



HOMOLOGACIÓN SECTORIAL  
EN EL AMBITO DE LOS MONTOYOS  
(UA-14,UA-15,UA-16 y UAM-2 DEL P.G.M.O.)  
SAN VICENTE DEL RASPEIG  
ALICANTE

APROBACIÓN DEFINITIVA  
Diciembre 2006

HOMOLOGACIÓN SECTORIAL  
EN EL AMBITO DE **LOS MONTOYOS**  
(UA-14,UA-15,UA-16 y UAM-2 DEL P.G.M.O.)  
SAN VICENTE DEL RASPEIG  
ALICANTE

APROBACIÓN DEFINITIVA  
Diciembre 2006

# INDICE

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETO .....	1
2. PROMOTOR .....	3
3. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN .....	4
4. DESCRIPCIÓN DE LA ZONA .....	6
5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE (PGMO) .....	10
6. JUSTIFICACIÓN Y CONTENIDO DE LA HOMOLOGACIÓN .....	20

## 1. OBJETO

El presente documento tiene por objeto la definición de las determinaciones que integran la ordenación estructural correspondiente a los terrenos comprendidos en las unidades de actuación en suelo urbano **UA 14; UA 15; UA 16 y UA M/2**, según denominación del Plan General Municipal de Ordenación (en adelante PGMO) de San Vicente del Raspeig (Alicante) , así como la parcela catastral 62220 07, incluida en esa misma clase de suelo, y los que estando aún sin edificar y también en suelo urbano se sitúan entre aquellas y las calles País Valencia, Bailén y Castellet; todos los cuales se agrupan e integran ahora en un **nuevo sector de suelo urbano** que pasará a denominarse los **MONTOYOS** (ver plano adjunto de Delimitación).

La nueva ordenación estructural establecida a partir de la presente homologación modificativa sustituye por entero a la contenida en el vigente PGMO, en particular en lo referente a los elementos de los sistemas generales comprendidos en el ámbito objeto de dicha homologación (reflejados en Plano Adjunto), que quedarán sustituidos a todos los efectos por los nuevos elementos de las Redes Principales que en la misma se definen (reflejados asimismo en el correspondiente Plano).

La nueva ordenación pormenorizada que, en desarrollo de la estructural que aquí se establece, modificará y sustituirá a la contenida en el planeamiento vigente (PGMO), se efectuará mediante un Plan de Reforma Interior de mejora (**PRIm**) referido al **nuevo sector de suelo urbano** antes mencionado , el cual pasará a denominarse los **MONTOYOS**.

La homologación, sectorial por su carácter y modificativa por su naturaleza y alcance, se realiza de conformidad con la Disposición Transitoria Primera, apartado tercero, de la Ley 6/1994, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), y con arreglo a lo indicado en el apartado III.1.B) de la Instrucción de Planeamiento 1/1996 sobre homologación de planes de urbanismo a la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana (en adelante LRAU) siguiendo las directrices establecidas en la Instrucción de Planeamiento 1/1996 de la Consellería de Obras Públicas Urbanismo y Transportes, sobre Homologación de Planes de Urbanismo a la Ley 6/1994. Su contenido, por lo demás, se ajusta a las previsiones contenidas en el art. 20 del Decreto 201/1998, de 15 de Diciembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

La homologación propuesta, en cuanto sectorial, se tramita junto con el mencionado Plan de Reforma Interior. De este modo se establecen de modo simultáneo, aunque a través de figuras distintas, la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada, al ser esta última una de las exigencias previas a todo desarrollo urbanístico. Ambos documentos se integran dentro de una iniciativa de Programa para el desarrollo de una Actuación Integrada.

## 2. PROMOTOR

La formulación de los proyectos y documentos expresados en el anterior apartado - Homologación, **PRIm** , Programa de Actuación Integrada- se efectúa por iniciativa particular, tomando como base las determinaciones del artículo 52 de la LRAU en relación con el 2.5 y 5.3 del mismo texto legal.

El promotor del presente documento es la mercantil "ALAVAMA Casas y Proyectos S.L".

### 3. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

El ámbito de la zona cuya homologación se pretende, abarca la totalidad de los terrenos comprendidos dentro de las unidades de actuación **UA 14; UA 15; UA 16 y UA M/2** que el vigente P.G.M.O. delimita como tales y clasifica como Suelo urbano (ver Plano 1 "Situación en relación con la ciudad y con el Plan General"), así como la parcela catastral 62220 07, incluida esa misma clase de suelo, y los que estando aún sin edificar - y también en suelo urbano- se sitúan entre aquellas y las calles País Valencia, Bailén y Castellet.

Los límites del sector (ver Plano 2 Topográfico) son los siguientes:

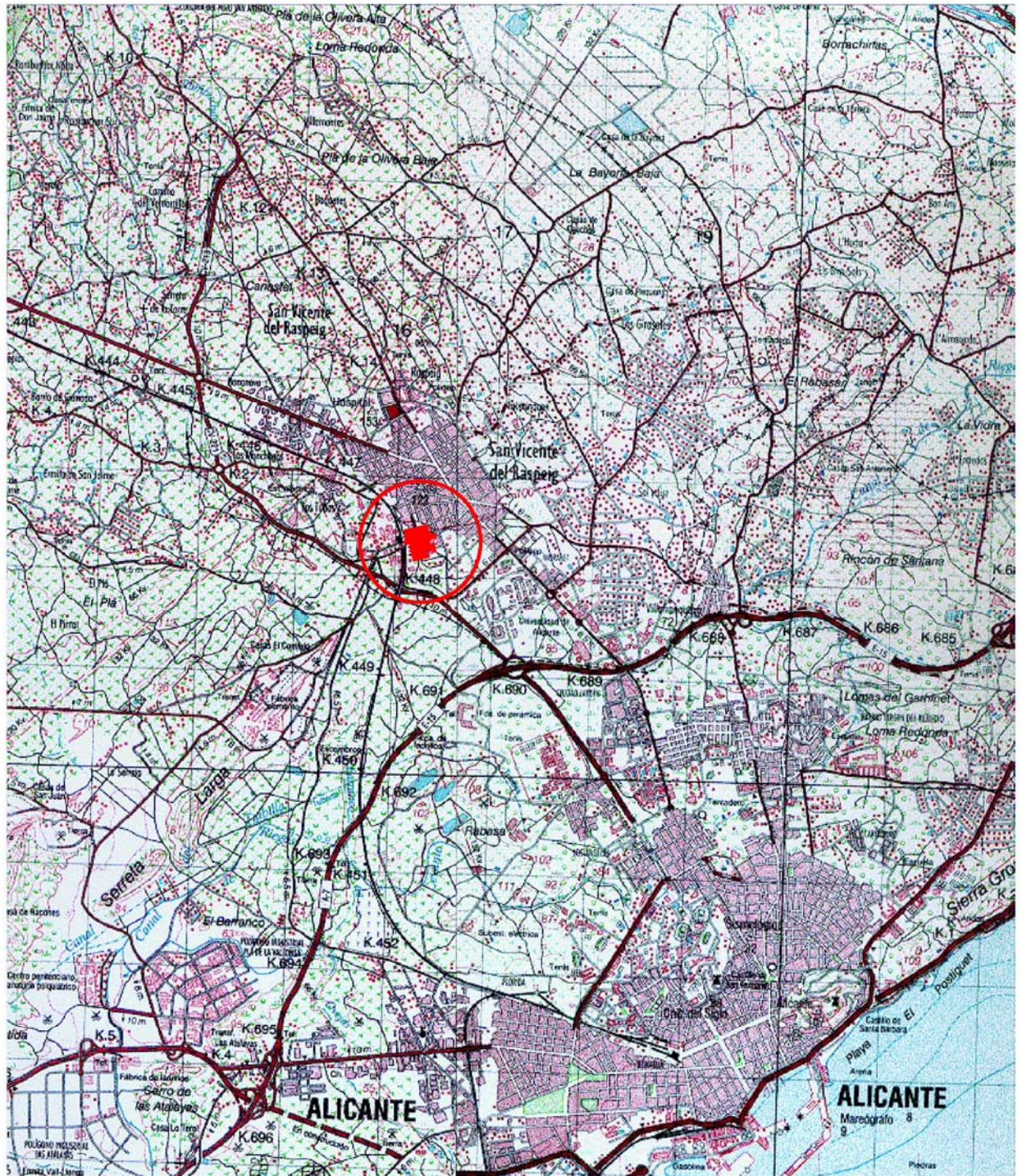
**Por el N.:** Con la c/ Elche.

**Por el S.:** Con el PAI CASTELLET.

**Por el E.:** Con fincas que dan fachada a la c/ Bailén.(acera de los pares) entre las c/ Elche y País Valencia y a partir de ésta con la calle Bailén ( acera de impares) hasta su esquina con Castellet

**Por el O.:** Con la línea de F.F.C.C. y fincas situadas al este de dicha línea

La delimitación del ámbito al que se refiere la Homologación se refleja en el Plano adjunto



SITUACIÓN EN RELACIÓN CON LA CIUDAD



#### 4. DESCRIPCIÓN DE LA ZONA

Los terrenos incluidos en el sector de los Montoyos están situados al sur del casco de San Vicente del Raspeig y al norte de los comprendidos en el Programa de Actuación Integrada correspondiente al PAU 2 CASTELLET.

La zona comprende terrenos baldíos que alternan con algunas instalaciones agropecuarias y con el antiguo núcleo de los Montoyos, enclave ocupado por edificaciones más o menos precarias (descritas más adelante), las cuales no resultan compatibles con el nuevo desarrollo urbano previsto en el planeamiento vigente.

Los terrenos no presentan ninguna clase de accidente topográfico, siendo prácticamente llanos, (entre cota máxima de 100,43 m. y mínima de 96,29 m.) con una muy ligera pendiente en dirección sur. No existe tampoco ningún tipo de accidente geológico que pudiera condicionar o mermar la aptitud e idoneidad de los mismos para el desarrollo urbano previsto en el vigente Plan General.

En los enclaves antes mencionados, existen más de cincuenta edificaciones -de una o dos plantas- destinadas a vivienda, almacenaje o construcciones auxiliares de escasa entidad.

Todos los edificios existentes dentro del sector ,tanto los destinados a vivienda como los destinados a otros usos, resultan incompatibles con la ordenación urbanística prevista y ,por consiguiente , deberán ser demolidos.

#### POBLACIÓN RESIDENTE

A partir de la información obtenida mediante trabajo de campo se han podido identificar hasta un total de 20 familias que actualmente están residiendo en viviendas situadas dentro del sector .La ubicación de esa viviendas aparece reflejada en el Plano

de Estado Actual y la composición de las familias que las ocupan resulta ser la siguiente:

- De una persona..... 11
- De dos personas..... 4
- De tres personas..... 2
- De cuatro personas..... 1
- De cinco o más personas..... 2

## **INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

Las infraestructuras en este Sector son prácticamente inexistentes, con la salvedad de dos líneas eléctricas aéreas de Media Tensión, una, que cruza el área por su zona central, en dirección Oeste-Este, hasta alcanzar el Centro de Transformación situado en la C/. Bailén, donde pasa a ser subterránea y otra, que lo hace próxima a su vértice Suroeste, en dirección Oeste-Este.

Cabe asimismo señalar la existencia de una conducción de agua potable,  $\varnothing 225$  FG, que atraviesa el sector siguiendo, sensiblemente, el trazado de la calle límite oeste del Sector. Desde esta conducción, se deriva hacia el Oeste una conducción,  $\varnothing 80$  UR, a la altura de la C/. Castellet. En esta última calle, y en prolongación de la red del suelo urbano consolidado, existen conducciones de agua potable,  $\varnothing 80$  UR y  $\varnothing 100$  FD, en ambos lados de dicha calle, que se prolongan hacia el Norte, siguiendo las alineaciones de las calles Bailén y prolongación de la calle de Bretón de los Herreros.

Igualmente, es necesario reflejar la existencia de los escasos servicios que abastecen a las edificaciones de vivienda o industria que se ubican en el área.

A continuación se relacionan dichos servicios, los que deberán ser desmontados, o inutilizados, procediendo, en su caso, a su demolición, al igual que las citadas edificaciones, previa indemnización a sus propietarios por el valor de las mismas, y sustituidos por la instalación de nuevas redes, de conformidad con las normativas vigentes e instrucciones de las respectivas compañías suministradoras.

**a) Red viaria:**

Con excepción del tramo Este de la calle Castellet, y calle de Bailén, en el tramo de la misma incluido en el ámbito del Sector, no existe en el área más red viaria que la constituida por caminos de tierra compactada, o provisionalmente asfaltados, que permiten acceder a las distintas edificaciones existentes.

**b) Red de agua potable:**

La red de agua potable existente, además de las conducciones ya relacionadas, se reduce a las tuberías que, con origen en dichas conducciones, dan servicio a las edificaciones situadas en el núcleo que se apoya en la calle Castellet, y en el situado en el área central del Sector.

**c) Red de saneamiento:**

No existe actualmente red de saneamiento en el Sector, excepción hecha de las conducciones que discurren por las calles Castellet, Bailén y Elche, que dan servicio a las edificaciones del núcleo urbano con frente a dichas vías.

**d) Red eléctrica de Media Tensión:**

Tal como se ha indicado, existe una línea eléctrica de Media Tensión que atraviesa el Sector por su zona central, en dirección Oeste-Este, hasta alcanzar el Centro de Transformación situado en el límite del Sector, junto a la calle Bailén. De esta línea se bifurca una segunda, en dirección Norte-Sur, que da servicio al núcleo de edificaciones situadas en las proximidades de la calle Castellet. Una segunda línea de Media Tensión atraviesa el Sector en las proximidades de su vértice Suroeste, en dirección Oeste-Este.

**e) Red eléctrica de Baja Tensión:**

La red eléctrica de Baja Tensión existente es aérea y de escasa entidad, soportada por apoyos de madera y dando servicio, únicamente, a las distintas edificaciones de las áreas centrales del Sector.

**f) Red telefónica:**

La red telefónica existente en el interior del Sector es aérea y soportada mediante apoyos de madera o grapeada por las fachadas de las edificaciones a las que sirve.

En las vías periféricas al Sector existe una red en servicio capaz de dar soporte a la actuación prevista. El punto de conexión previsto por la Compañía Telefónica de España, S.A.U., para las ampliaciones de la red proyectadas se ubica en la cámara de registro situada en el lado Este del encuentro entre la C/. Castellet y la C/. Mayor, denominada CR105-BRF.

**g) Red de alumbrado:**

No existe, en la actualidad, en el interior del sector ninguna red de alumbrado, excepción hecha del que se apoya en las vías perimetrales del mismo.

## **5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE (PGMO)**

En las fichas adjuntas figuran las determinaciones e indicaciones que el vigente PGMO de San Vicente del Raspeig establece tanto para la ordenación de los terrenos comprendidos en cada una de las unidades de actuación que ahora se agrupan en el nuevo sector de los Montoyos, como para la de los exteriores a ellas que pasan ahora a integrarse en el mismo.

A modo de síntesis, en el cuadro siguiente se recoge el conjunto de dichas determinaciones.

.

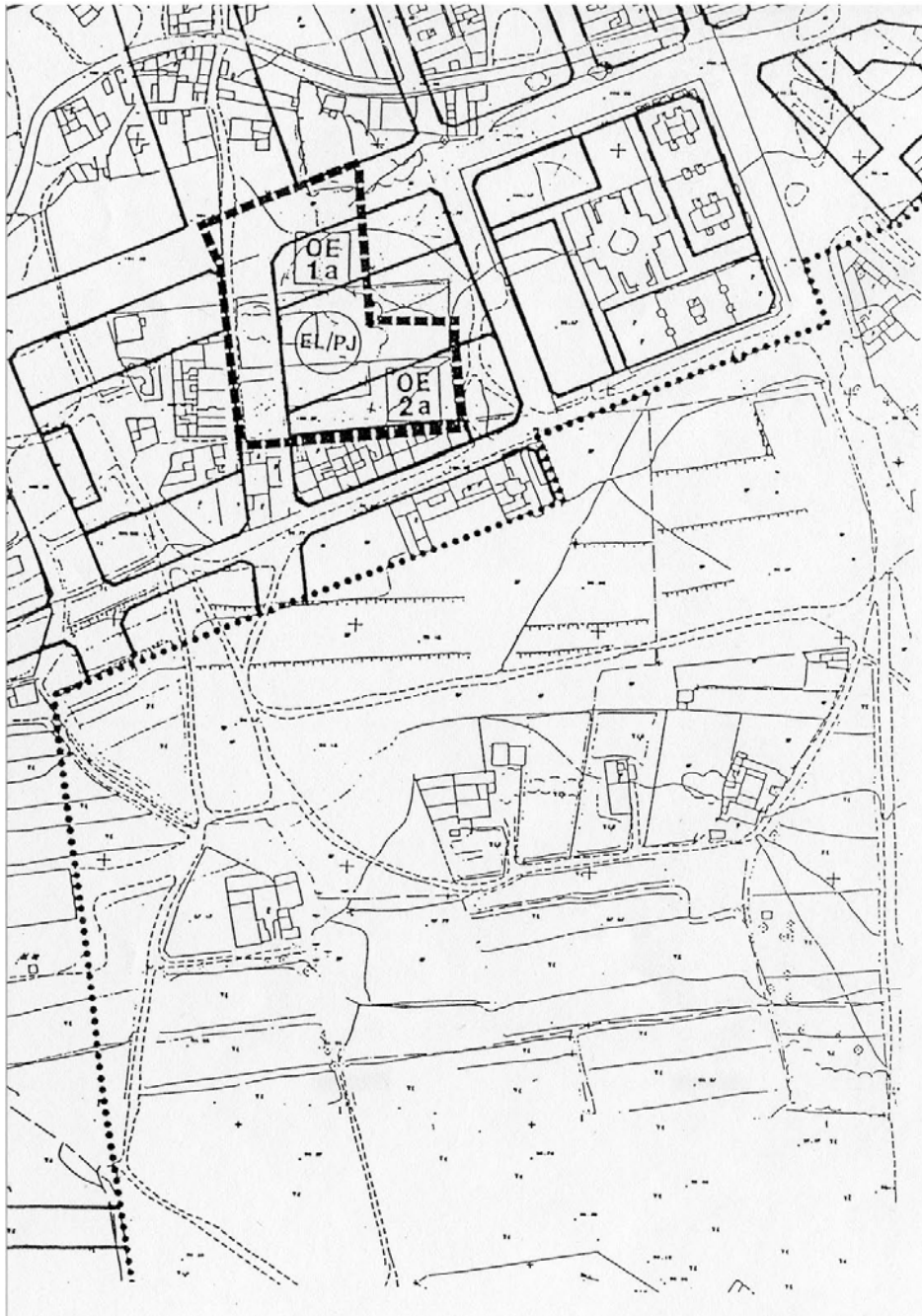


RELACIÓN CON EL P.G.M.O.U.

## PLAN GENERAL VIGENTE

	SUPERFICIE TOTAL m2.s	EL/PJ m2.s	RED VIARIA m2.s	D.DO m2.s	TOTAL DOTACIONAL m2.s	parcelas priv. m2.s	EDIFICABILIDAD m2 ut.	indice edif.bruta m2 ut./m2.s.
UA 14	6.700	2.000	1.900		3.900	2.800	6.544	0,98
UA15	4.100	1.600	1.200		2.800	1.300	4.576	1,12
UA16	14.300	3.600	6.000		9.600	4.700	12.656	0,89
M/2	30.800	4.000	9.600	12.000	25.600	5.200	14.737	0,48
SU ,ordenanza OE 2a	978				0	978	2.201	2,25
SU ,ELPJ	1.464	1.464			1.464			
SU ordenanza I	1.365				0	1.365	1.365	1,00
SU viario	443	443			443			
SU ,ordenanza CT 1a	103				0	103		1,91
<b>TOTAL</b>	<b>60.253</b>	<b>13.107</b>	<b>18.700</b>	<b>12.000</b>	<b>43.807</b>	<b>16.446</b>	<b>42.079</b>	<b>0,70</b>

estándares RP Ley 6/94	8.481	16.962	11.207	36.649
-----	14,0%	28,0%	18,5%	60,5%
Superávit	4.626	1.738	793	7.158



## UNIDAD DE ACTUACION UA/14.

## I.- SUPERFICIES Y PORCENTAJES:

## 1.- DEL SUELO DESTINADO A USOS PRIVATIVOS:

## a) REGULADO POR LA ORDENANZA OE:

- OE. 1a. 0,10 Has.  
- OE. 2a. 0,14 "

SUMA 0,28 Has. 41,79 %

## 2.- DEL SUELO DESTINADO A DOMINIO Y USOS PUBLICOS:

## a) RED VIARIA

0,19 Has.

## b) ESPACIOS LIBRES (EL/PJ)

0,20 Has.

SUMA 0,39 Has. 58,21 %

## 3.- DEL TOTAL DE LA UNIDAD DE ACTUACION:

0,67 Has. 100,00 %

## II.- APROVECHAMIENTO Y ESTANDARES:

## 1.- EDIFICABILIDAD:

## a) OE.:

- OE. 1a.: P.baja :  $0,10 \text{ Ha} \times 10^4 \text{ m}^2/\text{Ha} \times \frac{80}{100} = 800 \text{ m}^2\text{ut.}$

P.Pisos:  $0,10 \text{ Ha} \times 10^4 \text{ m}^2/\text{Ha} \times \frac{80}{100}$

$\times 4 \times \frac{85}{100} = 2.720 "$

- OE. 2a.: P.baja :  $0,14 \text{ Ha} \times 10^4 \text{ m}^2/\text{Ha} \times \frac{80}{100} = 1.120 "$

p.pisos:  $0,14 \text{ Ha} \times 10^4 \text{ m}^2/\text{Ha} \times \frac{80}{100}$

$\times 2 \times \frac{85}{100} = 1.904 "$

6.544 m<sup>2</sup>ut.

## b) TOTAL:

## 2.- ESTANDARES:

a) Aprovech/Sup.total=  $6.544 \text{ m}^2\text{ut}/0,67 \text{ Ha} \times 10^4 \text{ m}^2/\text{Ha} = 0,98 \text{ m}^2\text{ut}/\text{m}^2\text{s.}$

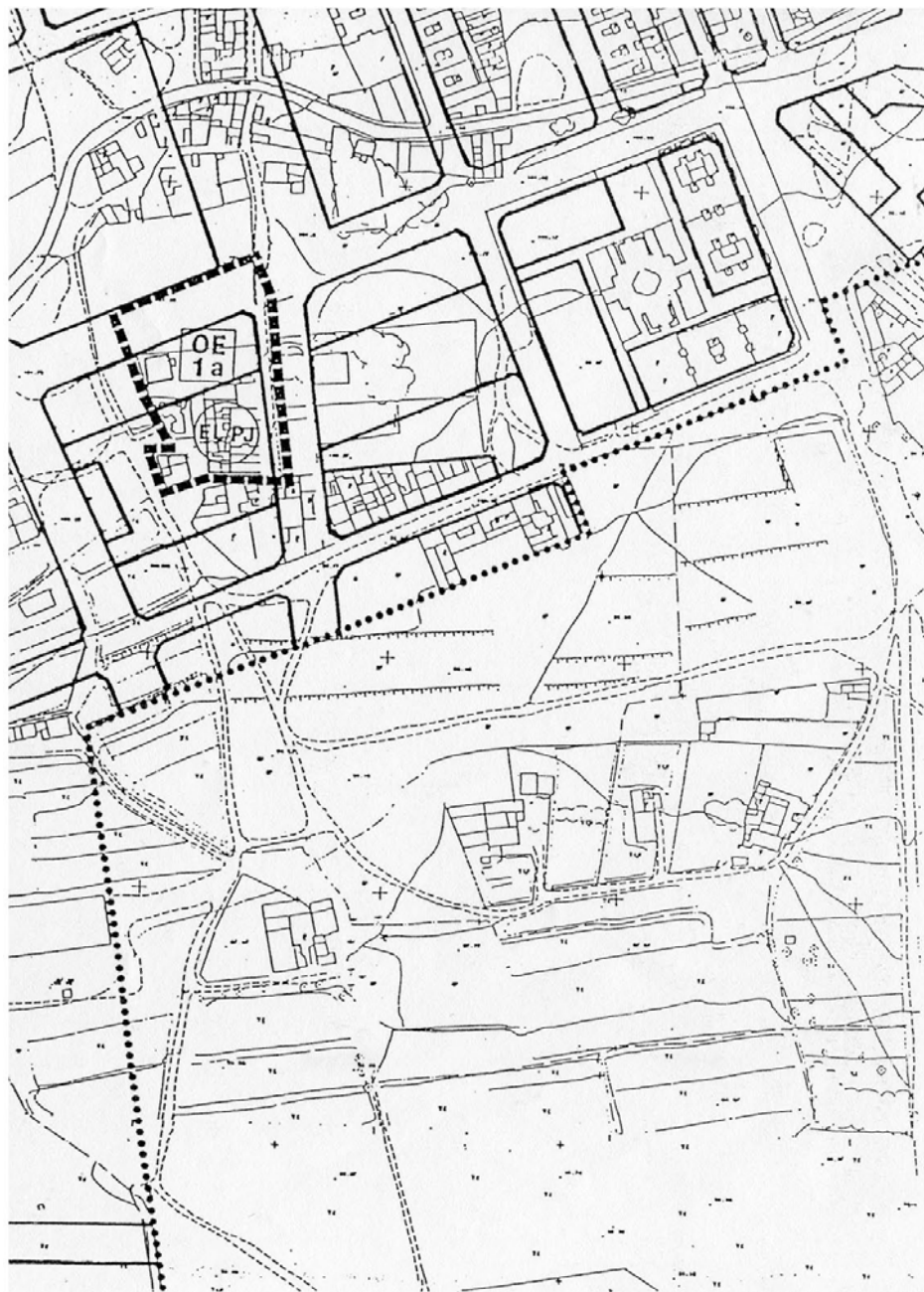
## b) Costes urb/Aprov:

$(0,19 \times 10^4 \times 5 + 0,20 \times 10^4 \times 2) / 6.544 = 2,06 \text{ m. pts}/\text{m}^2\text{ut.}$

## III.- SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG  
Oficina Municipal del Plan





## UNIDAD DE ACTUACION UA/15.

## I. SUPERFICIES Y PORCENTAJES:

1.- DEL SUELO DESTINADO A USOS PRIVATIVOS:		
a) REGULADO POR LA ORDENANZA OE. 1a.	0,13 Has	31,71 %
2.- DEL SUELO DESTINADO A DOMINIO Y USOS PUBLICOS:		
a) RED VIARIA	0,12 Has.	
b) ESPACIOS LIBRES (EL/PJ)	0,16 Has.	
	SUMA	0,28 Has. 68,29 %
3.- DEL TOTAL DE LA UNIDAD DE ACTUACION:	0,41 Has.	100,00 %

## II.- APROVECHAMIENTO Y ESTANDARES:

## 1.- EDIFICABILIDAD:

$$a) OE: P. baja : 0,13 \text{ Has} \times 10^4 \text{ m}^2/\text{Ha} \times \frac{80}{100} = 1.040 \text{ m}^2 \text{ ut.}$$

$$P. Pisos: 0,13 \text{ Has} \times 10^4 \text{ m}^2/\text{Ha} \times \frac{80}{100} \times$$

$$\times 4 \times \frac{85}{100} = \underline{3.536 \text{ m}^2 \text{ ut.}}$$

$$b) TOTAL: \underline{4.576 \text{ m}^2 \text{ ut.}}$$

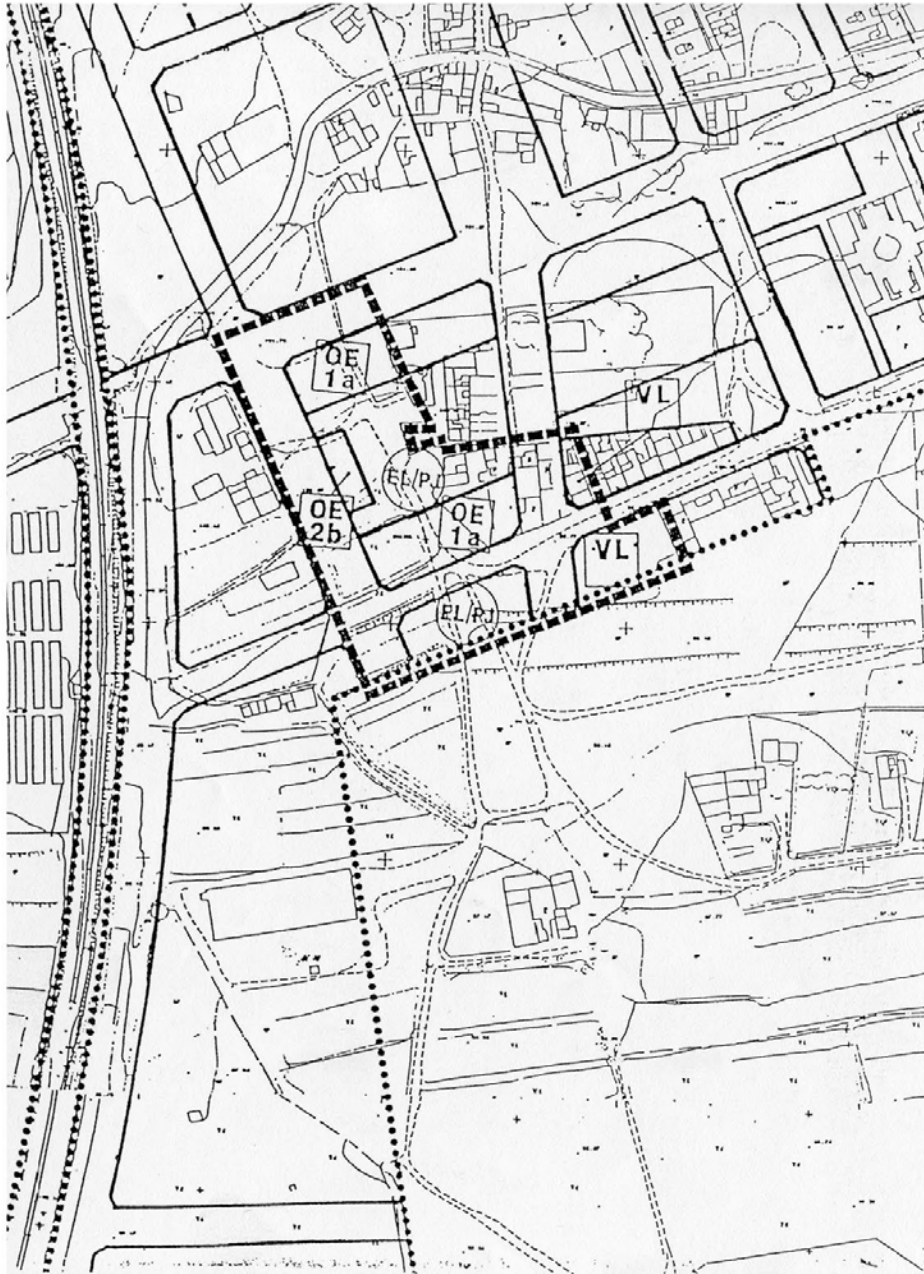
## 2.- ESTANDARES:

$$a) Aprovech/Sup. Total = 4.576 \text{ m}^2 \text{ ut.} / 0,41 \text{ Has} \times 10^4 \text{ m}^2/\text{Ha} = 1,16 \text{ m}^2 \text{ ut./m}^2 \text{ s.}$$

$$b) Costes urb/Aprov = (0,12 \times 10^4 \times 5 + 0,16 \times 10^4 \times 2) / 4.576 = 2,01 \text{ m pts/m}^2 \text{ ut.}$$

## III.- SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG



## UNIDAD DE ACTUACION UA/16.

## I.- SUPERFICIES Y PORCENTAJES:

## 1.- DEL SUELO DESTINADO A USOS PRIVATIVOS:

## a) REGULADO POR LA ORDENANZA OE.

- OE. 1a. 0,29 Has.  
- OE. 2b. 0,05 "

SUMA 0,34 Has.

## b) REGULADO POR LA ORDENANZA VL

0,13 "

SUMA

0,47 Has. 32,87 %

## 2.- DEL SUELO DESTINADO A DOMINIO Y USOS PUBLICOS:

## a) RED VIARIA

0,60 Has.

## b) ESPACIOS LIBRES.(EL/PJ)

0,36 "

SUMA

0,96 Has. 67,13 %

## 3.- DEL TOTAL DE LA UNIDAD DE ACTUACION:

1,43 Has 100,00 %

## II.- APROVECHAMIENTOS Y ESTANDARES:

## 1.- EDIFICABILIDAD:

## a) OE.

- OE. 1a.: P. baja : 0,29 Has x 10<sup>4</sup>m<sup>2</sup>/Ha x  $\frac{80}{100}$  = 2.320 m<sup>2</sup>ut.

P. Pisos: 0,29 Has x 10<sup>4</sup>m<sup>2</sup>/Ha x  $\frac{80}{100}$  x

x 4 x  $\frac{85}{100}$  = 7.888 "

- OE. 2b.: 0,05 Has x 10<sup>4</sup>m<sup>2</sup>/Ha x  $\frac{80}{100}$  x 3 = 1.200 "

b) VL.: 0,13 Has x 10<sup>4</sup>m<sup>2</sup>/Ha x 2 x  $\frac{80}{100}$  x  $\frac{60}{100}$  = 1.248 "

c) TOTAL: 12.656 m<sup>2</sup>ut.

## 2.- ESTANDARES:

a) Aprov/Sup total= 12.656 m<sup>2</sup>ut/1,43 Has x 10<sup>4</sup> m<sup>2</sup>/Ha= 0,89 m<sup>2</sup>ut/m<sup>2</sup>s.

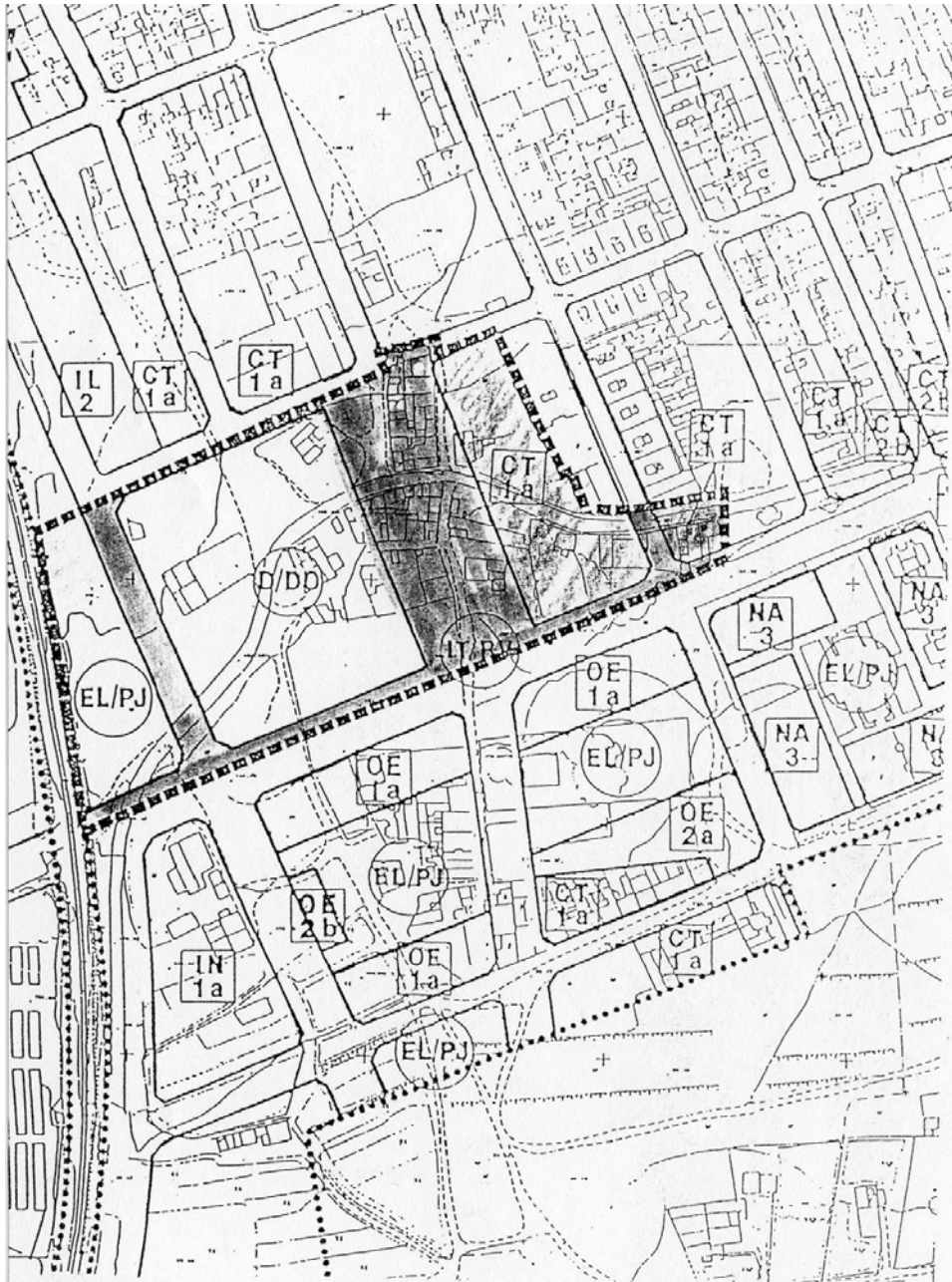
## b) Costes urb/Aprov:

(0,60 x 10<sup>4</sup> x 5 + 0,36 x 10<sup>4</sup> x 2)/12.656= 2,94 m pts/m<sup>2</sup>

## III.- SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal de Urbanismo



UNIDAD DE ACTUACION: UAM/2.

I.- SUPERFICIES Y PORCENTAJES:

1.- DEL SUELO DESTINADO A USOS PRIVATIVOS:			
a) REGULADO POR LA ORDENANZA CT.			
- CT. 1a.	0,52 Has	16,8	
2.- DEL SUELO DESTINADO A DOMINIO Y USOS PUBLICOS:			
a) RED VIARIA	0,96 Has		
b) ESPACIOS LIBRES (EL/PJ)	0,40 Has		
c) CENTROS DOCENTES F.P.(D.CO)	1,20 Has		
SUMA	1,60 Has		
SUMA	2,56 Has	83,1	
3.- DEL TOTAL DE LA UNIDAD DE ACTUACION:	3,08 Has	100,00	

II.- APROVECHAMIENTOS Y ESTANDARES:

1.- EDIFICABILIDAD:

a) CT. 1a.

- ALTURA MEDIA PONDERADA: Sp---187 m x 5= 935 m.  
3p--- 82 m x 3= 246 m.

269 m 1.181 m. / 269 m = 4,39 pl.

- P. baja :  $0,52 \text{ Ha} \times 10^4 \text{ m}^2/\text{Ha} \times \frac{80}{100} = 4.160 \text{ m}^2 \text{ ut.}$

- P. Pisos:  $0,52 \text{ Has} \times 10^4 \text{ m}^2/\text{Ha} \times \frac{80}{100} \times$

$\times 3,39 \times \frac{75}{100} = 10.577 \text{ ''}$

b) TOTAL

14.737 m<sup>2</sup>ut.

2.- ESTANDARES:

a) Aprovech./Sup.total=  $14.737 \text{ m}^2 \text{ ut}/3,08 \text{ Has} \times 10^4 \text{ m}^2/\text{Ha} = 0,49 \text{ m}^2 \text{ ut}/\text{m}^2$

b) Costes urb./Aprov.=

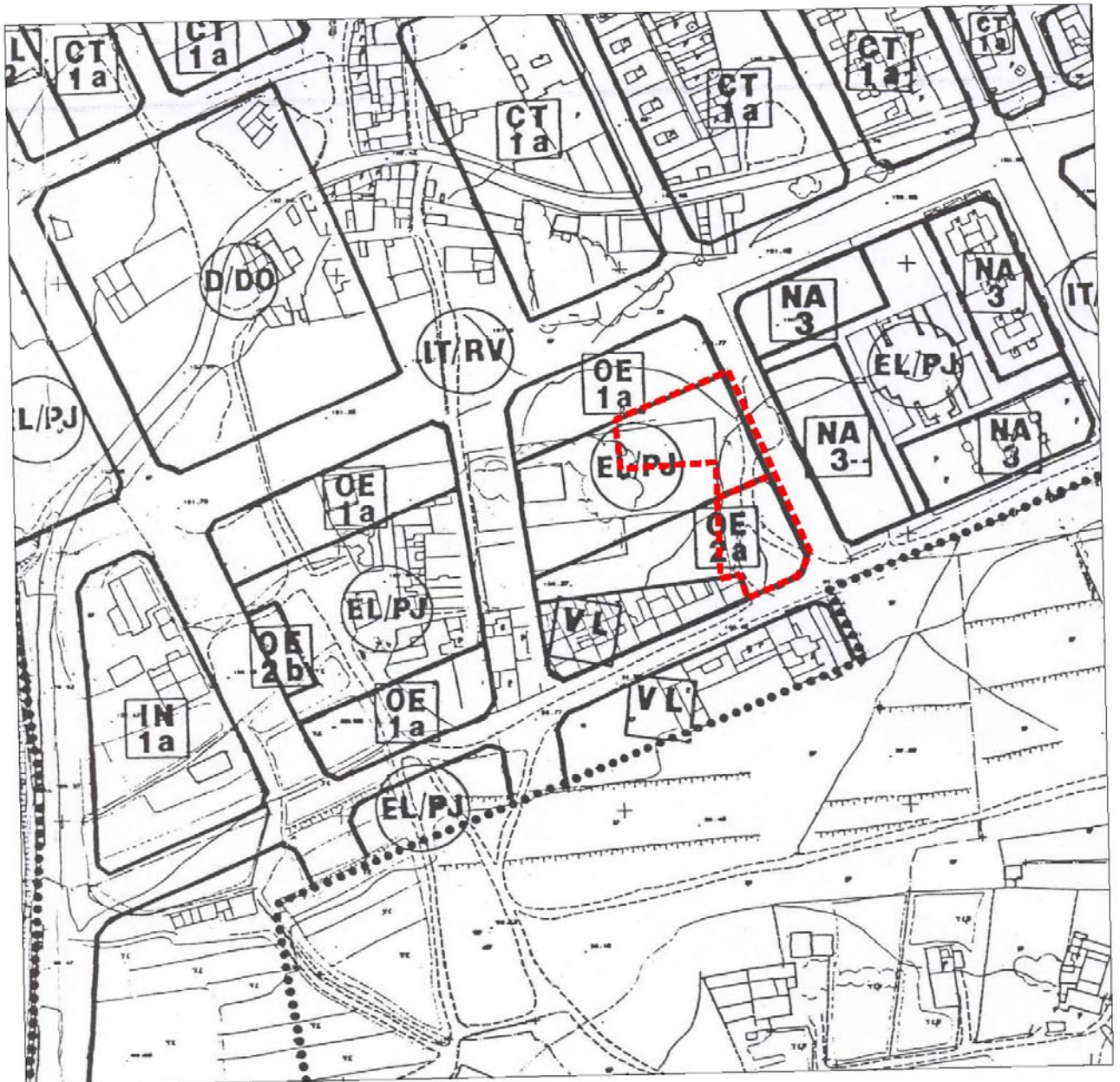
$\left( \frac{85}{100} \times 3,08 \times 10^4 \times 1,5 + 2,5 \text{ u.v.c.} \times 2,5 \times 10^3 + \right.$

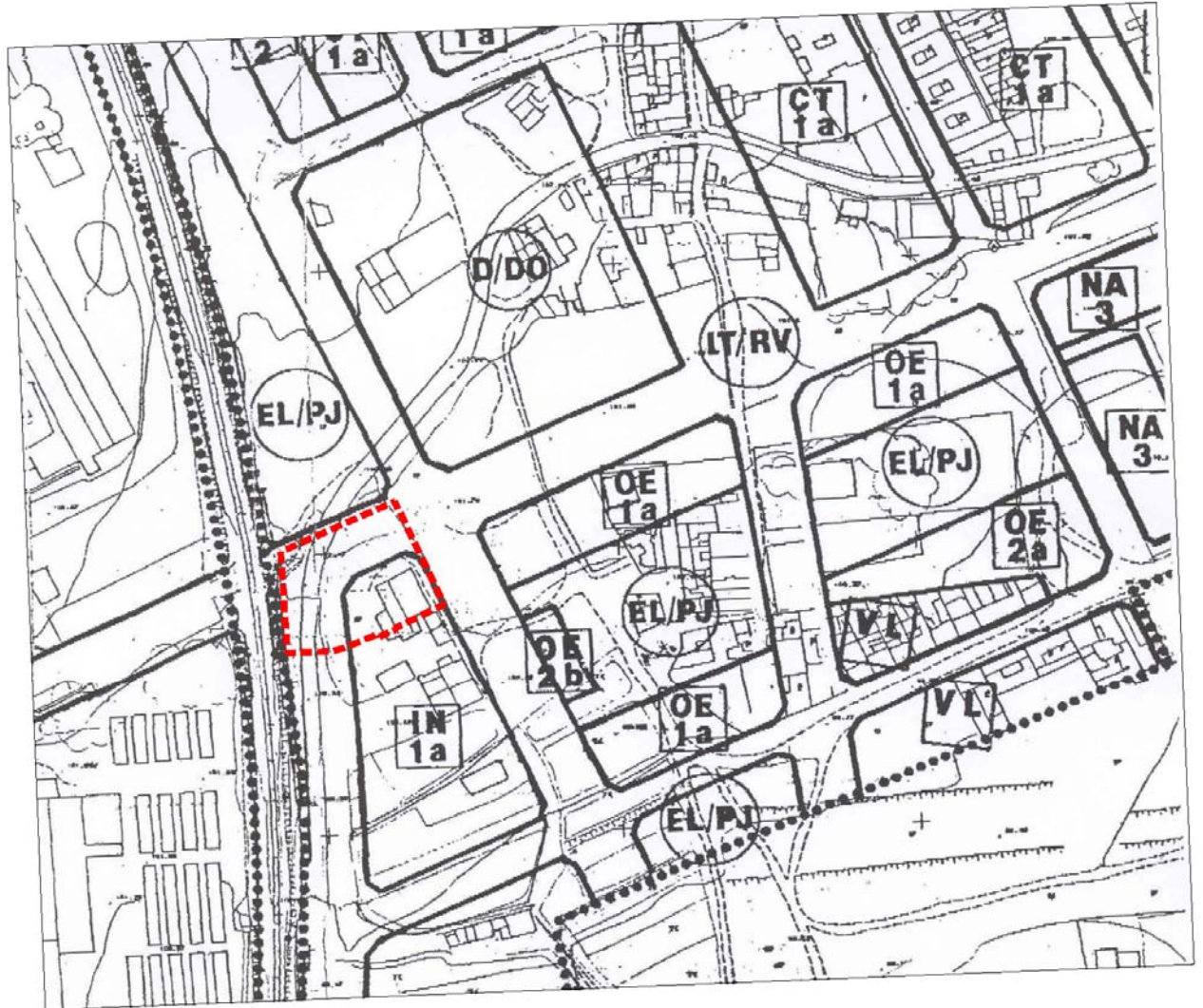
$\left. + 0,96 \times 10^4 \times 5 + 0,40 \times 10^4 + 2 \right) / 14.737 = 10,70 \text{ m.pts./m}^2 \text{ ut}$

III.- SISTEMA DE ACTUACION: EXPROPIACION.

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal de Urbanismo







## 6. JUSTIFICACIÓN Y CONTENIDO DE LA HOMOLOGACIÓN

La propuesta de Programa de Actuación Integrada incluye entre su documentación el correspondiente **PRIm** y contempla la necesidad de efectuar simultáneamente la correspondiente Homologación en los términos y con el procedimiento que se señalan en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 6/1994 de la Comunidad Valenciana.

En particular el motivo que justifica la presente Homologación y que al tiempo determina su contenido es la modificación de la ordenación del PGMO, tanto la estructural como la pormenorizada, y ello en referencia a usos, edificabilidades, tipologías edificatorias, ubicación de las dotaciones de las Redes Primaria y Secundaria , delimitación de Áreas de Reparto y delimitación de Unidades de Ejecución.

La nueva ordenación propuesta en sus aspectos estructurales implica alteración de los actuales elementos de sistemas generales comprendidos dentro del ámbito y su sustitución por nuevos elementos de la Red Primaria de Dotaciones Públicas y persigue una mejora de la ordenación del planeamiento vigente , facilitando además la resolución de problemas asociados a la ejecución de la misma, con evidentes efectos positivos para la población afectada,

Por lo demás esa nueva ordenación mantiene y ratifica la función territorial encomendada al referido ámbito en el vigente Plan General, el cual sigue concibiéndose como un sector de uso característico residencial previsto para la expansión urbana del casco consolidado y para la satisfacción de las necesidades de vivienda.

La nueva ordenación propuesta es acorde con las necesidades y oportunidades de evolución urbana, y **mejora** el vigente Plan General de Ordenación Urbana en los siguientes aspectos:

- Claridad de la nueva trama viaria como extensión prolongada de la circundante
- Elección de tipologías adecuadas a la trama y al carácter de extensión del casco.

- Ubicación del uso dotacional en posición central respecto al conjunto de la nueva extensión (incluido el sector Castellet),
- Concentración y disposición de las zonas verdes ,conformando un gran parque.
- Adecuación del aprovechamiento urbanístico a las cargas derivadas de la reforma interior (demoliciones ,relojos etc), disminuyendo en lo posible los desequilibrios derivados del planeamiento vigente (sobre todo en la Unidad de Actuación M/2)
- Actuación integrada que aborda y resuelve de una sola vez la ejecución de la ordenación urbanística y los problemas que suscita (provisión de infraestructuras, demoliciones, traslados, relojos ,etc)

Finalmente, la Homologación confirma las conexiones del sector con el exterior , estableciendo como nueva condición la prolongación de la Avenida del Pais Valenciá , mediante paso soterrado bajo la línea de ferrocarril

El contenido de las determinaciones propuestas en la presente homologación se refleja claramente en los correspondientes Planos.

Por su parte la ordenación pormenorizada además de recoger y en su caso desarrollar a través del **PRIm** las determinaciones estructurales establecidas en la presente homologación, deberá complementarlas dando respuesta al conjunto de propósitos y objetivos antes enunciados.

**1. Red Primaria de Dotaciones Públicas:** La presente homologación modifica y sustituye en sus aspectos estructurales al PGMO en el ámbito objeto de la misma.

Como consecuencia de ello se considerarán como elementos estructurantes que forman parte de la Red Primaria de Dotaciones Públicas. los que figuran en el Plano que se adjunta.

La identificación y características de los elementos de sistemas generales previstos en el PGMO vigente , así como los establecidos a través de la presente homologación modificativa se refleja a continuación:



**PGMO vigente**

DOTACIÓN espacios libres PJ.....3.731 m<sup>2</sup>  
DOTACIÓN /equipamiento DO.....14.435 m<sup>2</sup>  
RED VIARIA RV.....5.328 m<sup>2</sup>

**TOTAL 23.494 m<sup>2</sup>**

**PGMO modificado** (mediante la homologación)

DOTACIÓN espacios libres SD ZV.....7.561,70 m<sup>2</sup>  
DOTACIÓN /equipamiento SD EQ.....12.522,18 m<sup>2</sup>  
RED VIARIA SD RV-AV.....14.475,50 m<sup>2</sup>

**TOTAL 34.559,38 m<sup>2</sup>**

**2. Delimitación:** La delimitación propuesta para el nuevo sector agrupa las unidades UA 14, UA15, UA 16, UA M/2, incorporando además , la parcela catastral 62220 07 y los terrenos que estando aún sin edificar se sitúan entre aquellas y las calles País Valencia, Bailén y Castellet , y se efectúa con arreglo a los criterios establecidos en el artículo 17 del Reglamento de la LRAU

En los planos que se acompañan se recoge tanto la delimitación de esos terrenos agrupados ahora en el nuevo sector de **Los Montoyos** , cuya superficie asciende a **60.577 m<sup>2</sup>** .

**3. Red Secundaria de Dotaciones Públicas:** En lo referente a la Red Secundaria y conforme a lo señalado en el artículo 17 del Anexo del citado Reglamento. los estándares exigidos según el Reglamento de la LRAU en los supuestos de Planes Parciales (suelo urbanizable) de uso residencial habrán de cumplirse en la nueva ordenación dado que se cumplen ya, según el planeamiento vigente, en el conjunto de los terrenos englobados en el nuevo sector, A los efectos de dicho cumplimiento y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 de ese mismo Anexo todos los elementos que según la presente homologación forman parte de la Red Primaria y están comprendidos dentro del sector ,serán computables a los efectos del cumplimiento de los referidos estándares.

## FICHA DE PLANEAMIENTO

### CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE SAN VICENTE DEL RASPEIG (ALICANTE) EN EL SECTOR LOS MONTOYOS

1. SUPERFICIE **60.577 m<sup>2</sup>.**

2. USO CARACTERÍSTICO: **RESIDENCIAL**

3. USOS COMPATIBLES : Los contemplados en las Ordenanzas MCM ,CT y VL

4. INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN:

Edificabilidad máxima: **46.100 m<sup>2</sup>. ut.** 61.00m<sup>2</sup>.c (\*)

Índice máximo de edificabilidad (IEB) a efectos de estándares **1,01 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s**

Nº de viviendas (indicativo): **480**

Porcentaje mínimo de Viviendas VPO : 25% (\*\*).

(\*) Las cifras de superficie construida (m<sup>2</sup>.c) son indicativas, siendo vinculantes las de superficie útil (m<sup>2</sup>. ut.).

(\*\*) Ubicación preferente en manzanas MCM

5. DOTACIONES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO:

a) **Red Primaria de Dotaciones Públicas (RPDP) interior al sector**

DOTACIÓN espacios libres SDZV **7.561,70 m<sup>2</sup>**

DOTACIÓN /equipamiento SDEQ **12.522,18 m<sup>2</sup>**

RED VIARIA SDRV **14.475,50 m<sup>2</sup>**

**Total 34.559,38 m<sup>2</sup>**

b) **Red Secundaria de Dotación Públicas (RSDP):**

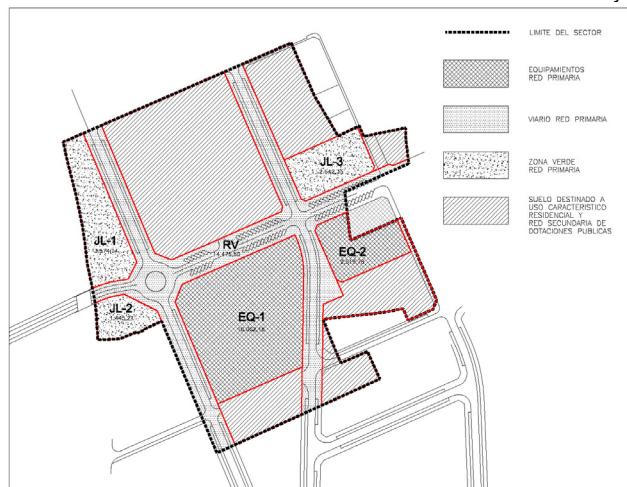
Serán de obligado cumplimiento los estándares establecidos en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 201/1998 de 15 de diciembre), tanto en lo referente al suelo dotacional público (SD) como en lo relativo a reservas mínimas para aparcamientos (AV).

6. ORDENACIÓN

- El trazado viario resolverá la continuidad de las calles de Castellet y Breton de los Herreros.
- Tipología de edificación: La correspondiente a las ordenanzas MCM (manzana con patio de manzana) ;CT (casco tradicional) y VL (vivienda en línea)

7. URBANIZACIÓN:

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



<b>FICHA DE GESTION</b>
-------------------------

<b>CONDICIONES DE GESTION PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE SAN VICENTE DEL RASPEIG (ALICANTE) EN EL SECTOR LOS MONTOYOS</b>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1. SITUACION RESPECTO SECUENCIA DE DESARROLLO DEL PGMO: *El sector puede desarrollarse con autonomía , al no depender del desarrollo de otros sectores o áreas colindantes ni de la realización de elementos de la Red Primaria exteriores al mismo*

2. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN :

- a) *Conexión con áreas situadas al Oeste, al otro lado de la línea de ferrocarril ,mediante la prolongación de la Avda del Pais Valencià y paso soterrado bajo dicha línea*
- b) *Conexión mediante prolongación de las calles Castellet y Bretón de los Herreros*

3. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO

**PAI :AREAS DE REPARTO**

**APROVECHAMIENTO / TECHO EDIFICABLE**

	TECHO m2 ut.	SUPERFICIE SUELO m2	Indice edificabilidad m2 ut./ m2 s
AR-1 (UA 14)	6.667	6.826	0,98
AR-2 (UA 15)	4.098	3.672	1,12
AR-3 (UA -16)	13.063	14.760	0,89
AR-4 (M 2)	17.668	30.765	0,57
AR-5a (SU ,ordenanza OE 2a)	2.201	978	2,25
AR-5b (SU ,EL /PJ)	841	1.464	0,57
AR-6a (SU ordenanza I)	1.365	1.365	1,00
AR-6b (SU viario)	0	443	0,00
AR-7	197	103	1,91
<b>total PRIm</b>	<b>46.100</b>	<b>60.376</b>	<b>0,76</b>

4. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN: *El PRIm que desarrolle el PGMO delimitará una o varias unidades de ejecución*

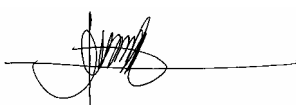
#### 4. Areas de Reparto y aprovechamiento tipo: justificación.

A efectos de respetar los derechos de aprovechamiento derivados del planeamiento vigente, los ámbitos correspondientes a las 4 unidades de actuación que habían sido delimitadas por el Plan General se mantienen como Areas de Reparto diferenciadas , a las que han de añadirse cinco más formadas por terrenos de suelo urbano exteriores a dichas unidades y que ahora se integran en el nuevo sector de los Montoyos, manteniendo como mínimo los derechos de aprovechamiento derivados de la calificación de suelo previa al modificación que ahora se efectúa mediante la presente homologación modificativamente (ver Plano adjunto).

De ese modo el reparto del aprovechamiento urbanístico objetivo del conjunto del nuevo sector se efectuará de forma diferenciada en cada una de esas Áreas de Reparto :en siete de ellas –la **AR -1** [UA 14], la **AR -2** [UA 15] y la **AR -3** [UA16] más cuatro de las correspondientes a los terrenos exteriores que ahora se incorporan al sector **AR -5a** , **AR -6a**, **AR -6b** [viario existente] y **AR -7** – se mantiene el aprovechamiento subjetivo derivado de la ordenación que ahora se sustituye; y en las dos restantes –la **AR-4** [UA M/2] y la **AR -5b** [ terrenos calificados en el planeamiento vigente como EL/JP ] - se eleva ahora el que tenía al incrementarse con la diferencia entre el aprovechamiento del nuevo sector de Los Montoyos y el que tenían en conjunto las anteriores unidades de actuación más los referidos terrenos exteriores a las mismas .

Así pues el aprovechamiento subjetivo de los terrenos comprendidos en cada una de las mencionadas Áreas de Reparto será el que resulte de la aplicación de los índices que figuran en la tabla incluida en la ficha adjunta

San Vicente de Raspeig, doce de diciembre de 2006



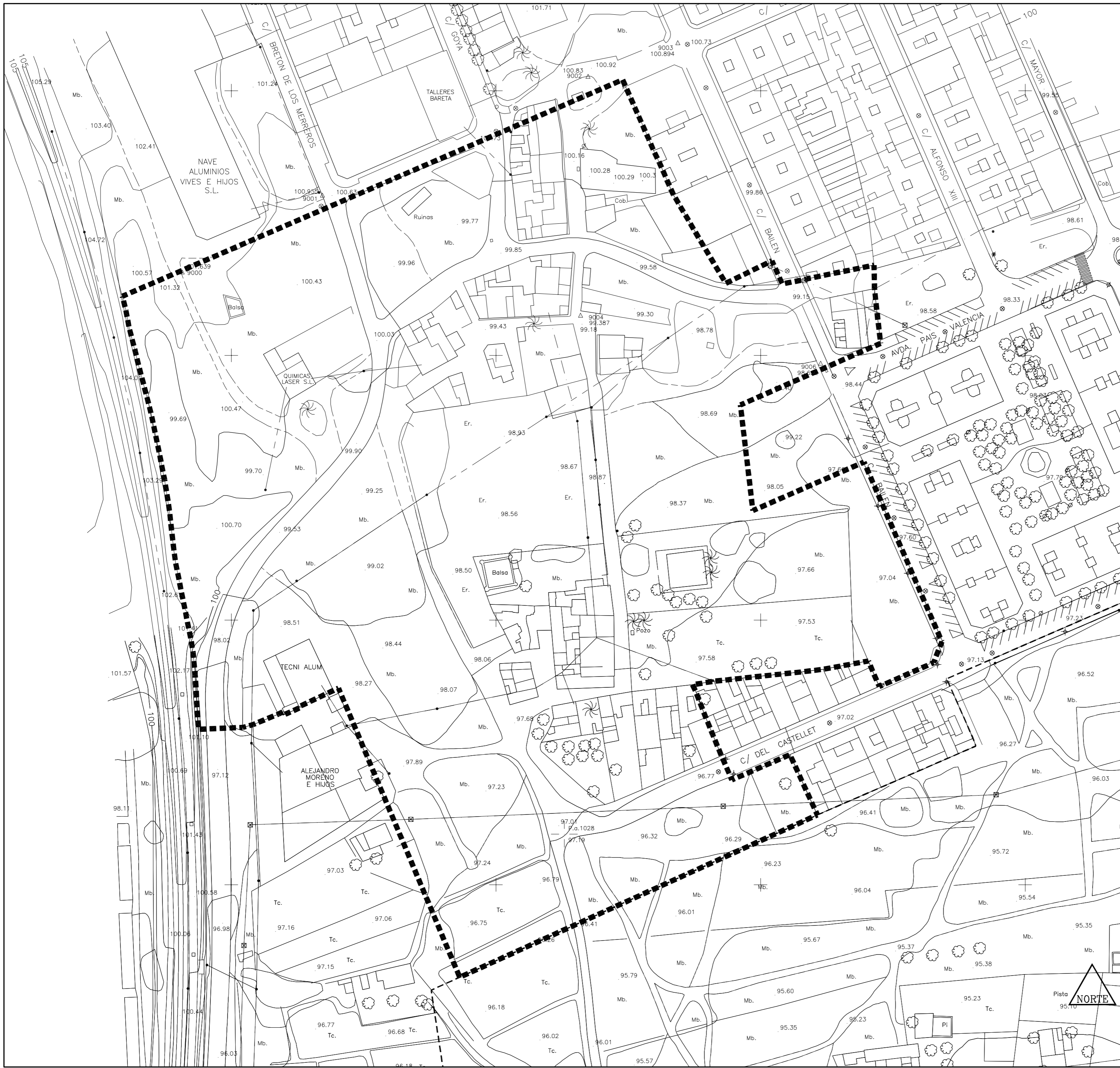
Fdo.: Jesús Gago Dávila



Fdo.: José Mª García-Pablos Ripoll

## **INDICE DE PLANOS**

- DELIMITACIÓN
- SISTEMAS GENERALES EN P.G. VIGENTE
- DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO
- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



**LEYENDA**


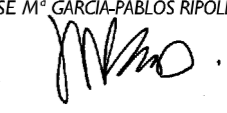

— — — — — LÍMITE DEL SECTOR

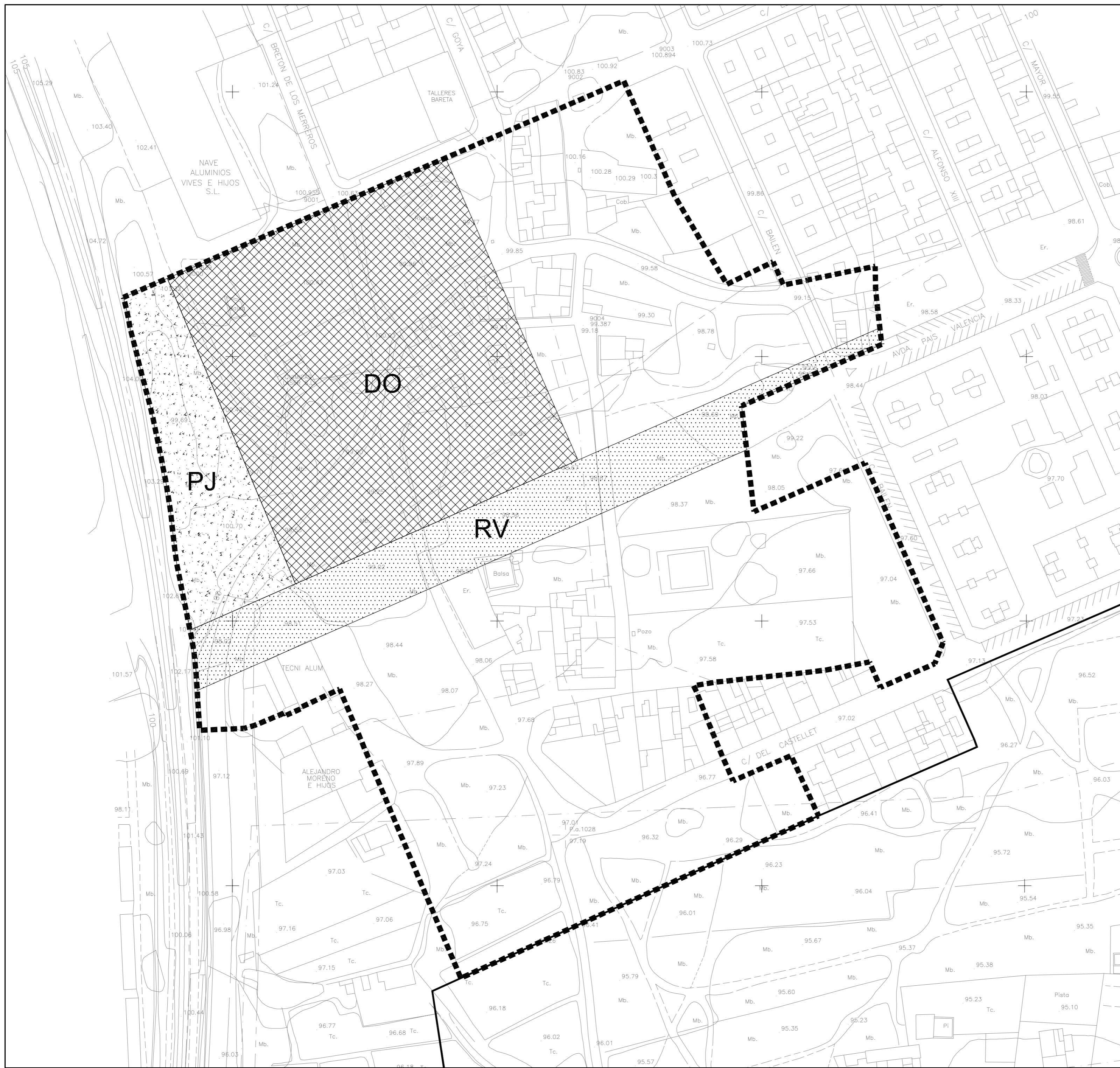
**HOMOLOGACIÓN SECTORIAL EN EL AMBITO DE  
LOS MONTOYOS (UA-14,UA-15,UA-16 y UAM-2 del P.G.M.O.)  
SAN VICENTE DEL RASPEIG**

Urbanizador: ALAVAMA 





DICIEMBRE-2006  
Aprobación Definitiva

**TITULO:  
DELIMITACIÓN**  
1/1000

ARQUITECTOS:  
**JESUS GAGO DAVILA**  **JOSE Mº GARCIA-PABLOS RIPOLL**   
 EQUIPO:  **ARCA**  
 OFICINA DE URBANISMO Y ARQUITECTURA S.L.



LEYENDA

-  LIMITE DEL SECTOR
-  **DO** SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS  
SUP: 14.435 m<sup>2</sup>
-  **RV** SISTEMA GENERAL VIARIO  
SUP: 5.328 m<sup>2</sup>
-  **PJ** SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (ZONA VERDE)  
SUP: 3.731 m<sup>2</sup>

TOTAL SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES: 23.494 m<sup>2</sup>

HOMOLOGACIÓN SECTORIAL EN EL AMBITO DE LOS MONTOYOS (UA-14,UA-15,UA-16 y UAM-2 del P.G.M.O.)

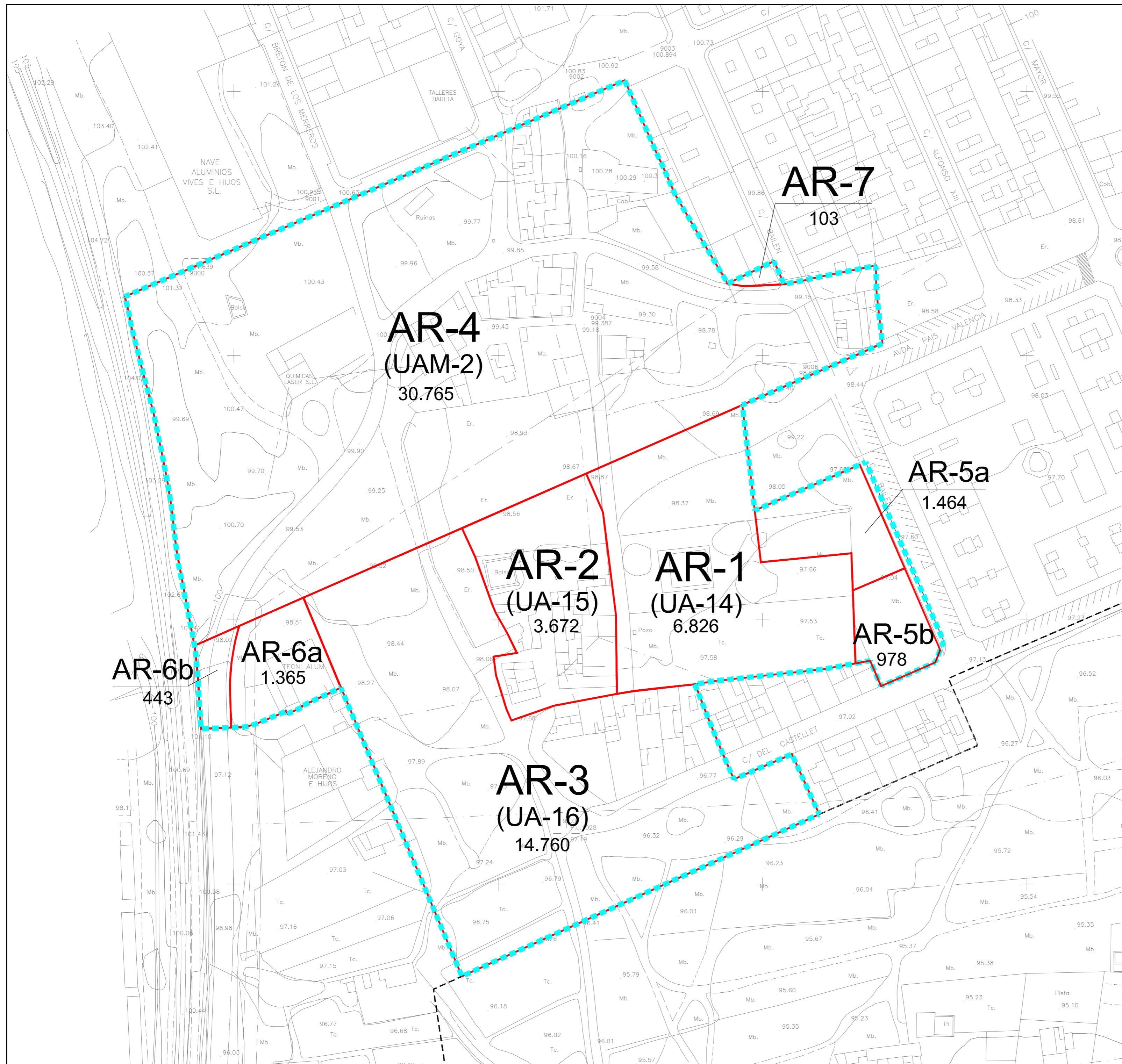
SAN VICENTE DEL RASPEIG

Urbanizador: ALAVAMA 

DICIEMBRE-2006  
Aprobación Definitiva

TITULO: SISTEMAS GENERALES EN PLAN GENERAL VIGENTE 1/1000

ARQUITECTOS:	JESUS GAGO DAVILA 	JOSE Mº GARCIA-PABLOS RIPOLL 	EQUIPO: 
			OFICINA DE URBANISMO Y ARQUITECTURA S.L.



LEYENDA

- - - - - AMBITO DEL SECTOR
- — — — — LÍMITE AREAS DE REPARTO

HOMOLOGACIÓN SECTORIAL EN EL AMBITO DE  
LOS MONTOYOS (UA-14,UA-15,UA-16 y UAM-2 del P.G.M.O.)

SAN VICENTE DEL RASPEIG

Urbanizador: ALAVAMA

ORDENACIÓN

DICIEMBRE-2006  
Aprobación Definitiva

TITULO:

DELIMITACIÓN DE AREAS DE REPARTO

1/1000

ARQUITECTOS:

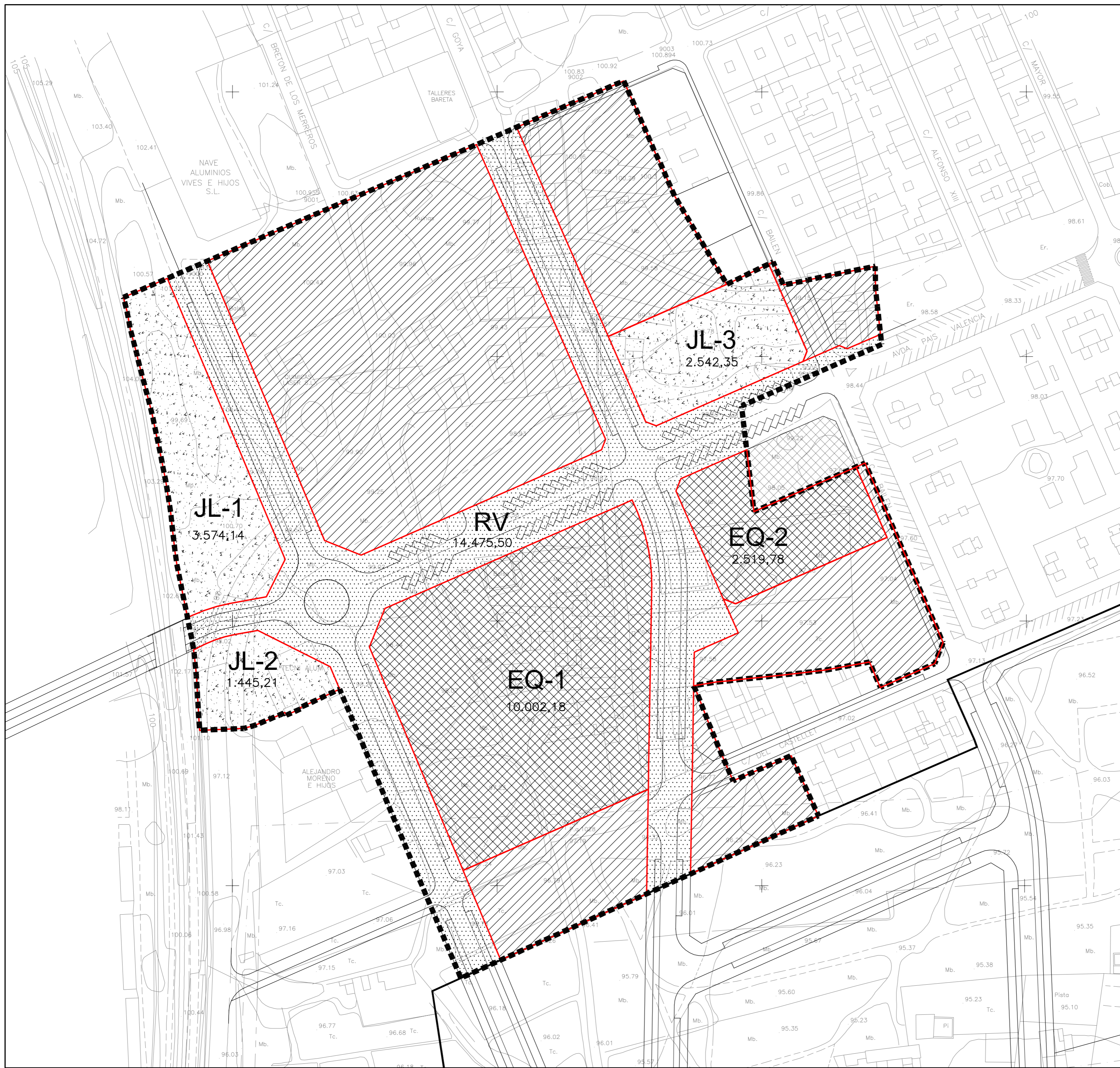
JESUS GAGO DAVILA

JOSE M<sup>o</sup> GARCIA-PABLOS RIPOLL


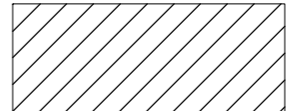
EQUIPO:







### LEYENDA

-  LIMITE DEL SECTOR
-  EQUIPAMIENTOS RED PRIMARIA
-  VIARIO RED PRIMARIA
-  ZONA VERDE RED PRIMARIA
-  SUELO DESTINADO A USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL Y RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PUBLICAS 26.017,78 m2

### RED PRIMARIA DE DOTACIONES PUBLICAS (RPDP)

EQUIPAMIENTO	
EQ-1	10.002,18
EQ-2	2.519,78
<b>SUBTOTAL PEQ</b>	<b>12.521,96</b>
ZONAS VERDES	
JL-1	3.574,14
JL-2	1.445,21
JL-3	2.542,35
<b>SUBTOTAL PZV</b>	<b>7.561,70</b>
VIALES	
PRV	14.475,50
<b>TOTAL RPDP</b>	<b>34.559,16 m2</b>
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>60.576,94 m2</b>

### HOMOLOGACIÓN SECTORIAL EN EL AMBITO DE LOS MONTOYOS (UA-14,UA-15,UA-16 y UAM-2 del P.G.M.O.)

### SAN VICENTE DEL RASPEIG

Urbanizador: ALAVAMA 

DICIEMBRE-2006  
Aprobación Definitiva

### TITULO: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1/1000

ARQUITECTOS:	JESUS GAGO DAVILA	JOSE Mº GARCIA-PABLOS RIPOLL	EQUIPO:
	