAU y el RPCV

b) EQUIPAMIENTOS (SEQ): Según planos de Ordenación.

- SEQ-1 (ED): C.P. BEC DE L'AGUILA.
- SEQ-2 (RD). RECREATIVO - DEPORTIVO.
- SEQ-3 (ED): C. P. RASPEIG

c) ZONAS VERDES: Según planos de Ordenación.

- SJL-1, SJL-2, SJL-3 Y SJL-4: JARDINES

RESUMEN DE LOS SUELOS DOTACIONALES:

EQ	EQUIPAMIENTOS		
	SECUNDARIOS	SEQ-1 (ED)	4.931
		SEQ-2 (RD)	7.474
		SEQ-3 (ED)	6.670
	ESTRUCTURALES	PEQ-1	0
TOTAL EQUIPAMIENTOS			19.075
ZV	ZONAS VERDES		
	SECUNDARIAS	SJL-1	6.256
		SJL-2	1.835
		SJL-3	12.674
		SJL-4	5.506
	ESTRUCTURALES	PQL-1	0
TOTAL ZONAS VERDES			26.271
RV+AV	RED VIARIA		
	SECUNDARIA	SRV	34.586
		SAV	0
	ESTRUCTURAL	PRV	10.299
		PAV	0
TOTAL RED VIARIA			44.885
SUELO DOTACIONAL			90.231

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES EXIGIDAS POR LA LRAU Y EL RPCV.

CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DE LA LEY REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

CONCEPTO	MÍNIMO m2.s	PROYECTADO m2.s
RESERVA DE SUELO DOTACIONAL NO VIARIO Art..22 LRAU y Art..6 Anexo RPLA 35 m2s / 100 m2tres	16.693	45.346
RESERVA DE SUELO DOTACIONAL ZONAS VERDES Art..22 LRAU y Art..6 Anexo RPLA 15 m2s / 100 m2tres Art..22 LRAU y Art..6 Anexo RPLA 10 % SCS	7.154	26.271
HIPÓTESIS DE MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA PERMITIDA EN EL PLAN		
CONCEPTO	MINIMO m2.s	PROYECTADO m2.s
RESERVA DE SUELO DOTACIONAL NO VIARIO Art..22 LRAU y Art..6 Anexo RPLA 35 m2s / 100 m2tres	15.085	45.346
RESERVA DE SUELO DOTACIONAL ZONAS VERDES Art..22 LRAU y Art..6 Anexo RPLA 15 m2s / 100 m2tres Art..22 LRAU y Art..6 Anexo RPLA 10 % SCS	6.465	26.271

CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA LRAU.

CONCEPTO	IEB	IER	IETER	SD	SD-RV-AV	ZV	EQ	RV+AV
ESTANDAR	0,3235	0,2864	0,0371	34,0%	10,5%	4,5%	6,0%	21,5%
MÍNIMO, según LRAU y RPLA				53.297	17.488	7.495	9.993	35.809
PROYECTADO				90.231	45.346	26.271	19.075	44.885
				54,2%	27,2%	15,8%	11,5%	26,9%
HIPÓTESIS DE MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA PERMITIDA EN EL PLAN								
CONCEPTO	IEB	IER	IETER	SD	SD-RV-AV	ZV	EQ	RV+AV
ESTANDAR	0,3235	0,2588	0,0647	34,0%	10,5%	4,5%	6,0%	21,5%
MÍNIMO, según LRAU y RPLA				56.628	17.488	7.495	9.993	35.809
PROYECTADO				90.231	45.346	26.271	19.075	44.885
				54,2%	27,2%	15,8%	11,5%	26,9%

CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DE APARCAMIENTO.

CONCEPTO	MÍNIMO plazas	PROYECTADO plazas
RESERVA DE PLAZAS SUELO PRIVADO	798	798
Residencial	550	550
Terciario	248	248
RESERVA DE PLAZAS SUELO PUBLICO	399	561
Normal (98 %)	391	550
Minusválidos (2 %)	8	11
TOTAL	1.197	1.359
HIPÓTESIS DE MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA PERMITIDA EN EL PLAN		
CONCEPTO	MÍNIMO plazas	PROYECTADO plazas
RESERVA DE PLAZAS SUELO PRIVADO	844	844
Residencial	550	550
Terciario	294	294
RESERVA DE PLAZAS SUELO PUBLICO	422	561
Normal (98 %)	413	550
Minusválidos (2 %)	9	11
TOTAL	1.266	1.405

3.5. ENCLAVES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PLANIFICADA TRINQUET: UP-Trinquet: (RES-1-2)
- RESIDENCIAL VIVIENDA ADOSADA TRINQUET: VA-Trinquet: (RES-3-4-5-6)
- RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA TRINQUET: EA-Trinquet: (RES-7-8-9-10-11)
- TERCIARIO TRINQUET: TER-Trinquet (TER-1)

La edificabilidad compatible permitida en el Plan Parcial se podrá localizará en la zona EA-Trinquet y en la zona TER-Trinquet.

En la hipótesis de mínima edificabilidad terciaria, el mínimo se ve satisfecho ya en la zona TER-Trinquet, por lo que todas las plantas bajas de la zona EA pueden ser residenciales.

En la hipótesis de máxima edificabilidad de usos compatibles permitida, parte se materializa ya en la zona TER-Trinquet, por lo que el resto del techo terciario, hasta el máximo fijado, se podrá materializar en la zona EA.

Se localizarán las Viviendas de Protección Pública, en la zona EA-Trinquet, concretándose su ubicación el Proyecto de Reparcelación.

SITUACIÓN DE MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:

PLAN PARCIAL SECTOR PP. II/1 TRINQUET SAN VICENTE DEL RASPEIG										
CLAVE	CALIFICACIÓN	MANZANA / ZONA	SUP. m2.s	%	I. E. NETA m2.t/m2.s	EDIFI. MAX. m2.t	I. E. RES m2.t/m2.s	E. RES. m2.t	I. E. TER m2.t/m2.s	E. TER. m2.t
RES	RESIDENCIAL									
	UP-Trinquet	RES-1	1.074	1,51%	0,2000	214,80	0,2000	214,80	0,0000	0,00
	UP-Trinquet	RES-2	587	0,82%	0,2000	117,40	0,2000	117,40	0,0000	0,00
	VA-Trinquet	RES-3	5.227	7,33%	0,4000	2.090,80	0,4000	2.090,80	0,0000	0,00
	VA-Trinquet	RES-4	12.358	17,33%	0,4000	4.943,20	0,4000	4.943,20	0,0000	0,00
	VA-Trinquet	RES-5	1.478	2,07%	0,4000	591,20	0,4000	591,20	0,0000	0,00
	VA-Trinquet	RES-6	20.366	28,56%	0,4000	8.146,40	0,4000	8.146,40	0,0000	0,00
	EA-Trinquet	RES-7	5.741	8,05%	0,7294	4.187,56	0,7294	4.187,56	0,0000	0,00
	EA-Trinquet	RES-8	5.453	7,65%	0,7294	3.977,49	0,7294	3.977,49	0,0000	0,00
	EA-Trinquet	RES-9	7.641	10,71%	0,7294	5.573,45	0,7294	5.573,45	0,0000	0,00
	EA-Trinquet	RES-10	6.343	8,89%	0,7294	4.626,67	0,7294	4.626,67	0,0000	0,00
	EA-Trinquet	RES-11	5.054	7,09%	0,7294	3.686,45	0,7294	3.686,45	0,0000	0,00
TOTAL RESIDENCIAL			71.322	100%	0,5350	38.155,42	0,5350	38.155,42	0,0000	0,00
TER	TERCIARIO									
	TER-Trinquet	TER-1	5.000	100%	0,9887	4.943,58	0,0000	0,00	0,9887	4.943,58
TOTAL TERCIARIO			5.000	100%	0,9887	4.943,58	0,0000	0,00	0,9887	4.943,58
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO			76.322		0,5647	43.099,00	0,4999	38.155,42	0,0648	4.943,58

SITUACIÓN DE MÍNIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:

PLAN PARCIAL SECTOR PP. II/1 TRINQUET SAN VICENTE DEL RASPEIG										
CLAVE	CALIFICACIÓN	MANZANA / ZONA	SUP. m2.s	%	I. E. NETA m2.t/m2.s	EDIFI. MAX. m2.t	I. E. RES m2.t/m2.s	E. RES. m2.t	I. E. TER m2.t/m2.s	E. TER. m2.t
RES	RESIDENCIAL									
	UP-Trinquet	RES-1	1.074	1,51%	0,2000	214,80	0,2000	214,80	0,0000	0,00
	UP-Trinquet	RES-2	587	0,82%	0,2000	117,40	0,2000	117,40	0,0000	0,00
	VA-Trinquet	RES-3	5.227	7,33%	0,4000	2.090,80	0,4000	2.090,80	0,0000	0,00
	VA-Trinquet	RES-4	12.358	17,33%	0,4000	4.943,20	0,4000	4.943,20	0,0000	0,00
	VA-Trinquet	RES-5	1.478	2,07%	0,4000	591,20	0,4000	591,20	0,0000	0,00
	VA-Trinquet	RES-6	20.366	28,56%	0,4000	8.146,40	0,4000	8.146,40	0,0000	0,00
	EA-Trinquet	RES-7	5.741	8,05%	0,7294	4.187,56	0,6078	3.489,45	0,1216	698,11
	EA-Trinquet	RES-8	5.453	7,65%	0,7294	3.977,48	0,6078	3.314,40	0,1216	663,08
	EA-Trinquet	RES-9	7.641	10,71%	0,7294	5.573,45	0,6078	4.644,30	0,1216	929,15
	EA-Trinquet	RES-10	6.343	8,89%	0,7294	4.626,67	0,6078	3.855,36	0,1216	771,31
	EA-Trinquet	RES-11	5.054	7,09%	0,7294	3.686,46	0,6078	3.071,89	0,1216	614,57
TOTAL RESIDENCIAL			71.322	100%	0,5350	38.155,42	0,4834	34.479,20	0,0515	3.676,22
TER	TERCIARIO									
	TER-Trinquet	TER-1	5.000	100%	0,9887	4.943,58	0,0000	0,00	0,9887	4.943,58
TOTAL TERCIARIO			5.000	100%	0,9887	4.943,58	0,0000	0,00	0,9887	4.943,58
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO			76.322	34,83%	0,5647	43.099,00	0,4518	34.479,20	0,1129	8.619,80

B.- DOCUMENTOS NORMATIVOS

B.1. NORMAS GENERALES.

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

Las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación en el ámbito del Sector PP II/1 "Trinquet", según se define en el presente documento.

Artículo 2. Objeto.

Las presentes Normas Urbanísticas tendrán por objeto la urbanización, edificación y uso del suelo, tanto público como privado en el ámbito citado.

Artículo 3. Normativa Complementaria.

Se considera como válida toda la Normativa General del PGOU de San Vicente, en cuanto no se oponga a la LRAU. En caso de terminologías impropias de la Normativa General del PGOU, se estará con lo establecido en la legislación vigente (LRAU y sus Reglamentos) y lo concretamente especificado en la presente Homologación y en el Plan Parcial de desarrollo del Sector PP. II/1 "Trinquet".

B.2. NORMAS PARTICULARES DE ORDENACIÓN.

Artículo 4. Construcciones, Edificaciones e Instalaciones preexistentes.

1.- A los efectos del art. 58 LRAU sólo se consideran Fuera de Ordenación, por ser incompatibles con el Planeamiento, los edificios, construcciones e instalaciones, o si fuere materialmente separable la parte, que se encuentren en la situación siguiente:

- a) que ocupen suelo destinado a viario o zonas verdes o espacios libres públicos, o
- b) que estén destinada a usos que resulten incompatibles con las dotaciones públicas asignadas al lugar de su emplazamiento, salvo que, por tratarse de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y que solo ocupen una porción minoritaria de su superficie u otros motivos objetivos, el Plan determine expresamente la compatibilidad de uso, situación y/o características.
- c) Las, incluidas en Unidades de Ejecución delimitadas y que, por la ordenación pormenorizada, resulten emplazadas en zonas de uso característico diferente al que presten, o si no lo están al último que hayan prestado, y cuya configuración espacial y constructiva las haga manifiestamente inadecuadas para su acogerlo, y se individualizan como en tal situación de Fuera de Ordenación en las Normas Particulares.

2.- Por tanto, el simple incumplimiento por las edificaciones existentes de los parámetros de ordenación de la nueva edificación contenidos en este Plan no supone por sí mismo la calificación de Edificación/Construcción/Instalación Fuera de Ordenación y no es obstáculo para el establecimiento en ella y en sus locales y piezas de los usos admitidos para el lugar y situación concreta del inmueble, si estos usos se atienen a las reglas de compatibilidad generales y a las específicas que se señalan en cada zona y lugar. Asimismo dicha circunstancia no supondrá obstáculo para la autorización de las Obras en los Edificios e incluso de las de Nueva Edificación, si bien las de Reconstrucción se

autorizan si la edificación resultante se ajusta a las condiciones exigidas para las de nueva planta, y las obras de Ampliación se autorizan si la edificabilidad de la construcción total resultante no supera la máxima autorizada para las obras de nueva planta y la parte objeto de ampliación se ajusta a las condiciones de posición, ocupación y altura exigida para aquellos.

- 3.- La calificación como Fuera de Ordenación es causa de denegación de las licencias de obras, salvo las siguientes:
- a) las de Conservación y Mantenimiento y las Exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos,
 - b) las estrictamente precisas para eliminar una o más de las causas de la situación de fuera de ordenación, y
 - d) las de Consolidación o Reparación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de 15 años desde la fecha en que se pretendiere realizarla.

Tampoco se podrán conceder licencias de Instalación de Actividades que no sean para los usos para los que fue construido o para los usos provisionales según 184 RPCV.

4.- La situación como Fuera de Ordenación de una edificación, valla o instalación, no es obstáculo para el cumplimiento del deber de su conservación en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro exigidos, con las limitaciones anteriores.

Artículo 5. Enclaves con aprovechamiento lucrativo.

- | | | | |
|--------------------------|---|--------------|-------------------|
| <input type="checkbox"/> | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PLANIFICADA TRINQUET: | UP-Trinquet: | (RES-1-2) |
| <input type="checkbox"/> | RESIDENCIAL VIVIENDA ADOSADA TRINQUET: | VA-Trinquet: | (RES-3-4-5-6) |
| <input type="checkbox"/> | RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA TRINQUET: | EA-Trinquet: | (RES-7-8-9-10-11) |
| <input type="checkbox"/> | TERCIARIO TRINQUET: | TER-Trinquet | (TER-1) |

Artículo 6. UP-Trinquet

1. Condiciones de parcelación.

Las nuevas parcelas resultantes de operaciones de segregación o de reparcelación habrán de cumplir los siguientes parámetros mínimos:

- Superficie: 400 m².
- Longitud del frontal: 20 metros. Si tuviere más de uno, los restantes son de longitud libre.
- Las parcelas destinadas a usos infraestructurales son edificables en todos los casos

2. Condiciones de la edificación.

1.- Condiciones de volumen.

- 1.1.- Posición de la edificación.
- a) La fachada de la edificación distará al menos 5 m. del frontal de la parcela, y 3 m. de los restantes linderos admitiéndose adosarse a estos, cumpliéndose en todo caso la distancia exigida al frontal, cuando el lindante ya lo hiciere o cuando se trate de actuación conjunta en dos o más parcelas colindantes o cuando se suscribiese y registrase compromiso notarial al efecto, o cuando se trate de las edificaciones o instalaciones complementarias permitidas por las NN. UU (art. 92) en el espacio libre de parcela.
 - b) Si en una parcela se construyese más de una edificación independiente la distancia entre ellas no será menor de 3 metros.

1.2.- Ocupación.

La ocupación máxima es de un tercio de la superficie de la parcela

1.3.- Edificabilidad.

La edificabilidad no excederá del producto de la superficie de la parcela expresada en m² por el coeficiente **0'2**.

1.4.- Alzado.

La altura máxima de la edificación es de dos plantas y 7 m.

2.- Condiciones estéticas.

- a) Se admiten elementos salientes sobre las fachadas cumpliendo las condiciones generales para ellos especificados en el art.96 de las NN.UU.
- b) Cuando la edificación se adose a un lindero, en aplicación de las excepciones de posición anteriores, la composición, materiales y disposición de fachadas y cubiertas armonizarán entre sí a fin de formar un conjunto unitario.
- c) Se prohíben las cubiertas de materiales reflectantes.
- d) Las parcelas se cercarán con arreglo a las condiciones generales que para estos elementos especifican en el art.98 de las NN.UU. Podrán disponerse cercas interiores a las parcelas a fin de delimitar espacios para finalidades específicas, las cuales si se ajustan a las condiciones de las cercas de parcelas son de libre disposición y si se realizasen de materiales opacos su altura máxima será de 2,50 m. sobre el terreno y se sujetarán a las reglas de posición de la edificación antes especificadas.

3.- Condiciones dotacionales.

En toda parcela, cualquiera que fuera su grado, se dispondrá de un espacio libre de edificación, aérea o subterránea, de al menos 25 m² de superficie y 3 m. de ancho, no ocupado por reserva de aparcamiento al aire libre, tendedero o cualquier otro destino que suponga merma de su utilización como tal espacio libre.

3. Uso de la edificación.

El uso característico es el residencial en su modalidad de vivienda unifamiliar en edificación y parcela exclusiva, admitiéndose si la parcela tiene una superficie superior a 800 m², dos viviendas por parcela, cada una en edificación exclusiva y adosadas entre sí conformando una "edificación pareada" (art. 91 NN.UU.)

Artículo 7. VA-Trinquet

1.- Condiciones de parcelación.

Las parcelas resultantes han de cumplir los siguientes parámetros y condiciones:

- a) Superficie: no menor de 1.500 m², salvo que el enclave no alcance esa superficie.
- b) Un frontal de longitud de longitud no menor de 25 m.
- c) No dejará parcela colindante inedificable.

2.- Condiciones de la edificación.

1.- Condiciones de volumen.

1.1.- Posición de la edificación.

Es libre la posición de la edificación en la parcela, cumpliéndose las siguientes condiciones:

- a) Respecto a la alineación exterior o lindero frontal, la fachada de la edificación guardará un retranqueo no inferior a 5 m.
- b) Respecto a los restantes linderos dicha distancia es de 3 m., pudiendo adosarse al lindero cuando se trate de una actuación conjunta en dos o más parcelas colindantes mediante proyecto y

ejecución unitarias o por acuerdo entre colindantes constituyendo y registrando la oportuna servidumbre, estando en ambos casos limitada la ocupación de dicho lindero al 50 % de su longitud.

- c) La distancia mínima entre edificaciones independientes es de 6 metros.

1.2.- Ocupación.

La edificación no subterránea no ocupará más 1/3 de la superficie de la parcela.

1.3.- Edificabilidad.

La superficie útil de la edificación no excederá del resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela neta expresada en metros cuadrados por el coeficiente **0,4**.

1.4.- Alzado.

La altura máxima de la edificación es de tres plantas y 9 m.

2.- Condiciones estéticas.

- a) Sobre las fachadas de la edificación podrán disponerse elementos salientes y que habrán de cumplir las condiciones especificadas en el art. 96 de las NN. UU.
- b) El cercado de la parcela e incluso las cercas que delimiten los espacios privativos del de común utilización, habrán de cumplir las condiciones generales exigidas para estos elementos en las NN. UU.

3.- Condiciones dotacionales e higiénico-sanitarias.

Se prevén, a estos efectos, dos situaciones: Que la edificación constituya un solo local o que constituya más de uno o agrupación residencial configurada por tratarse de varias edificaciones, o conjuntos independientes de varias edificaciones, o conjuntos independientes de ellas, adosadas lateralmente entre sí de forma que cada edificación alberga un solo local y se emplaza sobre un espacio o parte de la parcela de uso privativo vinculado a la edificación correspondiente y que puede ser cercado, accediéndose a estos espacios a través de una red o conjunto de espacios libres destinados a la circulación y a la instalación de servicios de urbanización comunes, destinándose el resto de la superficie de la parcela a albergar otras instalaciones comunes, tales como deportivas, aparcamientos, etc.

En el primer caso las condiciones dotacionales e higiénico-sanitarias exigidos son las que se deriven el uso específico a que se destine el local (Cap. 7º de las NN. UU.) y los generales de los edificios (Cap. 6º de las NN. UU.).

En el segundo, además, se exige:

- a) Acceso a la parcela. El número de accesos con vado de vehículos en cada frontal independiente estará limitado a la parte entera de la fracción F/25 siendo F la longitud de dicho frontal expresada en metros.
- b) Red de circulación interior. Los accesos y red interior previstas para la circulación y estacionamiento de vehículos cumplirán los parámetros de anchura y pendiente correspondientes a los aparcamientos y garajes. Los destinados a la circulación, de personas tendrán una anchura mínima de 1,20 mts., si discurren adyacentes a calzada y el doble en caso contrario; con diferenciación de rasante y material de acabado en el primer caso.
- c) Ordenación. La ordenación general habrá de detallarse en plano específico del proyecto de edificación que contendrá las siguientes determinaciones y se ajustará a las siguientes condiciones:

c.1.- Determinaciones.

- 1.- Delimitación y superficiado de los espacios, ocupados o no por la edificación, privativos, y de los comunes.
- 2.- Usos, edificabilidad y ocupación de cada uno de estos espacios.
- 3.- Determinación de la posición y alzado de cada una de las edificaciones previstas.
- 4.- Trazado de los espacios de circulación interior, peatonal y rodada, accesos y aparcamientos.

5.- Esquema de los servicios e infraestructuras comunes de urbanización que se prevean.

c.2.- Condiciones.

1.- La superficie total destinada a usos privativos no excederá del 70 % de la superficie de la parcela.

2.- Los espacios de uso privativo tendrán, un frente de al menos 5 m. a la red de circulación interior, excepto si se trata de edificaciones que alberguen un local destinado a usos no residenciales admitidos en cuyo caso podrán resolver su acceso desde la red viaria exterior, una superficie no inferior a 90 m².

3.- Uso de la edificación.

El uso característico es el residencial.

Artículo 8. EA-Trinquet

1.- Condiciones de parcelación.

Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán como parámetros mínimos:

- Superficie: 1000 m².
- Longitud de un frontal en metros $(\frac{1}{2}) \times (\sqrt{S})$, siendo S la superficie de la parcela en m².
- Longitud de otros frontales: 15 m.

2.- Condiciones de la edificación.

1.- Condiciones de volumen.

1.1.- Posición de la edificación.

- a) La fachada de la edificación no podrá avanzar sobre la alineación exterior y guardará del eje de las vías que delimiten la parcela y de los linderos una distancia de al menos la mitad de la altura de dicha fachada con un mínimo de 5 m., o de 1/5 de la altura y no menos de 3 m., admitiéndose adosarse al lindero cuando otra altura existente ya lo haga, cumpliendo la nueva condición de ocupar el mismo tramo y alzado medianero. Esta admisibilidad podrá ser la obligatoria cumplimiento si así lo exigiere el Ayuntamiento, expresándolo en la correspondiente Cédula Urbanística.
- b) Cuando en una misma parcela se construyera más de una edificación se habrá de cumplir la condición de que en cada punto de la fachada la luz recta a la edificación enfrentada ha de ser superior a la altura de esta última.

1.2.- Ocupación.

La ocupación de la parcela no excederá de la de la tercera parte de la superficie.

1.3.- Edificabilidad.

La superficie útil de la edificación computada según los criterios establecidos en el art. 93 de las NN. UU., no excederá del resultado de multiplicar el coeficiente **0,729413**.

1.4.- Alzado.

La altura máxima de la edificación es de seis plantas y 18 m.

2.- Condiciones estéticas.

La composición y tratamiento de las edificaciones y espacios de parcela es libre, cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Pueden disponerse elementos salientes en las fachadas, cumpliendo las condiciones especificadas en el art. 96 de la NN. UU.
- b) Los espacios libres de parcela estarán ajardinados en el menos la mitad de su superficie.
- c) Las parcelas dispondrán de cerca en la alineación exterior.

3.- Condiciones higiénico-sanitarias.

Los huecos precisos para la iluminación de las piezas habitables tendrán una luz recta superior al desnivel existente entre su alféizar o umbral y la coronación del paramento enfrentado de la propia o de otra edificación de la misma parcela.

3.- Usos de la edificación.

- 1.- El uso característico es el residencial.
- 2.- Se diferencian dos niveles a los efectos de compatibilidad de otros usos, correspondiendo a estos:
 - a) Nivel a: Terciario en planta baja.
 - b) Nivel b: Terciario en planta baja o en edificio exclusivo.
- 3.- El uso dotacional se admite en ambos niveles en planta baja o en edificio exclusivo.

Artículo 9. TER-Trinquet

1.- Condiciones de parcelación

Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán como parámetros mínimos:

- Superficie: **ENCLAVE COMPLETO**.
- Longitud de un frontal en metros $(\frac{1}{2}) \times (\sqrt{S})$, siendo S la superficie de la parcela en m².
- Longitud de otros frontales: 15 m.

2.- Condiciones de la edificación

1. Condiciones de volumen

1.1.- Posición de la edificación

Es libre la posición de la edificación en la parcela, cumpliendo en todos los casos un retranqueo mínimo de:

- al frontal de la parcela: 5 m.
- a los restantes linderos: 3 m.

1.2.- Ocupación

La ocupación máxima de la superficie de la parcela es del 60%.

1.3. Edificabilidad

La edificabilidad no superará el producto de la superficie, expresada en m², de la parcela por el coeficiente **0,988716**.

1.4. Alzado

La altura máxima de la edificación es de seis plantas y 18 m.

2. Condiciones estéticas

Es libre la composición y materiales de las fachadas y cubiertas de la edificación, cumpliendo las reglas generales y las siguientes:

Sobre los espacios de retranqueo podrán disponerse salientes de la edificación, sujetos a las condiciones que para estos elementos se especifican en el art. 96 de las NN.UU.

El espacio libre de parcela se acondicionará en su totalidad para accesos, aparcamiento y jardines, prohibiéndose en ellos el almacenamiento, excepto los de combustible de la instalación y transformadores.

Las plazas de aparcamiento serán arboladas, prohibiéndose la cubrición ligera.

Las parcelas se podrán cercar con arreglo a las condiciones de vallado especificadas en las NN.UU (art. 98), pudiendo disponerse cercas interiores con arreglo a las mismas condiciones, e incluso de mayor altura si la actividad lo requiriese, pero en este último caso habrán de sujetarse a las reglas de posición de la edificación.

3. Usos de la edificación

El uso característico y exclusivo es el terciario, tanto terciario de relación (ocio, restauración, deportivo, espectáculos y resto de usos terciarios). También se permite el terciario comercial, admitiéndose los Grandes Establecimientos Comerciales, definidos en las Normas Urbanísticas. Y el industrial artesanal.

Artículo 10. Elementos dotacionales.

La conforman los siguientes elementos: Red Viaria, Equipamientos y Zonas verdes.

a) RED VIARIA (SRV+AV): Según planos de Ordenación.
Habrá de contener el mínimo de plazas de aparcamiento exigido por la LRAU y el RPCV

b) EQUIPAMIENTOS (SEQ): Según planos de Ordenación.
- SEQ-1 (ED): C.P. BEC DE L'AGUILA.
- SEQ-2 (RD). RECREATIVO - DEPORTIVO.
- SEQ-3 (ED): C. P. RASPEIG

c) ZONAS VERDES: Según planos de Ordenación.
- SJL-1, SJL-2, SJL-3 Y SJL-4: JARDINES

Su normativa particular se regirá por lo contemplado en las Normas Urbanísticas del Vigente Plan General (Sección 5 del Capítulo 7).

B.3. NORMAS PARTICULARES DE URBANIZACIÓN.

Artículo 11. Criterios básicos de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización se regirán por lo contemplado en las Normas Urbanísticas del Vigente Plan General (Sección 6 y Sección 7 del Capítulo 7).

B.4. NORMAS PARTICULARES DE GESTIÓN.

Artículo 12. Unidades de ejecución.

Se prevé una única unidad de ejecución para la totalidad del sector.

Artículo 13. Coeficientes de ponderación para los diferentes usos.

- Para EA-Trinquet = 1.00.
- Para UP-Trinquet = 0.90.
- Para VA-Trinquet = 0.80.
- Para TER-Trinquet = 0.70.

- Para EA-Trinquet (VPP) = 0.50 (Aplicable sobre los coeficientes anteriores residenciales).

En San Vicente del Raspeig, Marzo de 2007


Pedro Luis Palencia Soriano
Arquitecto