

PROPUESTA TÉCNICA

2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PLAN PARCIAL SECTOR PAU-2 “CASTELLET”

Redacción:

Por los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento

NOVIEMBRE 2019

ÍNDICE

0. INTRODUCCIÓN

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN

- 1.1. ANTECEDENTES
- 1.2. OBJETO DE LA PROPUESTA Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL
- 1.3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 2.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA
- 2.2. DOCUMENTOS AFECTADOS
- 2.3. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES NORMATIVAS Y ALCANCE

3. ANEJO I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

- 3.1 Plano de Calificación Pormenorizada del Sector PAU-2 "Castellet" vigente.
- 3.2 Fichas de Planeamiento y Gestión MODIFICADAS según la MP 34º del PGMO 1990

4. ANEJO II. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

- 4.1 Texto Refundido NORMAS URBANÍSTICAS
- 4.2 PLANOS DE ORDENACIÓN MODIFICADOS:
 - 1. Zonificación
 - 2. Calificación Pormenorizada
 - 3. Red Viaria
 - 4. Red Primaria de Dotaciones Públicas
 - 5. Imagen de la Ordenación

0 INTRODUCCIÓN

El vigente Plan General Municipal de Ordenación aprobado en 1990 por sendos acuerdos de la CTU de 5.4.90 y 26.9.90, ha sido objeto posteriormente de diversas modificaciones, bien de carácter puntual (que afectan a un ámbito espacial concreto y limitado), bien de carácter temático (que afectan a un aspecto concreto pero de carácter general, usualmente normativo). Ninguna de estas modificaciones de forma individualizada, o la acumulación de todas ellas, han supuesto alteración alguna del modelo urbano global y de la estrategia general de desarrollo en que se sustenta el Plan.

El PGMO 1990 constituye un conjunto integrado por los siguientes documentos:

1. MEMORIA, y sus anejos:
 - Anejo 1. Información Urbanística
 - Anejo 2. Avance
 - Anejo 3. Gestión del Suelo Urbano: Fichero de las Unidades de Actuación
2. PLANOS DE ORDENACIÓN
 - Plano de Calificación Global del Suelo: PO/CGS
 - Plano de Régimen y Gestión del Suelo: PO/RGS
 - Plano de Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano: PO/CPSU
 - Plano de Alineaciones: PO/ASU
 - Plano de Esquemas de Servicios: PO/ES
3. NORMAS URBANÍSTICAS (NN.UU)
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR (RUP)
5. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

La última modificación aprobada ha sido la MP nº 35, por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 25 de septiembre de 2019, encontrándose en tramitación la presente MP nº 34.

En desarrollo de las previsiones del PGMO 1990, fue aprobado definitivamente Homologación y Plan Parcial del Sector PAU-2 "Castellet" mediante acuerdo de la CTU de Alicante de 20 de noviembre de 2006, verificado por Resolución de la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente de 10 de abril de 2007.

Posteriormente, con fecha 28 de abril de 2010 se aprobó por el Ayuntamiento Pleno la primera Modificación Puntual del mencionado Plan Parcial.

La presente Propuesta Técnica se redacta con objeto de dar solución a varias necesidades del municipio de SVdR:

- Por una parte, la posibilidad ante la que se encuentra el Ayuntamiento de tener que afrontar la expropiación de unos terrenos calificados como *Suelo Dotacional -Servicios Urbanos Generales para Servicios Viarios-*, al haber transcurrido más de cinco años desde la entrada en vigor del Plan General y habiendo puesto en conocimiento la propiedad, mediante escrito presentado con fecha de 31 de julio de 2014 en Registro General de Entrada del Ayto de SVdR, su propósito de iniciar expediente de justiprecio que debe llevarse a cabo por ministerio de la ley si transcurren dos años desde dicho anuncio, según establece el Artículo 104 de la *Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana*, en adelante LOTUP.
- Por otra, la necesidad de creación de zonas dotacionales de carácter deportivo en la parte sur del municipio, al carecer el Ayuntamiento de terrenos adecuados para la ampliación de sus instalaciones deportivas.

Para la consecución de estos objetivos es necesario llevar a cabo una doble modificación de instrumentos de planeamiento diferentes:

- Modificación Puntual del PGM 1990 consistente básicamente en, por una parte, la eliminación de la Unidad de Actuación 30 y la calificación de estos terrenos como suelo dotacional de carácter deportivo y por otra, en la adscripción tanto de este nuevo suelo dotacional que se crea, como del suelo dotacional descrito con anterioridad para el que la propiedad anuncia su propósito de iniciar expediente de justiprecio, al Sector PAU-2 "Castellet" el cual cuenta con un excedente de aprovechamiento de 10.903 U.V, modificando para ello las Fichas de Planeamiento y Gestión previstas en el Documento de Homologación Sectorial, adaptándolas a las necesidades actuales del municipio y a la legislación vigente.
- Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector PAU-2 "Castellet", en cuanto a su ordenación pormenorizada, adaptándose a los nuevos criterios de carácter estructural fijados en la Ficha de Planeamiento.

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 9 de febrero de 2017, emitió Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de las modificaciones descritas (Modificación Puntual Nº 34 del Plan General y Modificación Puntual Nº 2 del Plan Parcial Sector PAU-2 "Castellet") por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, correspondiendo continuar la tramitación conforme a su normativa sectorial, condicionado a que se cumplan una serie de determinaciones.

Posteriormente, el Ayuntamiento con fecha 20 de mayo de 2019 solicitó a la Consellería el inicio del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan General Estructural del municipio, planteando en el Borrador del PGE una serie de directrices generales para todo el territorio municipal que afectan a las modificaciones puntuales que nos ocupan.

Las propuestas técnicas de estas modificaciones puntuales han necesariamente de adaptarse, para ser coherentes con el modelo propuesto en el Borrador del Plan General Estructural, variando ligeramente con respecto a la documentación presentada con la solicitud de inicio de evaluación ambiental y territorial estratégica. Se trata de pequeñas modificaciones en la ordenación del Sector PAU-2 "Castellet" para amoldarse, como se ha indicado, a las previsiones del Borrador del PGE en lo que a las conexiones viarias con el municipio de Alicante se refiere, entendiéndose que no se producen nuevos efectos sobre el medio ambiente y que no se altera el carácter del IATE emitido puesto que se trata de mantener alguno de los viarios ya previstos en el Plan Parcial actualmente aprobado.

Cada una de las modificaciones puntuales se recoge en documento independiente, siendo el presente el que corresponde a la **Modificación Puntual Nº 2 del Plan Parcial Sector PAU-2 "Castellet"**. No obstante, la tramitación de ambas modificaciones será conjunta, quedando supeditada la aprobación definitiva de presente Modificación Puntual Nº 2 del Plan Parcial Sector PAU-2 "Castellet" a la aprobación de la Modificación Puntual Nº 34 del Plan General que es de competencia autonómica.

1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN

1.1 ANTECEDENTES

Los antecedentes de la presente propuesta de modificación puntual del Plan Parcial Sector PAU-2 "Castellet" son los siguientes:

- La Modificación Puntual Nº 34 del PGMO 1990, en la que se plantea, entre otras cuestiones, la modificación de las Fichas de Planeamiento y Gestión de Sector PAU-2 "Castellet", lo cual supone necesariamente la reordenación del sector para adaptarse a las nuevas determinaciones de carácter estructural establecidas.
- Necesidad municipal de concentración de las parcelas lucrativas del Sector PAU-2 "Castellet" en su zona norte, liberando la zona sur para la implantación de las dotaciones de red secundaria.

El Plan Parcial del Sector PAU-2 "Castellet" aprobado definitivamente mediante acuerdo de la CTU de Alicante de 20 de noviembre de 2006, verificado por Resolución de la Secretaria Autonómica de Territorio y Medio Ambiente de 10 de abril de 2007, consta de los siguientes Documentos:

- Información Urbanística: Memoria y Planos
- Memoria Justificativa y Normas Urbanísticas
- Planos de Ordenación.

Posteriormente, con fecha 28 de abril de 2010 se aprobó por el Ayuntamiento Pleno la primera Modificación Puntual del mencionado Plan Parcial.

Se trata de unos terrenos con Programación aprobada cuyo Agente Urbanizador es la mercantil URBEDESA, S.A. (cedida tal condición por ALAVAMA CASAS Y PROYECTOS S.L. mediante acuerdo plenario de fecha 28 de noviembre de 2007), quedando todavía pendiente su desarrollo efectivo.

1.2 OBJETO DE LA PROPUESTA Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

La presente propuesta pretende, como continuidad a la MP 34º del PGMO 1990 planteada, dar solución a las necesidades urbanísticas indicadas.

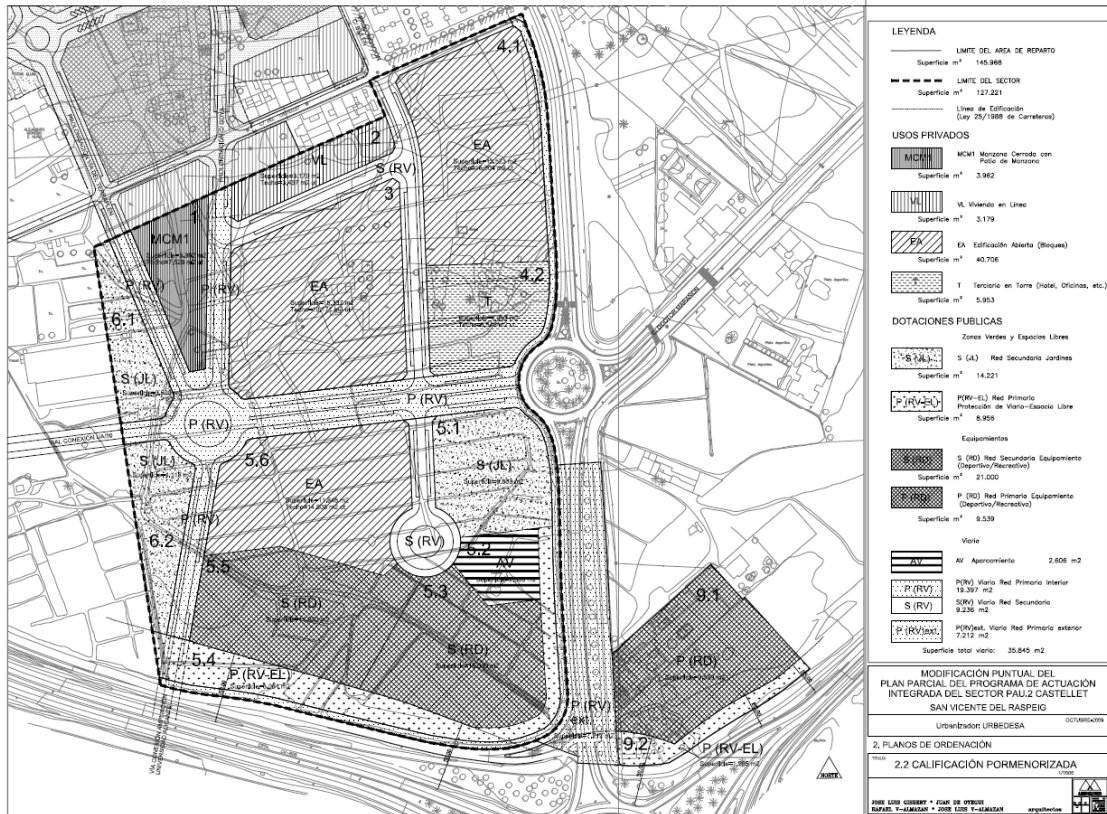
El Plan Parcial "PAU 2- Castellet" se encuentra emplazado en el suroeste del casco urbano del municipio y queda delimitado al sur por la vía de carácter metropolitano A-77a, al oeste por las vías del ferrocarril, al norte por el Sector "Los Montoyos", y al este con la Prolongación de la Calle Mayor.

URBEDESA S.A., mercantil que actualmente ostenta los derechos de Agente Urbanizador para el desarrollo del Plan Parcial, presentó en su día propuesta de Modificación Puntual con el objeto de reordenar la zonificación y volumetría del enclave terciario del Sector para una mejor ejecución del mismo. Al tratarse de una cuestión de ordenación pormenorizada, ésta fue aprobada por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 28 de abril de 2010, tal y como se ha indicado. Con esta modificación se vieron afectados los siguientes documentos del Plan Parcial inicial:

- Plano de zonificación

- Plano de Calificación Pormenorizada

Se muestra a continuación plano de Calificación Pormenorizada vigente:



Por otra parte, de la propuesta de Modificación Puntual N° 34 del PGMO 1990 se derivan las siguientes Fichas de Planeamiento y Gestión para el Sector PAU-2 "Castellet":

FICHA DE PLANEAMIENTO

CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE SAN VICENTE DEL RASPEIG (ALICANTE) EN EL SECTOR PAU 2 CASTELLET

1. SUPERFICIE SECTOR: **12,72Ha**
2. USO CARACTERÍSTICO: **RESIDENCIAL**
3. USOS COMPATIBLES : Los contemplados en las Ordenanzas de Plan General MCM ,EA, VL y T (terciario en línea)
4. INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN:
Edificabilidad máxima: **68.456 m². ut.** 85.569 m².c (*)
Edificabilidad máxima residencial **61.907m². ut.** 77.384 m².c (*)

Índice máximo de edificabilidad (IEB) a efectos de estándares **0,67 m²c/m²s**

Índice máximo de edificabilidad residencial (IER) a efectos de estándares **0,61 m²c/m²s**

Nº de viviendas (indicativo): **775**

Porcentaje mínimo de Viviendas VPO : 25% (**). Ese porcentaje se corresponde con un 20% del aprovechamiento subjetivo (propietarios de suelo) y un mínimo del 5% procedente del 10% de cesión gratuita al Ayuntamiento, según sea la modalidad retributiva de la urbanización elegida por éste en la reparcelación”

(*) Las cifras de superficie construida (m².c) son indicativas, siendo vinculantes las de superficie útil (m². ut.).

(**) Ubicación en Manzanas MCM1 y EA 5.6., sujetas a reajustes en reparcelación por concreción de aprovechamientos urbanísticos.

5. DOTACIONES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO:

a) Red Primaria de Dotaciones Públicas (RPDP) interiores y exteriores al sector

DOTACIÓN /equipamiento deportivo PEQ-D <u>exterior</u> al sector	0,92 Ha
RED VIARIA PRV <u>exterior</u> al sector	0,95 Ha
Subtotal exterior al sector	1,87 Ha
RED VIARIA PRV <u>interior</u> al sector	1,66 Ha
TOTAL	3,53 Ha

b) Red Secundaria de Dotación Públicas (RSDP):

Se atenderá a lo estipulado en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

c) Dotaciones de Suelo Urbano Adscritas:

- Terrenos sitos en la calle Alicante procedentes de la hacienda “El Pilar”, calificados como SU/SV **0,80 Ha**
- Terrenos sitos al oeste del sector calificados como D/DP **2,55 Ha**

6. ORDENACIÓN

- a) El trazado viario resolverá la continuidad de las calles Dr. Marañón, nueva vía del Terraplén y su conexión con la vía A77-a, así como las prolongaciones de las c/, Goya y Bailén a través del sector Los Montoyos
- b) Tipología de edificación: La correspondiente a las siguientes ordenanzas de PG : MCM (manzana con patio de manzana) ;EA (edificación abierta) y VL (vivienda en línea) y T (terciario en línea), congruentemente con ordenación del PRI de los Montoyos.
- c) Zona de protección de autovía :Espacio libre en franja de 50 m. desde límite exterior de la calzada.
- d) Emplazamiento de uso Terciario junto a glorieta de acceso desde Dr. Marañón
- e) Emplazamiento de los suelos dotacionales del sector en su zona sur

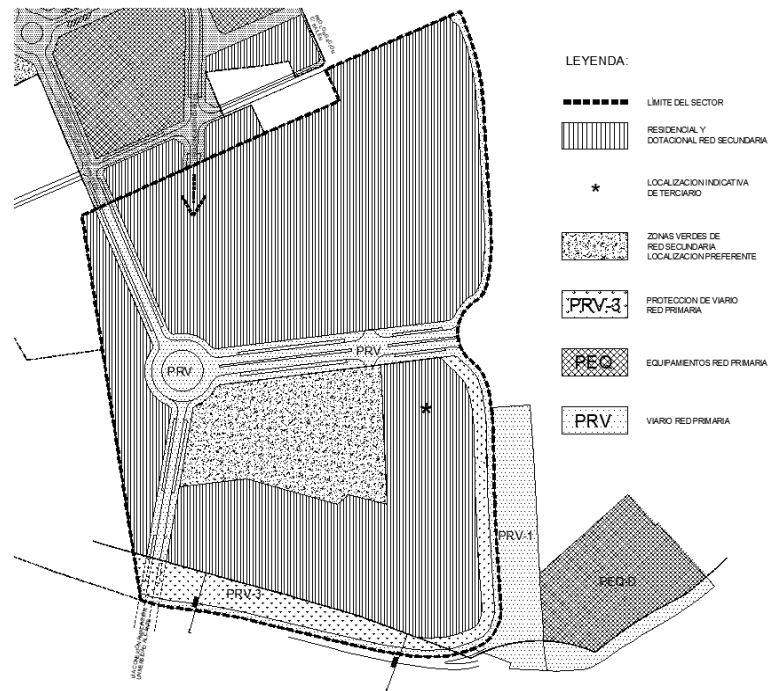
7. URBANIZACIÓN:

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

FICHA DE PLANEAMIENTO

CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE SAN VICENTE DEL RASPEIG (ALICANTE) EN EL SECTOR PAU 2 CASTELLET

PLANO ZONIFICACIÓN



FICHA DE GESTION

CONDICIONES DE GESTION PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE SAN VICENTE DEL RASPEIG (ALICANTE) EN EL SECTOR PAU 2 CASTELLET

1. CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN:

- a) *Conexión con el área situada al Norte –Montoyos-, y con la situada al sur de la vía A-77a*
- b) *La implantación efectiva de los usos previstos en el Plan requerirá la previa entrada en funcionamiento de la ampliación de la E.D.A.R. "Monte Orgegia".*

3. ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO:

El Área de Reparto comprenderá, además de los terrenos incluidos dentro del ámbito del sector, los siguientes:

- los terrenos de Red Primaria exterior adscritos al mismo con un mismo AT
- los terrenos de Suelo Urbano de carácter dotacional sitos en calle Alicante procedentes de la hacienda "El Pilar", calificados como SU/SV y los terrenos sitos al oeste del sector calificados como D/DP, ambos con un AT ponderado.

SUPERFICIE SECTOR (S _s).....	12,72 Ha
ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA ,EXTERIORES AL SECTOR (RP _{ext})..	1,87 Ha
SUELOS URBANOS DOTACIONALES ADSCRITOS.....	3,35 Ha
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO (S _s + RP _{ext}).....	17,94 Ha
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR.....	61.610 U.V
ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO TIPO SUELO URBANIZABLE	
PROGRAMADO (PRIMER CUATRIENIO)	0,347388 U.V/ m²
APROVECHAMIENTO TIPO (145.967 X 0,347388)	50.707 U.V.
APROVECHAMIENTO TIPO PONDERADO SUELOS	
URBANOS DOTACIONALES ADSCRITOS.....	10.900 U.V.
EXCESO DE APROVECHAMIENTO	3 U.V
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO (10%)	5.071 U.V.

4. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN:

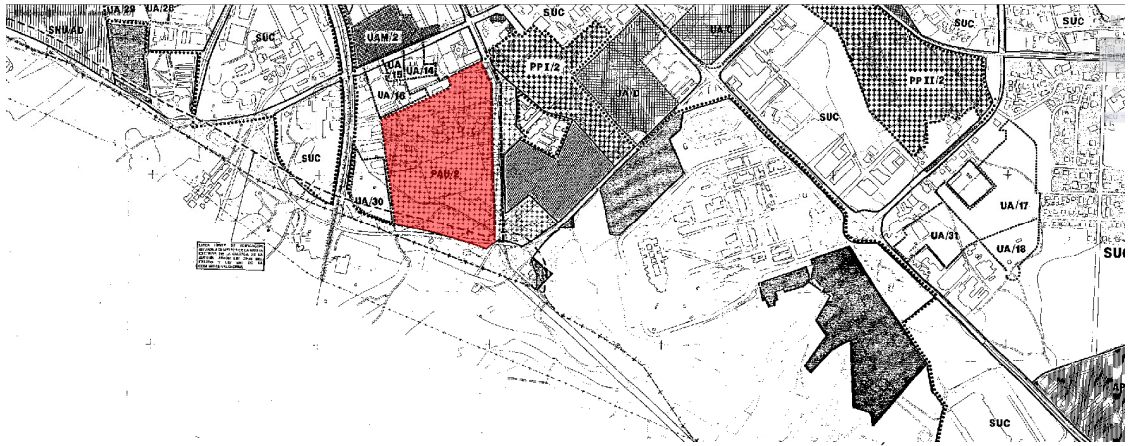
El Plan Parcial que desarrolle el PGMO delimitará una sola unidad de ejecución

Como ya se ha indicado, la modificación de las Fichas de Planeamiento y Gestión lleva necesariamente a modificar la ordenación establecida en el Sector PAU-2 "Castellet" para adaptarse a las nuevas determinaciones de carácter estructural impuestas y, por otra parte, se pretende la concentración de las parcelas lucrativas residenciales en la parte norte del sector, liberando la zona sur para la ubicación centralizada de los equipamientos de la red secundaria, reordenando igualmente las zonas verdes.

1.3 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La modificación comprende el ámbito físico de los suelos que actualmente ocupa el Sector PAU-2 "Castellet".

Los suelos afectados quedan grafiados en la siguiente imagen superpuestos al Plano de Régimen y Gestión del Suelo: PO/RGS, Hoja N° 5.



PLANO DE REGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO. PGMO 1990

2 MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA

Se plantea una modificación que dé respuesta a las necesidades municipales sin lesionar intereses de terceros. La ordenación planteada para el Sector PAU-2 "Castellet" se adaptará a las condiciones estructurales previstas en las nuevas Fichas de Planeamiento y Gestión, concretándose en lo siguiente:

1. Concentración de las manzanas edificables de carácter residencial al norte del sector.
2. Posicionamiento del suelo lucrativo de carácter terciario junto a la glorieta de acceso desde Dr. Marañón, en parcela situada al sur.
3. Reordenación de las zonas verdes planteando un posicionamiento central junto al viario de red primaria existente en el sector cumpliendo con los condicionantes funcionales y dimensionales establecidos en la LOTUP.
4. Modificación del diseño del diseño viario de la red secundaria, mejorando la funcionalidad de la glorieta existente en el interior del sector a la que acometía tanto la prolongación de la calle Goya como la prolongación de la vía del Terraplén. De esta manera acometerá tan solo a la glorieta la vía del Terraplén. La propuesta resuelve la continuidad con las calles Dr. Marañón y vial del Terraplén, así como las prolongaciones de las calles Goya y Bailén a través del Sector "Los Montoyos".
5. Ubicación de los equipamientos de la red secundaria del sector en su zona sur, de forma concentrada, proporcionando mayor eficacia en cuanto a su gestión se refiere, en continuidad con el gran equipamiento de red primaria creado con la MP 34º del Plan General en los terrenos de la UA-30 que desaparece.

En este caso, la superficie computable del sector coincide con la superficie del sector que son 12,72 Ha. La nueva ordenación planteada cumple con los estándares funcionales y de calidad previstos en el Anexo IV de la LOTUP para las dotaciones públicas:

Red Viaria:

Cumple con las condiciones funcionales y dimensionales previstas, siendo la anchura de los viales superior a 16 m, para viales de sentido único y superior a 20 m, para viales de doble sentido.

Zonas Verdes:

Cumplen con las condiciones funcionales y dimensionales previstas, planteando las zonas verdes del sector de forma colindante al viario estructural con tipología de jardín (VJ).

Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial:

Justificación de estándares:

- Zonas verdes + EQ: **46.235 m2s** > 35 m2s por cada 100 m2t RES (27.085m2s)
- Zonas Verdes: **14.221 m2s** > 15 m2s por cada 100 m2t RES (11.608m2s)
> 4 m2s por cada 100 m2t TER (328m2s)

Se incluyen a continuación cuadros comparativos de síntesis con los parámetros más relevantes. El cuadro del estado actual presenta carácter de documento normativo en el Plan Parcial.

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS: USOS Y TIPOLOGIAS. ESTADO ACTUAL

Ordenanza	Superficie	Indice	Edificabilidad	Indice	Edificabilidad	N° VIVIENDAS 100m ² c/viv
	m ² s,	m ² u./m ² s,	m ² u,	m ² c./m ² s,	m ² c,	
RESIDENCIALUNIFAMILIAR VIVIENDA EN LINEA	3.179	1,10	3.497	1,375	4.371	44
RESIDENCIA COLECTIVA (MANZANA CON PATIO DE MANZANA). GRADO 1	3.962	1,90	7.528	2,38	9.410	94
RESIDENCIA COLECTIVA (EDIFICACION ABIERTA). GRADO 1	40.706	1,25	50.883	1,56	63.603	637
subtotal	47.847	1,29	61.907	1,62	77.384	775
TERCIARIO	5.953	1,10	6.548	1,38	8.185	
ZONAS VERDES	14.221					
EQUIPAMIENTO	21.000					
R.V. + A.V.	38.200					
TOTAL	127.221	0,54	68.456	0,67	85.569	

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS: USOS Y TIPOLOGIAS. PROPUESTA

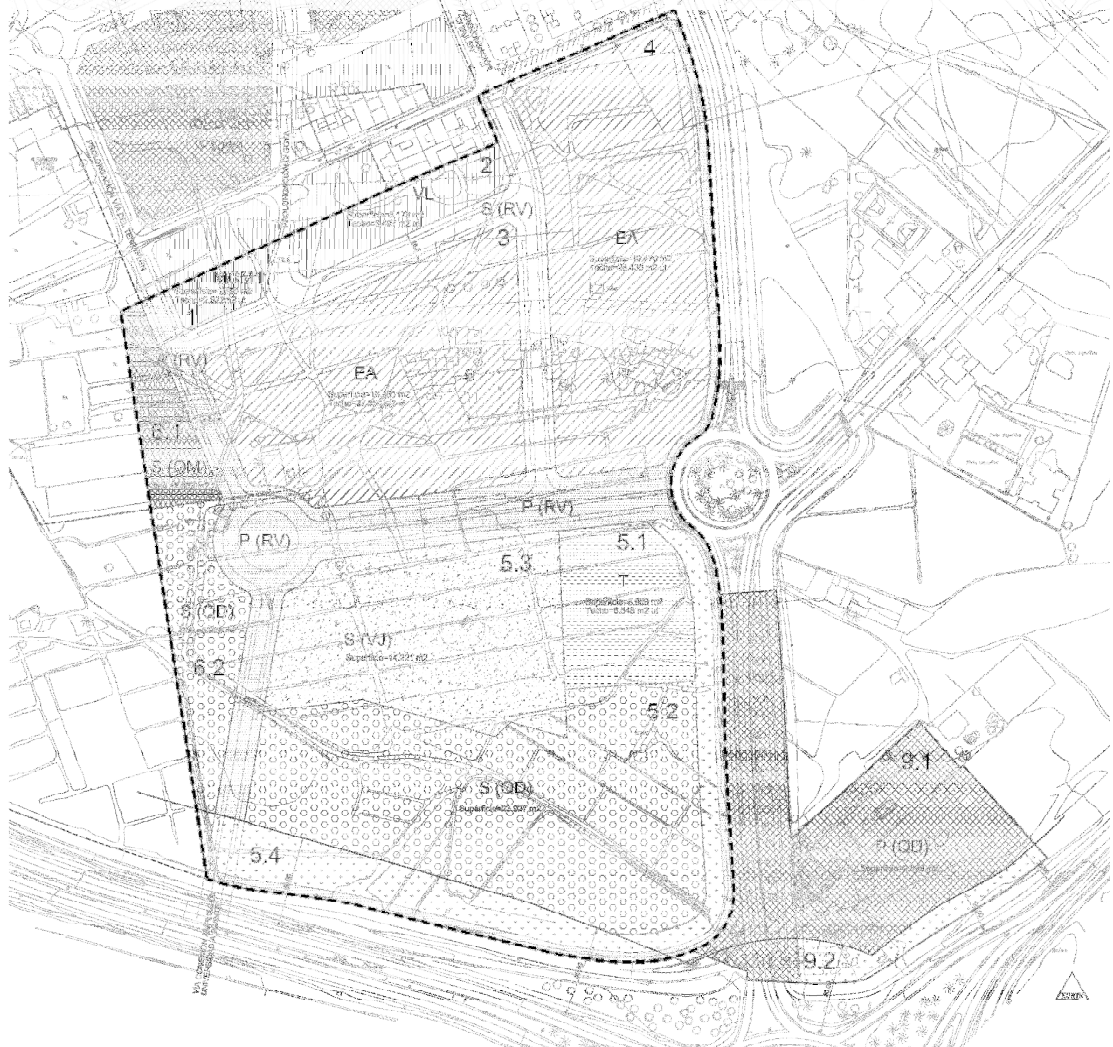
Ordenanza	Superficie	Indice	Edificabilidad	Indice	Edificabilidad	N° VIVIENDAS 100m ² c/viv
	m ² s,	m ² u./m ² s,	m ² u,	m ² c./m ² s,	m ² c,	
RESIDENCIALUNIFAMILIAR VIVIENDA EN LINEA	3.179	1,10	3.497	1,375	4.371	44
RESIDENCIA COLECTIVA (MANZANA CON PATIO DE MANZANA). GRADO 1	1.380	1,90	2.622	2,38	3.284	33
RESIDENCIA COLECTIVA (EDIFICACION ABIERTA). GRADO 1	38.207	1,46	55.788	1,825	69.729	698
subtotal	42.766		61.907		77.384	775
TERCIARIO	5.953	1,10	6.548	1,38	8.185	
ZONAS VERDES	14.221					
EQUIPAMIENTO	32.014					
R.V. + A.V.	32.267					
TOTAL	127.221		68.456		85.569	

Como vemos, se produce un aumento considerable de los suelos dotacionales destinados a equipamientos, en detrimento fundamentalmente de los suelos lucrativos del sector. Esto provoca necesariamente una concentración de la edificabilidad lucrativa (que no varía) en menor espacio, provocando un aumento del IEN de las manzanas con tipología de edificación abierta (EA), sin mayor consecuencia que la ocupación algo superior de las edificaciones sobre parcela

privada, puesto que las alturas previstas no se modifican.

Por otra parte, se modifica el diseño viario previsto para adaptarse a los nuevos condicionantes de carácter estructural de la Ficha de Planeamiento.

Se muestra a continuación imagen con la nueva ordenación propuesta:



2.2 DOCUMENTOS AFECTADOS

- NORMAS URBANÍSTICAS
El Artículo 1.11 se modifica para introducir las determinaciones del EIP.
Se modifica el "CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS: USOS Y TIPOLOGIAS"
Del Capítulo 2 "Regulación de los usos dotacionales" se modifican los Artículos 2.1 y 2.4 y se adapta la nomenclatura a la LOTUP.
- PLANOS DE ORDENACIÓN:
Se modifican:
 1. Zonificación
 2. Calificación Pormenorizada
 3. Red Viaria
 4. Red Primaria de Dotaciones PúblicasSe elimina:
 5. Imagen de la Ordenación

2.3 ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES NORMATIVAS Y ALCANCE

El Artículo 63 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), establece en su apartado 1 que los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.

La modificación propuesta:

- Afecta a suelos clasificados como Urbanizables, incluidos dentro del ámbito de un sector de desarrollo.
- Afecta a la posición de zonas verdes de la red secundaria y a suelos dotacionales incrementando la superficie de los mismos.
- No supone alteración alguna de los parámetros de edificabilidad del Sector, sin modificar tampoco el número de viviendas previsto, por lo que se mejora el ratio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, cumpliendo con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos.
- Supone una adaptación del Sector a los estándares urbanísticos de la LOTUP.
- No supone alteración alguna en la clasificación del suelo.

Su tramitación seguirá lo estipulado en el Artículo 57 de la LOTUP una vez realizadas las actuaciones previstas en los Artículos 50 y 51.

La presente modificación se acompaña de Estudio de Integración Paisajística cuyas determinaciones se incorporan a las Normas Urbanísticas del Plan Parcial Sector PAU-2 "Castellet".

La modificación propuesta es coherente con las directrices básicas de ordenación del territorio establecidas por el PGM 1990 vigente, afectando exclusivamente a parámetros de la ordenación pormenorizada.

Se estima, por tanto de competencia municipal su aprobación definitiva, quedando supeditada ésta a la aprobación autonómica de la MP 34ª del Plan General.

SVdR NOVIEMBRE 2019

Leticia Martín Lobo
Arquitecto. Mupal.
Jefe Servicio de Arquitectura

2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del
PLAN PARCIAL SECTOR PAU-2
“CASTELLET”

3. ANEJO I
DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

3.1 Plano de Calificación Pormenorizada del Sector PAU-2 “Castellet” vigente



LEYENDA	
	LIMITE DEL AREA DE REPARTO
Superficie m ²	145.968
	LIMITE DEL SECTOR
Superficie m ²	127.221
	Línea de Edificación (Ley 25/1988 de Carreteras)
USOS PRIVADOS	
	MCM1 Manzana Cerrada con Patio de Manzana
Superficie m ²	3.962
	VL Vivienda en Línea
Superficie m ²	3.179
	EA Edificación Abierta (Bloques)
Superficie m ²	40.706
	T Terciario en Torre (Hotel, Oficinas, etc.)
Superficie m ²	5.953
DOTACIONES PUBLICAS	
Zonas Verdes y Espacios Libres	
	S (JL) Red Secundaria Jardines
Superficie m ²	14.221
	P(RV-EL) Red Primaria Protección de Viario-Espacio Libre
Superficie m ²	8.956
Equipamientos	
	S (RD) Red Secundaria Equipamiento (Deportivo/Recreativo)
Superficie m ²	21.000
	P (RD) Red Primaria Equipamiento (Deportivo/Recreativo)
Superficie m ²	9.539
Viario	
	AV Aparcamiento 2.606 m ²
	P(RV) Viario Red Primaria Interior 19.397 m ²
	S(RV) Viario Red Secundaria 9.236 m ²
	P(RV)ext. Viario Red Primaria exterior 7.212 m ²
Superficie total viario:	35.845 m ²

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN PARCIAL DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
INTEGRADA DEL SECTOR PAU.2 CASTELLET
SAN VICENTE DEL RASPEIG**

Urbanizador: URBEDESA OCTUBRE-2009

2. PLANOS DE ORDENACIÓN

TÍTULO: **2.2 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**
1/1000

JOSE LUIS GISBERT * JUAN DE OTEGUI
RAFAEL V-ALMAZAN * JOSE LUIS V-ALMAZAN arquitectos

3.2 Fichas de Planeamiento y Gestión MODIFICADAS según la MP 34º del PGMO 1990

FICHA DE PLANEAMIENTO

CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE SAN VICENTE DEL RASPEIG (ALICANTE) EN EL SECTOR PAU 2 CASTELLET

1. SUPERFICIE SECTOR: **12,72Ha**
 2. USO CARACTERÍSTICO: **RESIDENCIAL**
 3. USOS COMPATIBLES : Los contemplados en las Ordenanzas de Plan General MCM ,EA, VL y T (terciario en línea)
 4. INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN:
 Edificabilidad máxima: **68.456 m². ut.** *85.569 m².c (*)*
 Edificabilidad máxima residencial **61.907m². ut.** *77.384 m².c (*)*

Índice máximo de edificabilidad (IEB) a efectos de estándares **0,67 m²c/m²s**
 Índice máximo de edificabilidad residencial (IER) a efectos de estándares **0,61 m²c/m²s**
 Nº de viviendas (indicativo): **775**

Porcentaje mínimo de Viviendas VPO : 25% (**). Ese porcentaje se corresponde con un 20% del aprovechamiento subjetivo (propietarios de suelo) y un mínimo del 5% procedente del 10% de cesión gratuita al Ayuntamiento, según sea la modalidad retributiva de la urbanización elegida por éste en la reparcelación”

(*) Las cifras de superficie construida (m².c) son indicativas, siendo vinculantes las de superficie útil (m2. ut.).

(**) Ubicación en Manzanas MCM1 y EA 5.6., sujetas a reajustes en reparcelación por concreción de aprovechamientos urbanísticos.

5. DOTACIONES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO:

a) **Red Primaria de Dotaciones Públicas (RPDP) interiores y exteriores al sector**

DOTACIÓN /equipamiento deportivo PEQ-D exterior al sector	0,92 Ha
RED VIARIA PRV exterior al sector	0,95 Ha
Subtotal exterior al sector	1,87 Ha
RED VIARIA PRV interior al sector	1,66 Ha
TOTAL	3,53 Ha

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

Se atenderá a lo estipulado en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

c) **Dotaciones de Suelo Urbano Adscritas:**

- Terrenos sitos en la calle Alicante procedentes de la hacienda “El Pilar”, calificados como SU/SV **0,80 Ha**
- Terrenos sitos al oeste del sector calificados como D/DP **2,55 Ha**

6. ORDENACIÓN

- a) El trazado viario resolverá la continuidad de las calles Dr. Marañón, nueva vía del Terraplén y su conexión con la vía A77-a, así como las prolongaciones de las c/, Goya y Bailén a través del sector Los Montoyos
- b) Tipología de edificación: La correspondiente a las siguientes ordenanzas de PG : MCM (manzana con patio de manzana) ;EA (edificación abierta) y VL (vivienda en línea) y T (terciario en línea), congruentemente con ordenación del PRI de los Montoyos.
- c) Zona de protección de autovía :Espacio libre en franja de 50 m. desde límite exterior de la calzada.
- d) Emplazamiento de uso Terciario junto a glorieta de acceso desde Dr. Marañón
- e) Emplazamiento de los suelos dotacionales del sector en su zona sur

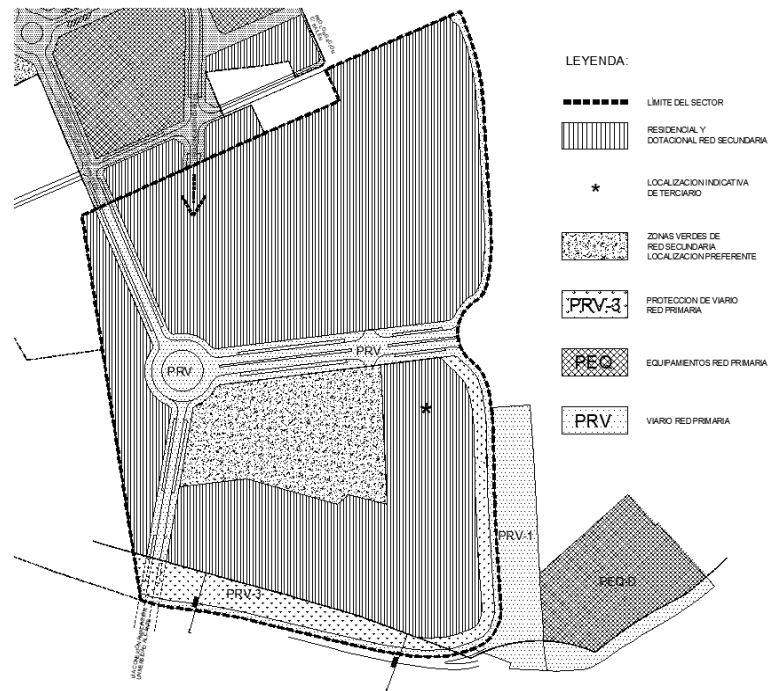
7. URBANIZACIÓN:

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

FICHA DE PLANEAMIENTO

CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE SAN VICENTE DEL RASPEIG (ALICANTE) EN EL SECTOR PAU 2 CASTELLET

PLANO ZONIFICACIÓN



FICHA DE GESTION

CONDICIONES DE GESTION PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE SAN VICENTE DEL RASPEIG (ALICANTE) EN EL SECTOR PAU 2 CASTELLET

1. CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN:

- a) *Conexión con el área situada al Norte –Montoyos-, y con la situada al sur de la vía A-77a*
- b) *La implantación efectiva de los usos previstos en el Plan requerirá la previa entrada en funcionamiento de la ampliación de la E.D.A.R. "Monte Orgegia".*

3. ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO:

El Área de Reparto comprenderá, además de los terrenos incluidos dentro del ámbito del sector, los siguientes:

- los terrenos de Red Primaria exterior adscritos al mismo con un mismo AT
- los terrenos de Suelo Urbano de carácter dotacional sitos en calle Alicante procedentes de la hacienda "El Pilar", calificados como SU/SV y los terrenos sitos al oeste del sector calificados como D/DP, ambos con un AT ponderado.

SUPERFICIE SECTOR (S _s).....	12,72 Ha
ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA ,EXTERIORES AL SECTOR (RP _{ext})..	1,87 Ha
SUELOS URBANOS DOTACIONALES ADSCRITOS.....	3,35 Ha
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO (S _s + RP _{ext}).....	17,94 Ha
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR.....	61.610 U.V
ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO TIPO SUELO URBANIZABLE	
PROGRAMADO (PRIMER CUATRIENIO)	0,347388 U.V/ m²
APROVECHAMIENTO TIPO (145.967 X 0,347388)	50.707 U.V.
APROVECHAMIENTO TIPO PONDERADO SUELOS	
URBANOS DOTACIONALES ADSCRITOS.....	10.900 U.V.
EXCESO DE APROVECHAMIENTO	3 U.V
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO (10%)	5.071 U.V.

4. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN:

El Plan Parcial que desarrolle el PGMO delimitará una sola unidad de ejecución

2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del
PLAN PARCIAL SECTOR PAU-2
“CASTELLET”

4. ANEJO II
DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA
NORMATIVA

4.1 Texto Refundido NORMAS URBANÍSTICAS

NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO MODIFICADO

2º MODIFICACION PUNTUAL PLAN PARCIAL SECTOR PAU-2 CASTELLET

INDICE

NORMAS

CAPÍTULO PRELIMINAR	1
Artículo 0.1. Disposiciones de carácter general	1
CAPÍTULO 1. REGULACIÓN PARTICULAR DE LAS ZONAS	2
SECCIÓN PRIMARIA ZONA RESIDENCIAL (R).....	2
Artículo 1.1. Ámbito y claves de aplicación	2
CLAVE MCM Residencial Colectiva en Manzana Cerrada con patio de manzana	
Artículo 1.2. Definición	2
Artículo 1.3. Tipos edificatorios	2
Artículo 1.4. Condiciones de parcelación	3
Artículo 1.5. Condiciones de la edificación	3
Artículo 1.6. Dotación de aparcamiento	3
Artículo 1.7. Usos de la edificación	3
CLAVE EA RESIDENCIAL ABIERTA	4
Artículo 1.8. Definición	4
Artículo 1.9. Tipos edificatorios	4
Artículo 1.10. Condiciones de parcelación	4
Artículo 1.11. Condiciones de la edificación	5
Artículo 1.12. Usos de la edificación	6
CLAVE VL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VIVIENDA EN LÍNEA	6
Artículo 1.13. Definición	6
Artículo 1.14. Tipos edificatorios	6
Artículo 1.15. Condiciones físicas de la parcela	6
Artículo 1.16. Condiciones de los espacios libres de parcela.....	6
Artículo 1.17. Condiciones de la edificación	7
Artículo 1.18. Uso característico y usos secundarios	7
SECCIÓN SEGUNDA ZONA TERCIARIA	7
Artículo 1.19. Ámbito	7
CLAVE T (TERCIARIO)	8
Artículo 1.20. Definición	8
Artículo 1.21. Condiciones de parcela	8
Artículo 1.22. Posición de la edificación	8

Artículo 1.23. Ocupación	8
Artículo 1.24. Superficie edificable	9
Artículo 1.25. Altura de la edificación	9
Artículo 1.26. Altura de piso	9
Artículo 1.27. Ajardinamiento de espacios libres	9
Artículo 1.28. Dotación de aparcamiento	9
Artículo 1.29. Usos de edificación	10
CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES	12
Artículo 2.1. Ámbito y claves de aplicación	12
Artículo 2.2. Condiciones de uso y edificación	12
Artículo 2.3. Condiciones generales de los usos dotacionales	12
Artículo 2.4. Condiciones particulares para los espacios libres	13
Artículo 2.5. Condiciones particulares para los equipamientos	13

CAPÍTULO PRELIMINAR

Artículo 0.1 Disposiciones de carácter general

1. Las presentes Normas Urbanísticas regulan de modo particular las condiciones a que habrá de someterse la nueva edificación y el régimen de usos en el ámbito comprendido en el Plan Parcial del Sector PAU 2 Castellet. Complementan por tanto a las Normas Urbanísticas del vigente PGMO de San Vicente del Raspeig (aprobado definitivamente el 4 de abril de 1990; citado en adelante como PGMO), tanto en sus aspectos generales, como particulares (Ordenanzas correspondientes al mencionado sector).
2. En todo aquello no regulado expresamente en las presentes Normas y en particular en lo que respecta a las Condiciones Generales de la Edificación, será de aplicación lo establecido en el capítulo 6 de las mencionadas Normas Urbanísticas del PGMO. Asimismo, serán igualmente de aplicación la legislación sectorial y los preceptos normativos de rango superior que guarden relación con las determinaciones del Plan de Sectorización y con los extremos regulados por las presentes Normas, y en particular las limitaciones a la propiedad recogidas en el Capítulo III “Uso y defensa de las Carreteras” de la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras o normativa que la sustituya.
3. Así mismo, las Ordenanzas particulares contenidas en el PGMO suplirán por analogía, en su caso, los aspectos que no estuviesen contemplados en las presentes o, estándolo, pudieran suscitar dudas de interpretación. En particular, será de aplicación con carácter supletorio la Ordenanza de “**Manzana con Patio de Manzana**” en las zonas que en el presente Plan Parcial se identifican como **MCM**, la Ordenanza de “**Edificación Abierta**” en las zonas que en el presente Plan Parcial se identifican con la clave **EA** y la Ordenanza “**Vivienda en Línea**” en las zonas identificadas con la clave **VL**. No obstante, lo expresamente regulado en las presentes Normas prevalecerá sobre lo dispuesto en aquellas Ordenanzas.

CAPÍTULO 1. REGULACIÓN PARTICULAR DE LAS ZONAS

SECCIÓN PRIMERA ZONA RESIDENCIAL (R)

Artículo 1.1 Ámbito y claves de aplicación

1. Corresponde a la zona y subzonas que, por referencia a las determinaciones del vigente P.G.M.O sobre el uso global Residencial, el Plan Parcial concreta e identifica en su plano de ordenación mediante la trama correspondiente a dicho uso global.
2. Como pormenorización del uso residencial se distinguen tres clases, (**MCM, EA y VL**), según su tipología. Las dos primeras de, residencia multifamiliar - **MCM** y **EA**-, según tipología de Manzana Cerrada **MCM** o de Edificación Abierta y finalmente la tercera (**VL**) corresponde a residencia unifamiliar en tipología de **Vivienda en Línea** .

CLAVE MCM Residencial Colectiva en Manzana Cerrada con patio de manzana

Artículo 1.2 Definición

Corresponden a las áreas del sector previstas para la formación de manzanas de extensión del casco, cerradas o semicerradas, con edificación alineada a vial, es decir con fachada coincidente con alineación aunque podrá presentar discontinuidad, y configurando patio de manzana comunal de uso privativo.

Artículo 1.3 Tipos edificatorios

1. El tipo edificatorio característico es el propio de la manzana cerrada, con frente coincidente con la alineación, medianeras laterales ,tratadas como fachadas en caso de discontinuidad de la fachada, y, con limitación del fondo edificable de la parcela para permitir la formación del patio común,.
2. La regulación de estas zonas se establece en concordancia con las Ordenanza de “**Manzana con Patio de Manzana**” de las Normas Urbanísticas del vigente PGMO (Sección 7 de sus Ordenanzas).

Artículo 1.4 Condiciones de parcelación

Tanto a los efectos de edificación, como a los de parcelación o reparcelación, deberán cumplirse las condiciones exigidas en el artículo 20 de la Sección 7, Ordenanza “Manzana con Patio de Manzana” de las Normas Urbanísticas del PGMU,

Artículo 1.5 Condiciones de la edificación

La superficie máxima edificable (útil) de cada manzana será la que figura en el **Cuadro de Características**. La correspondiente a cada parcela, en su caso, será el resultado de multiplicar la superficie de la misma por el índice de edificabilidad (útil) que figura en dicho cuadro para cada manzana. La superficie edificable se computará según lo dispuesto en el artículo 93 de las Normas Urbanísticas del PGMO.

El fondo máximo edificable será de trece metros (**13 m.**)

El plano de fachada coincidirá con el de la alineación excepto en esquinas que podrán rematarse libremente mediante chaflán inscrito en aquella.

La altura máxima de edificación será de 16,80 m. y 5 plantas. No obstante por encima de esa altura se permite una planta más de ático con un retranqueo mínimo de 3m.

Con estas salvedades, son de aplicación los preceptos del artículo 21 de la Sección 7, Ordenanza “**Manzana con Patio de Manzana**” de las Normas Urbanísticas del PGMO.

Artículo 1.6 Dotación de aparcamiento

1. Cada vivienda o cada 100 m². de edificación deberá disponer, al menos, de 1 plaza de garaje-aparcamiento.

Artículo 1.7 Usos de la edificación

1. El uso característico es el residencial.

2. En ambos grados 1 y 2, serán de aplicación, además, los preceptos del artículo 22 de la Sección 7, Ordenanza “Manzana con Patio de Manzana” de las Normas Urbanísticas del PGMO.
3. Se consideran compatibles el uso dotacional y terciario (incluido el comercial) en planta baja y se autorizan los despachos y consultas profesionales en plantas de piso.

CLAVE EA Residencial Abierta

Artículo 1.8 Definición

Corresponde a manzanas o submanzanas del sector con ordenación de volumetría específica, en tipología de edificaciones de tipo bloque lineal o torre, retranqueadas a linderos y alineaciones con amplia proporción de espacio libre de parcela. Su uso característico es el residencial.

Artículo 1.9 Tipos edificatorios

El tipo edificatorio característico es el de edificación formada por bloques lineales o en “L”, que pueden tener planta baja desarrollada en forma de “zócalo” de conexión entre los diferentes bloques. Se permite asimismo la edificación en “torre”, entendiéndose por tal la edificación cuya planta queda inscrita en un círculo de diámetro igual o menor a treinta y cinco (35) metros.

La regulación de estas zonas se establece en concordancia con la Ordenanza de Edificación Abierta de las Normas Urbanísticas del vigente PGMO.

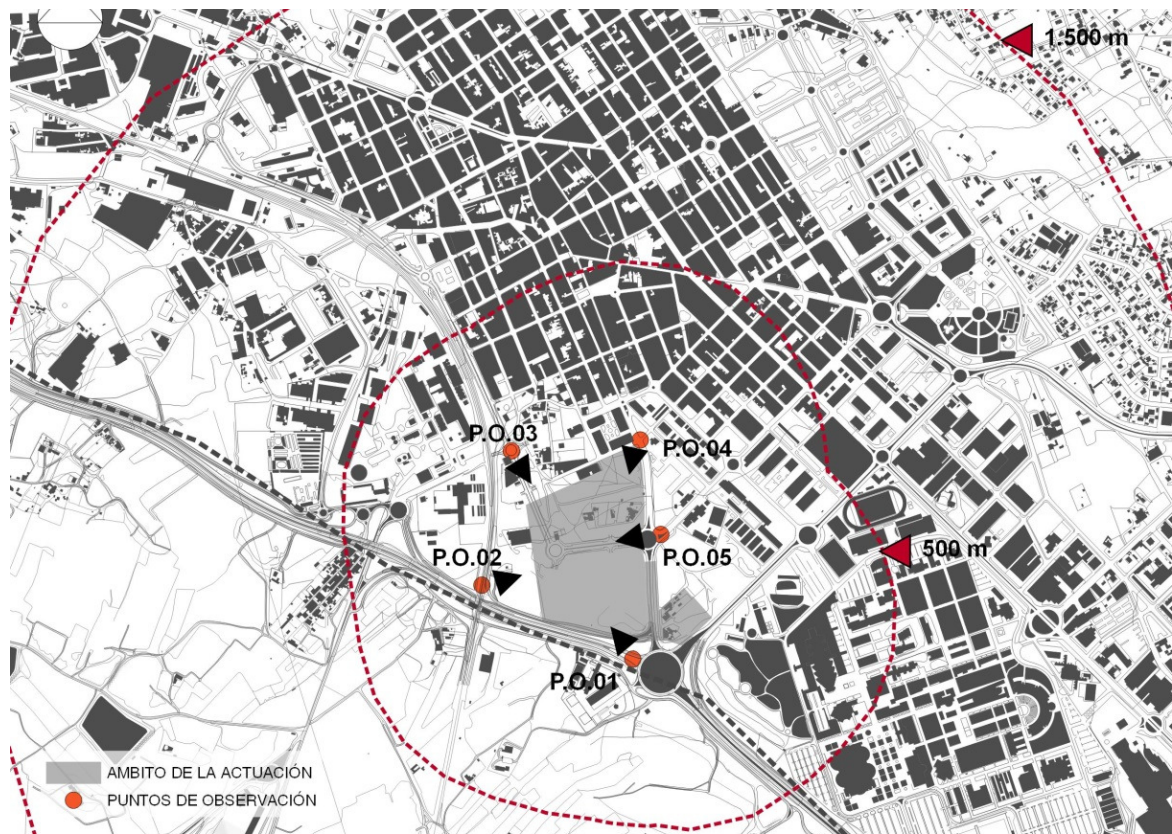
Artículo 1.10 Condiciones de parcelación

Tanto a los efectos de edificación, como a los de parcelación o reparcelación serán de aplicación los preceptos del artículo 13 de la Sección 5, Ordenanza “Edificación Abierta” de las Normas Urbanísticas del PGMO, con la siguiente modificación:

La superficie de la parcela mínima será de 1.400 m².

Artículo 1.11 Condiciones de la edificación

1. En caso de actuaciones que no comprendan la totalidad de la manzana o submanzana definida en el Plan Parcial, será indispensable redactar un Estudio de Detalle para cada una de las mismas.
2. Las actuaciones de edificación comprendidas en la manzana 3, incorporarán en la documentación para la solicitud de licencia un estudio sobre la integración paisajística de la actuación en lo relativo al bloqueo de vistas sobre la Fábrica de Cementos. Incorporarán un estudio visual que analice las distintas alternativas de ubicación de la edificación en la parcela y justifique que se opta por la mejor alternativa posible, considerando la visión que se puede tener de la Fábrica de Cementos desde el espacio público, especialmente desde el punto de observación 05 definido en el Estudio de Integración Paisajística de la Modificación Puntual 2º del Plan Parcial del Sector PAU-2 Castellet.



3. Serán de aplicación los preceptos del artículo 14 de la Sección 5, Ordenanza “**Edificación Abierta**” de las Normas Urbanísticas del PGMO, con las siguientes modificaciones:
 - a) La superficie edificable útil de cada una de las manzanas o submanzanas reflejadas en el plano de Ordenación será la que figura en el Cuadro de Características. En caso de subdivisión en parcelas la superficie útil correspondiente a cada de las resultantes, será el resultado de multiplicar la superficie de la misma por el índice de edificabilidad (útil) que

figura en dicho cuadro para cada manzana. No obstante el Proyecto de Reparcelación podrá hacer un reparto distinto de la edificabilidad, sin sobrepasar en ningún caso la superficie edificable total de cada una de las manzanas o submanzanas.

b) La altura máxima de la edificación será:

Bloque lineal 5 plantas y 16,80 m

Torres : 8 plantas y 26 m

c) Por encima de la altura máxima permitida se permite un ático retranqueado 3 m.

d) La ocupación máxima de la edificación en plantas sobre rasante será del 40% de la superficie de la parcela. En plantas bajo rasante podrá ocuparse un máximo del 70% de la superficie de la parcela

e) La anchura o fondo máximo de la edificación, en el supuesto de bloque lineal será de 15 m.

f) Los cuerpos de edificación aislados deberán guardar entre sí las siguientes distancias:

	Distancia en perpendicular a las fachadas
Paramentos con huecos de locales habitables	H
Paramentos con huecos de cocinas y baños	H/2
Paramentos ciegos o con huecos de escaleras	H/4 \geq 3 m

Artículo 1.12 Usos de la edificación

1. El uso característico es el residencial.
2. Serán, además, compatibles los usos: dotacional y terciario (incluido el comercial) en planta baja.
3. Se autorizan los despachos y consultas profesionales en plantas de piso.

CLAVE VL Residencial Unifamiliar Vivienda en Línea

Artículo 1.13 Definición

PLAN PARCIAL SECTOR PAU.2 - CASTELLET
 Texto Refundido 2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL

Corresponden a las áreas del sector previstas para la formación o compleción de manzanas reguladas con esta misma Ordenanza por el vigente P.G.M.O : áreas de reciente ocupación y ordenación espontánea con parcelación pequeña e irregular, baja altura ,alineadas a vial ,de uso exclusivo residencial en la modalidad de vivienda unifamiliar.

Artículo 1.14 Tipos edificatorios

El tipo edificatorio característico corresponde a edificios en manzana cerrada sin patio comunal, entre medianerías, y su regulación se establece en concordancia con la Ordenanza de Vivienda en Línea de las Normas Urbanísticas del vigente PGM.O.

Artículo 1.15 Condiciones físicas de la parcela

1. Tanto a los efectos de edificación, como a los de parcelación o reparcelación las parcelas deberán tener una superficie igual o mayor a 120 m².
2. El frente de las parcelas en su contacto con la alineación tendrá como mínimo 8 m.

Artículo 1.16 Condiciones de los espacios libres de parcelas

1. No se establece espacio libre obligatorio salvo los patios que resulten necesarios por condiciones higiénicas o por separaciones obligatorias a fincas colindantes.
2. La ocupación bajo rasante podrá ser del 100%.

Artículo 1.17 Condiciones de la edificación

1. La superficie máxima edificable (útil) de cada manzana será la que figura en el **Cuadro de Características** adjunto. La correspondiente a cada parcela, en su caso, será el resultado de multiplicar la superficie de la misma por el índice de edificabilidad (útil) que figura en dicho cuadro para cada manzana.
2. A efectos del cómputo de la superficie edificable se estará a lo dispuesto en el artículo 93 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General.

3. El plano de fachada coincidirá con el de la alineación. No se establecen retranqueos obligatorios a los linderos de la parcela, excepto al de fondo, que tendrá un mínimo 3 m cuando recaiga a linderos de otra parcela que no sean medianeros.
4. La altura máxima de la edificación (H) será de dos (2) plantas, incluida la baja y de 5.60 m medida desde el plano de referencia de la planta baja.

Artículo 1.18 Uso característico y usos secundarios

1. Tendrá la consideración de uso principal o característico, el residencial (vivienda unifamiliar).
2. Se consideran usos compatibles con el principal el terciario; el industrial-excepto producción industrial- ,y el dotacional, todos ellos en planta baja o en edificio exclusivo.

SECCIÓN SEGUNDA ZONA TERCIARIA

CLAVE T (TERCIARIO)

Artículo 1.19 Ámbito

1. Corresponde a la zona que, el Plan Parcial concreta e identifica en los Planos de Zonificación y Ordenación mediante la trama correspondiente a uso terciario (T).

Artículo 1.20 Definición

1. Pertenecen a esta zona los enclaves grafiados en el Plano de Ordenación con el código o clave **T**.
2. Su uso característico es el de servicios terciarios de las clases que se especifican seguidamente, en el Artículo 1.28
3. La tipología edificatoria es la de edificios exentos en “torre”; entendiéndose por tal la edificación de manifiesta componente vertical cuya planta queda inscrita en un círculo de diámetro igual o menor a treinta y cinco (35) metros, en plantas

superiores a la baja y primera, siendo libres en cambio las dimensiones en planta de esos niveles.

4. La ordenación de la edificación se determinará por Estudio de Detalle.

Artículo 1.21 Condiciones de parcela

La manzana o submanzana podrá subdividirse en un máximo de dos parcelas, con un mínimo de superficie resultante de 2.000 m².

Artículo 1.22 Posición de la edificación

1. Las edificaciones se situarán retranqueadas, respecto a la alineación oficial y los linderos, guardando las distancias mínimas que se señalan a continuación, excepto en la calle Prolongación de la Calle Bailén, donde el plano de fachada de la edificación inferior (planta baja y primer piso) podrá coincidir con el de la alineación.
2. Los retranqueos de las edificaciones a los que se refiere el artículo anterior, serán los siguientes:

Nivel inferior (Planta Baja y 1 ^{er} Piso):	$1/3 h \geq 5$ metros
Torre (plantas superiores):	$1/5 h \geq 5$ metros

Siendo h el desnivel entre el punto de la edificación y el elemento de referencia (alineación o lindero) de la edificación para la que se calcula el retranqueo, en metros.

Artículo 1.23 Ocupación

1. La superficie de ocupación no podrá rebasar el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la manzana o de la parcela.
2. En plantas totalmente subterráneas se podrá ocupar en la totalidad de la superficie de la parcela.

Artículo 1.24 Superficie edificable

La superficie edificable máxima será la que figura para el enclave en el Cuadro de Características.

Artículo 1.25 Altura de la edificación

La edificación no rebasará las quince (15) plantas y los cincuenta y dos (52) metros de altura.

Artículo 1.26 Altura de piso

1. La altura de piso trasdós a trasdós será como mínimo de:
 - (a) Trescientos cuarenta (340) centímetros para las plantas de acceso a la vía pública (portales, porches, etc.).
 - (b) Trescientos (300) centímetros para las plantas de piso,
2. La altura de piso trasdós a trasdós será como máximo de:
 - (a) Doscientos cincuenta (250) centímetros para las plantas técnicas.

Artículo 1.27 Ajardinamiento de espacios libres

Los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante podrán destinarse a accesos a la edificación sobre o bajo rasante, jardines, áreas de juego o deportivas descubiertas, o aparcamientos en superficie. Las áreas de aparcamiento dispondrán de arbolado que garantice sombra a los vehículos aparcados.

Artículo 1.28 Usos de edificación

Además de los usos terciarios de “Oficinas” y “Servicios de alojamiento temporal”, que son los característicos, se considera compatible el uso comercial en planta baja.

También se considera compatible el uso residencial comunitario y se autoriza el uso “Dotacional”, en cualquiera de sus categorías, en edificio exclusivo.

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS: USOS Y TIPOLOGIAS

Ordenanza	Superficie m ² s,	Indice m ² u./m ² s,	Edificabilidad m ² u,	Indice m ² c./m ² s,	Edificabilidad m ² c,	N° VIVIENDAS 100m ² c/viv
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VIVIENDA EN LINEA	3.179	1,10	3.497	1,375	4.371	44
RESIDENCIA COLECTIVA (MANZANA CON PATIO DE MANZANA). GRADO 1	1.380	1,90	2.622	2,38	3.284	33
RESIDENCIA COLECTIVA (EDIFICACION ABIERTA). GRADO 1	38.207	1,46	55.788	1,825	69.729	698
subtotal	42.766		61.907		77.384	775
TERCIARIO	5.953	1,10	6.548	1,38	8.185	
ZONAS VERDES	14.221					
EQUIPAMIENTO	32.014					
R.V. + A.V.	32.267					
TOTAL	127.221		68.456		85.569	

(*) Del total de viviendas, al menos un 25% será de VPO. Ese porcentaje se corresponde con un 20% del aprovechamiento subjetivo (propietarios de suelo) y un mínimo del 5% procedente del 10% de cesión gratuita al Ayuntamiento, según sea la modalidad retributiva de la urbanización elegida por éste en la reparcelación. Ubicación en Manzanas MCM1 y EA, sujetas a reajustes en reparcelación por concreción de aprovechamientos urbanísticos.

CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES

Artículo 2.1. Ámbito y claves de aplicación

1. Comprende las calificaciones de la red secundaria de usos dotacionales que figuran en los planos de Ordenación.
2. Se distinguen los siguientes usos dotacionales:
 - a) **Zona verde (VJ)** en la categoría de jardín.
 - b) **Equipamiento (QD y QM)**
 - c) **Red viaria (RV)** rodada, de coexistencia o peatonal, según indicación contenida en los planos en que se refleja la misma.

Artículo 2.2. Condiciones de uso y edificación

1. Las condiciones de uso y la regulación de la edificación de las parcelas calificadas con uso dotacional se efectuará con arreglo a lo establecido al respecto en las Normas Urbanísticas del PGMO (artículo 119 a 123)
2. Como usos complementarios de los dotacionales se admiten los que, en conjunción con ellos, supongan mejora de las prestaciones de los mismos. El uso residencial sólo se admite en los casos de vivienda de personal de vigilancia de la dotación o instalación, y de residencia comunitaria de los agentes de servicio en una instalación o de los miembros de una orden religiosa cuando el equipamiento sea de este tipo.

Artículo 2.3. Condiciones generales de los usos dotacionales.

1. Las edificaciones destinadas a usos dotacionales cumplirán las condiciones de edificación de la Ordenanza de Edificación Abierta, Grado 2 (EA 2). No obstante tales condiciones podrán variarse mediante Estudio de Detalle, cumpliendo los siguientes requisitos.

- a) No sobrepasará la edificabilidad máxima de 1,00 m²/m² útil. La altura de la edificación no excederá de 4 plantas; los elementos simbólicos y análogos podrán disponerse libremente.
- b) Se acondicionarán, a cuenta del titular del edificio destinado a usos dotacionales, las medianerías que resulten vistas en los edificios colindantes.

Artículo. 2.4. Condiciones particulares para los espacios libres

1. A los efectos de su regulación en estas Ordenanzas y en función de su destino, los espacios libres (**VJ**) se conceptúan como áreas ajardinadas.

Se permite en ellas el uso deportivo al aire libre que no ocupen una superficie superior al 50% de la total de cada área. Se permitirán, con carácter excepcional, pequeñas edificaciones e instalaciones complementarias a las actividades propias de estas áreas, como templetos, quioscos, etc., que habrán de integrarse en el diseño del área y que no ocuparán más del 5% de la superficie de la misma.

2. Los espacios libres podrán utilizarse excepcionalmente para servir de acceso a las edificaciones sitas en parcelas lindantes con ellos, sin que la existencia de este acceso influya positiva o negativamente para la calificación como solar de la zona respectiva. En cualquier caso, las edificaciones que dispongan sus lienzos o paramentos lindando con parcelas destinadas a espacios libres, en su variedad de áreas ajardinadas, tratarán los mismos como si de fachadas se tratase, permitiéndose en ellos, por lo tanto, los salientes admitidos en el artículo 96 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 2.5. Condiciones particulares para los equipamientos

1. Las zonas calificadas como dotación o equipamiento comprenden los usos y actividades destinados al enriquecimiento, cultivo y reparación de las facultades físicas e intelectuales de las personas.

Según la función principal que cumplan, los equipamientos pueden ser: docente (preescolar, EGB, BUP, FP y demás enseñanzas), cultural (teatros, salas de exposiciones, museos, bibliotecas, auditorios, etc.), sanitario (hospitales, clínicas,

ambulatorios, centros de salud, etc.) social (servicios sociales, etc.), asistencial (guarderías, asilos, centros de asistencia a disminuidos, clubs de ancianos, etc.), deportivo (estadios, pabellones cubiertos, etc.) y religioso (iglesias, edificios o locales destinados al culto, etc.)

2. Las condiciones de diseño y ejecución de los edificios destinados a equipamientos, así como de los respectivos espacios libres de parcela se realizarán con especial esmero, de manera que resalten el carácter estructurador del espacio urbano propio de los equipamientos. Todos los locales accesibles al público en general estarán desprovistos de barreras arquitectónicas.
3. La exigencia general de plazas de aparcamiento para los edificios destinados a equipamiento será de una plaza por cada 100 m² útiles; si se trata de hospitales, se preverá además una plaza por cada 5 camas. Los equipamientos docentes que ocupen un edificio exclusivo dispondrán también dentro de la parcela respectiva de una plaza de aparcamiento para autobús por cada 250 alumnos o fracción, pudiendo reducir la dotación de aparcamiento, si se trata de niveles de enseñanza para personas no adultas, a un mínimo de dos plazas por aula. La reserva para autobuses se mantendrá.

En los usos hospitalarios y en todos aquellos en que normalmente se prevean operaciones de carga y descarga, se preverán espacios interiores a tal efecto en los edificios o parcelas correspondientes.

4. Las dotaciones destinadas a guarderías infantiles, sean de titularidad pública o privada, deberán disponer, como mínimo, de una superficie construida de 3 m² por alumno y un espacio libre de 5 m² por alumno y, como mínimo en todo caso, una superficie construida de 90 m² y un espacio libre de 150 m².

NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO MODIFICADO

2º MODIFICACION PUNTUAL PLAN PARCIAL SECTOR PAU-2 CASTELLET

INDICE

NORMAS

CAPÍTULO PRELIMINAR	1
Artículo 0.1. Disposiciones de carácter general	1
CAPÍTULO 1. REGULACIÓN PARTICULAR DE LAS ZONAS	2
SECCIÓN PRIMARIA ZONA RESIDENCIAL (R).....	2
Artículo 1.1. Ámbito y claves de aplicación	2
CLAVE MCM Residencial Colectiva en Manzana Cerrada con patio de manzana	
Artículo 1.2. Definición	2
Artículo 1.3. Tipos edificatorios	2
Artículo 1.4. Condiciones de parcelación	3
Artículo 1.5. Condiciones de la edificación	3
Artículo 1.6. Dotación de aparcamiento	3
Artículo 1.7. Usos de la edificación	3
CLAVE EA RESIDENCIAL ABIERTA	4
Artículo 1.8. Definición	4
Artículo 1.9. Tipos edificatorios	4
Artículo 1.10. Condiciones de parcelación	4
Artículo 1.11. Condiciones de la edificación	5
Artículo 1.12. Usos de la edificación	6
CLAVE VL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VIVIENDA EN LÍNEA	6
Artículo 1.13. Definición	6
Artículo 1.14. Tipos edificatorios	6
Artículo 1.15. Condiciones físicas de la parcela	6
Artículo 1.16. Condiciones de los espacios libres de parcela.....	6
Artículo 1.17. Condiciones de la edificación	7
Artículo 1.18. Uso característico y usos secundarios	7
SECCIÓN SEGUNDA ZONA TERCIARIA	7
Artículo 1.19. Ámbito	7
CLAVE T (TERCIARIO)	8
Artículo 1.20. Definición	8
Artículo 1.21. Condiciones de parcela	8
Artículo 1.22. Posición de la edificación	8

Artículo 1.23. Ocupación	8
Artículo 1.24. Superficie edificable	9
Artículo 1.25. Altura de la edificación	9
Artículo 1.26. Altura de piso	9
Artículo 1.27. Ajardinamiento de espacios libres	9
Artículo 1.28. Dotación de aparcamiento	9
Artículo 1.29. Usos de edificación	10
CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES	12
Artículo 2.1. Ámbito y claves de aplicación	12
Artículo 2.2. Condiciones de uso y edificación	12
Artículo 2.3. Condiciones generales de los usos dotacionales	12
Artículo 2.4. Condiciones particulares para los espacios libres	13
Artículo 2.5. Condiciones particulares para los equipamientos	13

CAPÍTULO PRELIMINAR

Artículo 0.1 Disposiciones de carácter general

1. Las presentes Normas Urbanísticas regulan de modo particular las condiciones a que habrá de someterse la nueva edificación y el régimen de usos en el ámbito comprendido en el Plan Parcial del Sector PAU 2 Castellet. Complementan por tanto a las Normas Urbanísticas del vigente PGMO de San Vicente del Raspeig (aprobado definitivamente el 4 de abril de 1990; citado en adelante como PGMO), tanto en sus aspectos generales, como particulares (Ordenanzas correspondientes al mencionado sector).
2. En todo aquello no regulado expresamente en las presentes Normas y en particular en lo que respecta a las Condiciones Generales de la Edificación, será de aplicación lo establecido en el capítulo 6 de las mencionadas Normas Urbanísticas del PGMO. Asimismo, serán igualmente de aplicación la legislación sectorial y los preceptos normativos de rango superior que guarden relación con las determinaciones del Plan de Sectorización y con los extremos regulados por las presentes Normas, y en particular las limitaciones a la propiedad recogidas en el Capítulo III “Uso y defensa de las Carreteras” de la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras o normativa que la sustituya.
3. Así mismo, las Ordenanzas particulares contenidas en el PGMO suplirán por analogía, en su caso, los aspectos que no estuviesen contemplados en las presentes o, estándolo, pudieran suscitar dudas de interpretación. En particular, será de aplicación con carácter supletorio la Ordenanza de **“Manzana con Patio de Manzana”** en las zonas que en el presente Plan Parcial se identifican como **MCM**, la Ordenanza de **“Edificación Abierta”** en las zonas que en el presente Plan Parcial se identifican con la clave **EA** y la Ordenanza **“Vivienda en Línea”** en las zonas identificadas con la clave **VL**. No obstante, lo expresamente regulado en las presentes Normas prevalecerá sobre lo dispuesto en aquellas Ordenanzas.

CAPÍTULO 1. REGULACIÓN PARTICULAR DE LAS ZONAS

SECCIÓN PRIMERA ZONA RESIDENCIAL (R)

Artículo 1.1 Ámbito y claves de aplicación

1. Corresponde a la zona y subzonas que, por referencia a las determinaciones del vigente P.G.M.O sobre el uso global Residencial, el Plan Parcial concreta e identifica en su plano de ordenación mediante la trama correspondiente a dicho uso global.
2. Como pormenorización del uso residencial se distinguen tres clases, (**MCM, EA y VL**), según su tipología. Las dos primeras de, residencia multifamiliar - **MCM** y **EA**-, según tipología de Manzana Cerrada **MCM** o de Edificación Abierta y finalmente la tercera (**VL**) corresponde a residencia unifamiliar en tipología de **Vivienda en Línea** .

CLAVE MCM Residencial Colectiva en Manzana Cerrada con patio de manzana

Artículo 1.2 Definición

Corresponden a las áreas del sector previstas para la formación de manzanas de extensión del casco, cerradas o semicerradas, con edificación alineada a vial, es decir con fachada coincidente con alineación aunque podrá presentar discontinuidad, y configurando patio de manzana comunal de uso privativo.

Artículo 1.3 Tipos edificatorios

1. El tipo edificatorio característico es el propio de la manzana cerrada, con frente coincidente con la alineación, medianeras laterales ,tratadas como fachadas en caso de discontinuidad de la fachada, y, con limitación del fondo edificable de la parcela para permitir la formación del patio común,.
2. La regulación de estas zonas se establece en concordancia con las Ordenanza de “**Manzana con Patio de Manzana**” de las Normas Urbanísticas del vigente PGMO (Sección 7 de sus Ordenanzas).

Artículo 1.4 Condiciones de parcelación

Tanto a los efectos de edificación, como a los de parcelación o reparcelación, deberán cumplirse las condiciones exigidas en el artículo 20 de la Sección 7, Ordenanza “Manzana con Patio de Manzana” de las Normas Urbanísticas del PGMU,

Artículo 1.5 Condiciones de la edificación

La superficie máxima edificable (útil) de cada manzana será la que figura en el **Cuadro de Características**. La correspondiente a cada parcela, en su caso, será el resultado de multiplicar la superficie de la misma por el índice de edificabilidad (útil) que figura en dicho cuadro para cada manzana. La superficie edificable se computará según lo dispuesto en el artículo 93 de las Normas Urbanísticas del PGMO.

El fondo máximo edificable será de trece metros (**13 m.**)

El plano de fachada coincidirá con el de la alineación excepto en esquinas que podrán rematarse libremente mediante chaflán inscrito en aquella.

La altura máxima de edificación será de 16,80 m. y 5 plantas. No obstante por encima de esa altura se permite una planta más de ático con un retranqueo mínimo de 3m.

Con estas salvedades, son de aplicación los preceptos del artículo 21 de la Sección 7, Ordenanza “**Manzana con Patio de Manzana**” de las Normas Urbanísticas del PGMO.

Artículo 1.6 Dotación de aparcamiento

1. Cada vivienda o cada 100 m². de edificación deberá disponer, al menos, de 1 plaza de garaje-aparcamiento.

Artículo 1.7 Usos de la edificación

1. El uso característico es el residencial.

2. En ambos grados 1 y 2, serán de aplicación, además, los preceptos del artículo 22 de la Sección 7, Ordenanza “Manzana con Patio de Manzana” de las Normas Urbanísticas del PGMO.
3. Se consideran compatibles el uso dotacional y terciario (incluido el comercial) en planta baja y se autorizan los despachos y consultas profesionales en plantas de piso.

CLAVE EA Residencial Abierta

Artículo 1.8 Definición

Corresponde a manzanas o submanzanas del sector con ordenación de volumetría específica, en tipología de edificaciones de tipo bloque lineal o torre, retranqueadas a linderos y alineaciones con amplia proporción de espacio libre de parcela. Su uso característico es el residencial.

Artículo 1.9 Tipos edificatorios

El tipo edificatorio característico es el de edificación formada por bloques lineales o en “L”, que pueden tener planta baja desarrollada en forma de “zócalo” de conexión entre los diferentes bloques. Se permite asimismo la edificación en “torre”, entendiéndose por tal la edificación cuya planta queda inscrita en un círculo de diámetro igual o menor a treinta y cinco (35) metros.

La regulación de estas zonas se establece en concordancia con la Ordenanza de Edificación Abierta de las Normas Urbanísticas del vigente PGMO.

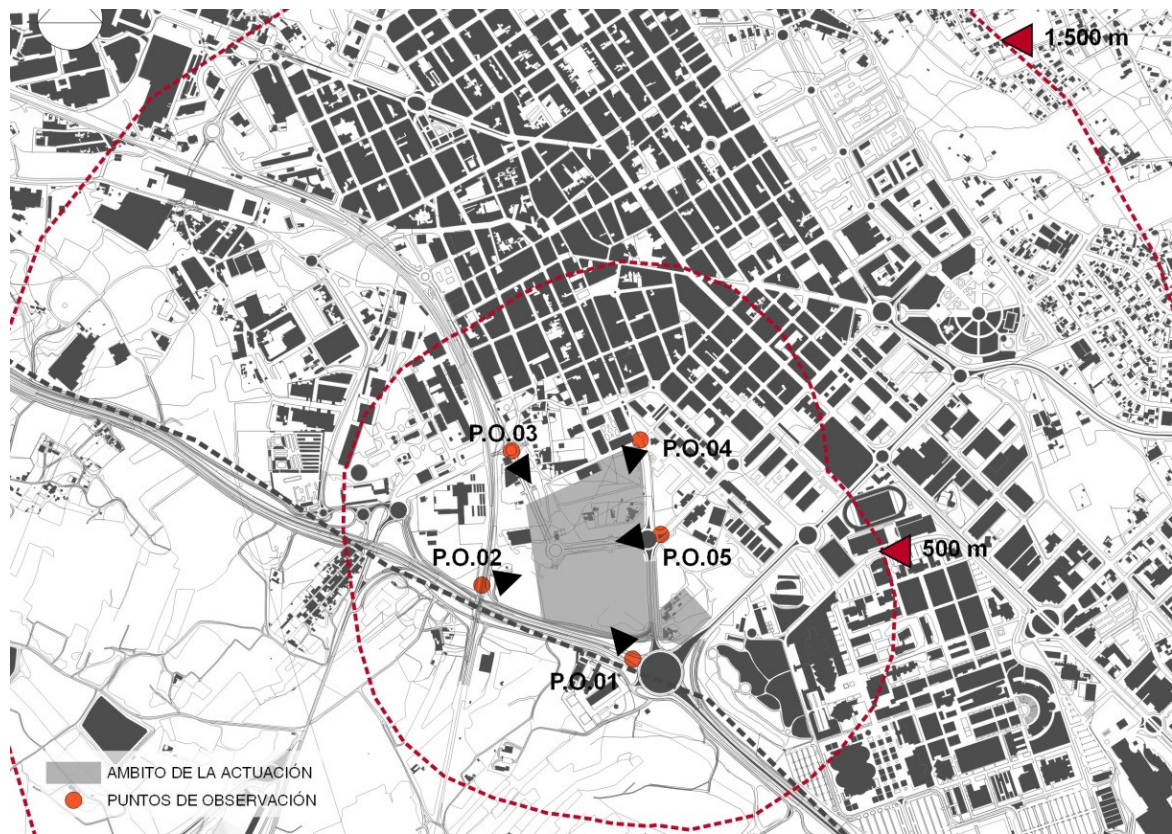
Artículo 1.10 Condiciones de parcelación

Tanto a los efectos de edificación, como a los de parcelación o reparcelación serán de aplicación los preceptos del artículo 13 de la Sección 5, Ordenanza “Edificación Abierta” de las Normas Urbanísticas del PGMO, con la siguiente modificación:

La superficie de la parcela mínima será de 1.400 m².

Artículo 1.11 Condiciones de la edificación

1. En caso de actuaciones que no comprendan la totalidad de la manzana o submanzana definida en el Plan Parcial, será indispensable redactar un Estudio de Detalle para cada una de las mismas.
2. Las actuaciones de edificación comprendidas en la manzana 3, incorporarán en la documentación para la solicitud de licencia un estudio sobre la integración paisajística de la actuación en lo relativo al bloqueo de vistas sobre la Fábrica de Cementos. Incorporarán un estudio visual que analice las distintas alternativas de ubicación de la edificación en la parcela y justifique que se opta por la mejor alternativa posible, considerando la visión que se puede tener de la Fábrica de Cementos desde el espacio público, especialmente desde el punto de observación 05 definido en el Estudio de Integración Paisajística de la Modificación Puntual 2º del Plan Parcial del Sector PAU-2 Castellet.



3. Serán de aplicación los preceptos del artículo 14 de la Sección 5, Ordenanza “**Edificación Abierta**” de las Normas Urbanísticas del PGMO, con las siguientes modificaciones:
 - a) La superficie edificable útil de cada una de las manzanas o submanzanas reflejadas en el plano de Ordenación será la que figura en el Cuadro de Características. En caso de subdivisión en parcelas la superficie útil correspondiente a cada de las resultantes, será el resultado de multiplicar la superficie de la misma por el índice de edificabilidad (útil) que

figura en dicho cuadro para cada manzana. No obstante el Proyecto de Reparcelación podrá hacer un reparto distinto de la edificabilidad, sin sobrepasar en ningún caso la superficie edificable total de cada una de las manzanas o submanzanas.

b) La altura máxima de la edificación será:

Bloque lineal 5 plantas y 16,80 m

Torres : 8 plantas y 26 m

c) Por encima de la altura máxima permitida se permite un ático retranqueado 3 m.

d) La ocupación máxima de la edificación en plantas sobre rasante será del 40% de la superficie de la parcela. En plantas bajo rasante podrá ocuparse un máximo del 70% de la superficie de la parcela

e) La anchura o fondo máximo de la edificación, en el supuesto de bloque lineal será de 15 m.

f) Los cuerpos de edificación aislados deberán guardar entre sí las siguientes distancias:

	Distancia en perpendicular a las fachadas
Paramentos con huecos de locales habitables	H
Paramentos con huecos de cocinas y baños	H/2
Paramentos ciegos o con huecos de escaleras	H/4 \geq 3 m

Artículo 1.12 Usos de la edificación

1. El uso característico es el residencial.
2. Serán, además, compatibles los usos: dotacional y terciario (incluido el comercial) en planta baja.
3. Se autorizan los despachos y consultas profesionales en plantas de piso.

CLAVE VL Residencial Unifamiliar Vivienda en Línea

Artículo 1.13 Definición

PLAN PARCIAL SECTOR PAU.2 - CASTELLET
 Texto Refundido 2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL

Corresponden a las áreas del sector previstas para la formación o compleción de manzanas reguladas con esta misma Ordenanza por el vigente P.G.M.O : áreas de reciente ocupación y ordenación espontánea con parcelación pequeña e irregular, baja altura ,alineadas a vial ,de uso exclusivo residencial en la modalidad de vivienda unifamiliar.

Artículo 1.14 Tipos edificatorios

El tipo edificatorio característico corresponde a edificios en manzana cerrada sin patio comunal, entre medianerías, y su regulación se establece en concordancia con la Ordenanza de Vivienda en Línea de las Normas Urbanísticas del vigente PGM.O.

Artículo 1.15 Condiciones físicas de la parcela

1. Tanto a los efectos de edificación, como a los de parcelación o reparcelación las parcelas deberán tener una superficie igual o mayor a 120 m².
2. El frente de las parcelas en su contacto con la alineación tendrá como mínimo 8 m.

Artículo 1.16 Condiciones de los espacios libres de parcelas

1. No se establece espacio libre obligatorio salvo los patios que resulten necesarios por condiciones higiénicas o por separaciones obligatorias a fincas colindantes.
2. La ocupación bajo rasante podrá ser del 100%.

Artículo 1.17 Condiciones de la edificación

1. La superficie máxima edificable (útil) de cada manzana será la que figura en el **Cuadro de Características** adjunto. La correspondiente a cada parcela, en su caso, será el resultado de multiplicar la superficie de la misma por el índice de edificabilidad (útil) que figura en dicho cuadro para cada manzana.
2. A efectos del cómputo de la superficie edificable se estará a lo dispuesto en el artículo 93 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General.

3. El plano de fachada coincidirá con el de la alineación. No se establecen retranqueos obligatorios a los linderos de la parcela, excepto al de fondo, que tendrá un mínimo 3 m cuando recaiga a linderos de otra parcela que no sean medianeros.
4. La altura máxima de la edificación (H) será de dos (2) plantas, incluida la baja y de 5.60 m medida desde el plano de referencia de la planta baja.

Artículo 1.18 Uso característico y usos secundarios

1. Tendrá la consideración de uso principal o característico, el residencial (vivienda unifamiliar).
2. Se consideran usos compatibles con el principal el terciario; el industrial-excepto producción industrial- ,y el dotacional, todos ellos en planta baja o en edificio exclusivo.

SECCIÓN SEGUNDA ZONA TERCIARIA

CLAVE T (TERCIARIO)

Artículo 1.19 Ámbito

1. Corresponde a la zona que, el Plan Parcial concreta e identifica en los Planos de Zonificación y Ordenación mediante la trama correspondiente a uso terciario (T).

Artículo 1.20 Definición

1. Pertenecen a esta zona los enclaves grafiados en el Plano de Ordenación con el código o clave **T**.
2. Su uso característico es el de servicios terciarios de las clases que se especifican seguidamente, en el Artículo 1.28
3. La tipología edificatoria es la de edificios exentos en “torre”; entendiéndose por tal la edificación de manifiesta componente vertical cuya planta queda inscrita en un círculo de diámetro igual o menor a treinta y cinco (35) metros, en plantas

superiores a la baja y primera, siendo libres en cambio las dimensiones en planta de esos niveles.

4. La ordenación de la edificación se determinará por Estudio de Detalle.

Artículo 1.21 Condiciones de parcela

La manzana o submanzana podrá subdividirse en un máximo de dos parcelas, con un mínimo de superficie resultante de 2.000 m².

Artículo 1.22 Posición de la edificación

1. Las edificaciones se situarán retranqueadas, respecto a la alineación oficial y los linderos, guardando las distancias mínimas que se señalan a continuación, excepto en la calle Prolongación de la Calle Bailén, donde el plano de fachada de la edificación inferior (planta baja y primer piso) podrá coincidir con el de la alineación.
2. Los retranqueos de las edificaciones a los que se refiere el artículo anterior, serán los siguientes:

Nivel inferior (Planta Baja y 1 ^{er} Piso):	$1/3 h \geq 5$ metros
Torre (plantas superiores):	$1/5 h \geq 5$ metros

Siendo h el desnivel entre el punto de la edificación y el elemento de referencia (alineación o lindero) de la edificación para la que se calcula el retranqueo, en metros.

Artículo 1.23 Ocupación

1. La superficie de ocupación no podrá rebasar el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la manzana o de la parcela.
2. En plantas totalmente subterráneas se podrá ocupar en la totalidad de la superficie de la parcela.

Artículo 1.24 Superficie edificable

La superficie edificable máxima será la que figura para el enclave en el Cuadro de Características.

Artículo 1.25 Altura de la edificación

La edificación no rebasará las quince (15) plantas y los cincuenta y dos (52) metros de altura.

Artículo 1.26 Altura de piso

1. La altura de piso trasdós a trasdós será como mínimo de:
 - (a) Trescientos cuarenta (340) centímetros para las plantas de acceso a la vía pública (portales, porches, etc.).
 - (b) Trescientos (300) centímetros para las plantas de piso,
2. La altura de piso trasdós a trasdós será como máximo de:
 - (a) Doscientos cincuenta (250) centímetros para las plantas técnicas.

Artículo 1.27 Ajardinamiento de espacios libres

Los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante podrán destinarse a accesos a la edificación sobre o bajo rasante, jardines, áreas de juego o deportivas descubiertas, o aparcamientos en superficie. Las áreas de aparcamiento dispondrán de arbolado que garantice sombra a los vehículos aparcados.

Artículo 1.28 Usos de edificación

Además de los usos terciarios de “Oficinas” y “Servicios de alojamiento temporal”, que son los característicos, se considera compatible el uso comercial en planta baja.

También se considera compatible el uso residencial comunitario y se autoriza el uso “Dotacional”, en cualquiera de sus categorías, en edificio exclusivo.

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS: USOS Y TIPOLOGIAS

Ordenanza	Superficie	Indice	Edificabilidad	Indice	Edificabilidad	N° VIVIENDAS 100m2c/viv
	m2 s,	m2 u./m2 s,	m2 u,	m2 c./m2 s,	m2 c,	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VIVIENDA EN LINEA	3.179	1,10	3.497	1,375	4.371	44
RESIDENCIA COLECTIVA (MANZANA CON PATIO DE MANZANA). GRADO 1	1.380	1,90	2.622	2,38	3.284	33
RESIDENCIA COLECTIVA (EDIFICACION ABIERTA). GRADO 1	38.207	1,46	55.788	1,825	69.729	698
subtotal	42.766		61.907		77.384	775
TERCIARIO	5.953	1,10	6.548	1,38	8.185	
ZONAS VERDES	14.221					
EQUIPAMIENTO	32.014					
R.V. + A.V.	32.267					
TOTAL	127.221		68.456		85.569	

(*) Del total de viviendas, al menos un 25% será de VPO. Ese porcentaje se corresponde con un 20% del aprovechamiento subjetivo (propietarios de suelo) y un mínimo del 5% procedente del 10% de cesión gratuita al Ayuntamiento, según sea la modalidad retributiva de la urbanización elegida por éste en la reparcelación. Ubicación en Manzanas MCM1 y EA, sujetas a reajustes en reparcelación por concreción de aprovechamientos urbanísticos.

CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES

Artículo 2.1. Ámbito y claves de aplicación

1. Comprende las calificaciones de la red secundaria de usos dotacionales que figuran en los planos de Ordenación.
2. Se distinguen los siguientes usos dotacionales:
 - a) **Zona verde (VJ)** en la categoría de jardín.
 - b) **Equipamiento (QD y QM)**
 - c) **Red viaria (RV)** rodada, de coexistencia o peatonal, según indicación contenida en los planos en que se refleja la misma.

Artículo 2.2. Condiciones de uso y edificación

1. Las condiciones de uso y la regulación de la edificación de las parcelas calificadas con uso dotacional se efectuará con arreglo a lo establecido al respecto en las Normas Urbanísticas del PGMO (artículo 119 a 123)
2. Como usos complementarios de los dotacionales se admiten los que, en conjunción con ellos, supongan mejora de las prestaciones de los mismos. El uso residencial sólo se admite en los casos de vivienda de personal de vigilancia de la dotación o instalación, y de residencia comunitaria de los agentes de servicio en una instalación o de los miembros de una orden religiosa cuando el equipamiento sea de este tipo.

Artículo 2.3. Condiciones generales de los usos dotacionales.

1. Las edificaciones destinadas a usos dotacionales cumplirán las condiciones de edificación de la Ordenanza de Edificación Abierta, Grado 2 (EA 2). No obstante tales condiciones podrán variarse mediante Estudio de Detalle, cumpliendo los siguientes requisitos.

- a) No sobrepasará la edificabilidad máxima de 1,00 m²/m² útil. La altura de la edificación no excederá de 4 plantas; los elementos simbólicos y análogos podrán disponerse libremente.
- b) Se acondicionarán, a cuenta del titular del edificio destinado a usos dotacionales, las medianerías que resulten vistas en los edificios colindantes.

Artículo. 2.4. Condiciones particulares para los espacios libres

1. A los efectos de su regulación en estas Ordenanzas y en función de su destino, los espacios libres (**VJ**) se conceptúan como áreas ajardinadas.

Se permite en ellas el uso deportivo al aire libre que no ocupen una superficie superior al 50% de la total de cada área. Se permitirán, con carácter excepcional, pequeñas edificaciones e instalaciones complementarias a las actividades propias de estas áreas, como templetos, quioscos, etc., que habrán de integrarse en el diseño del área y que no ocuparán más del 5% de la superficie de la misma.

2. Los espacios libres podrán utilizarse excepcionalmente para servir de acceso a las edificaciones sitas en parcelas lindantes con ellos, sin que la existencia de este acceso influya positiva o negativamente para la calificación como solar de la zona respectiva. En cualquier caso, las edificaciones que dispongan sus lienzos o paramentos lindando con parcelas destinadas a espacios libres, en su variedad de áreas ajardinadas, tratarán los mismos como si de fachadas se tratase, permitiéndose en ellos, por lo tanto, los salientes admitidos en el artículo 96 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 2.5. Condiciones particulares para los equipamientos

1. Las zonas calificadas como dotación o equipamiento comprenden los usos y actividades destinados al enriquecimiento, cultivo y reparación de las facultades físicas e intelectuales de las personas.

Según la función principal que cumplan, los equipamientos pueden ser: docente (preescolar, EGB, BUP, FP y demás enseñanzas), cultural (teatros, salas de exposiciones, museos, bibliotecas, auditorios, etc.), sanitario (hospitales, clínicas,

ambulatorios, centros de salud, etc.) social (servicios sociales, etc.), asistencial (guarderías, asilos, centros de asistencia a disminuidos, clubs de ancianos, etc.), deportivo (estadios, pabellones cubiertos, etc.) y religioso (iglesias, edificios o locales destinados al culto, etc.)

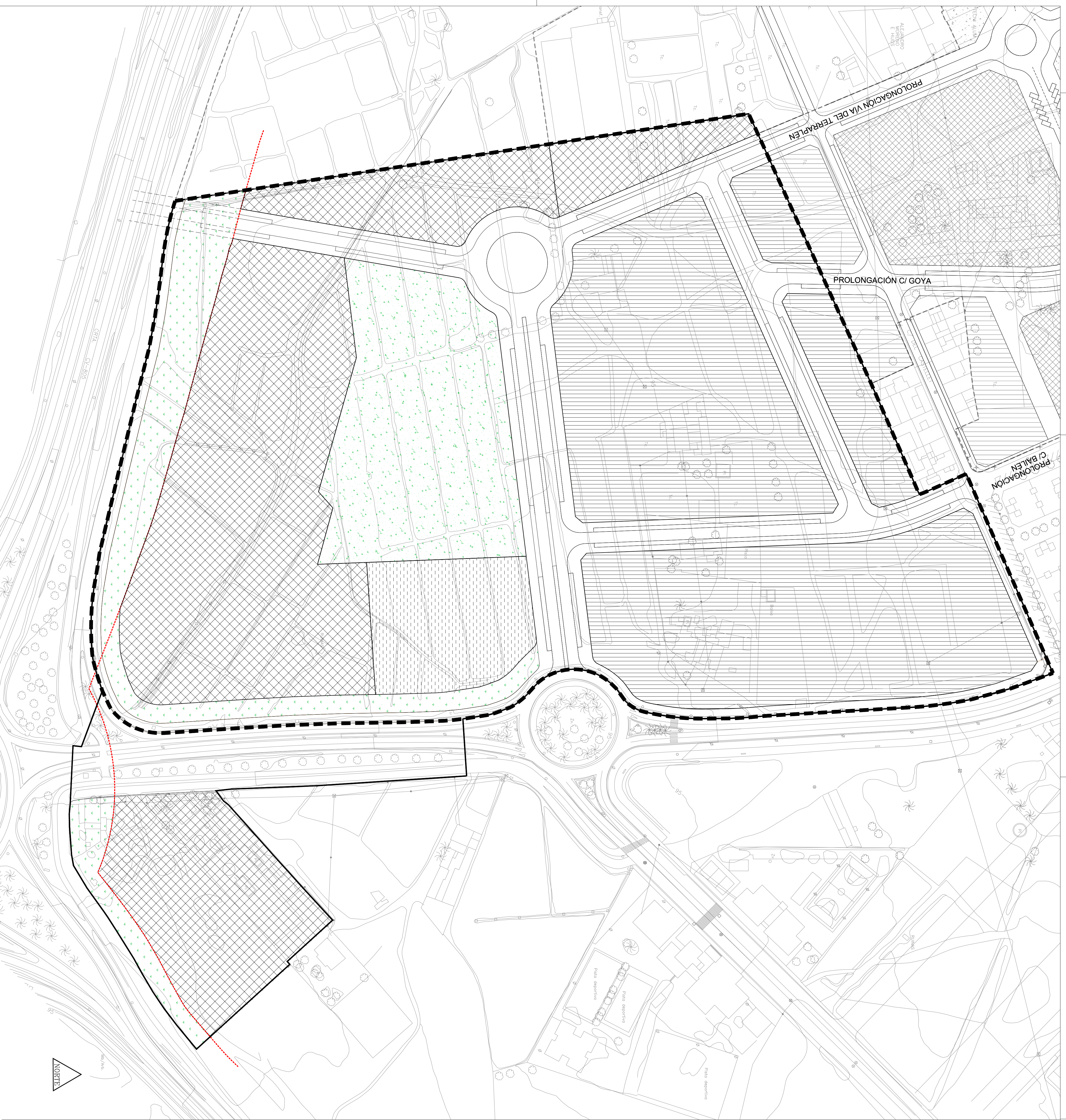
2. Las condiciones de diseño y ejecución de los edificios destinados a equipamientos, así como de los respectivos espacios libres de parcela se realizarán con especial esmero, de manera que resalten el carácter estructurador del espacio urbano propio de los equipamientos. Todos los locales accesibles al público en general estarán desprovistos de barreras arquitectónicas.
3. La exigencia general de plazas de aparcamiento para los edificios destinados a equipamiento será de una plaza por cada 100 m² útiles; si se trata de hospitales, se preverá además una plaza por cada 5 camas. Los equipamientos docentes que ocupen un edificio exclusivo dispondrán también dentro de la parcela respectiva de una plaza de aparcamiento para autobús por cada 250 alumnos o fracción, pudiendo reducir la dotación de aparcamiento, si se trata de niveles de enseñanza para personas no adultas, a un mínimo de dos plazas por aula. La reserva para autobuses se mantendrá.



En los usos hospitalarios y en todos aquellos en que normalmente se prevean operaciones de carga y descarga, se preverán espacios interiores a tal efecto en los edificios o parcelas correspondientes.

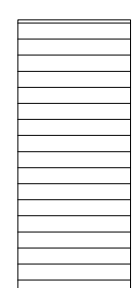
4. Las dotaciones destinadas a guarderías infantiles, sean de titularidad pública o privada, deberán disponer, como mínimo, de una superficie construida de 3 m² por alumno y un espacio libre de 5 m² por alumno y, como mínimo en todo caso, una superficie construida de 90 m² y un espacio libre de 150 m².

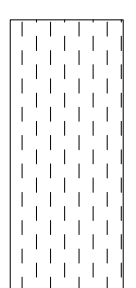
4.2 PLANOS DE ORDENACIÓN MODIFICADOS:

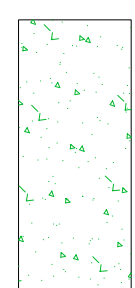
- 1. Zonificación**
- 2. Calificación Pormenorizada**
- 3. Red Viaria**
- 4. Red Primaria de Dotaciones Públicas**



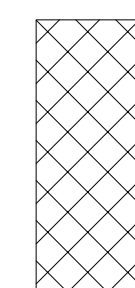
 LIMITE DEL SECTOR
 Línea de Edificación
 (Ley 20/1988 de Carreteras)

 RESIDENCIAL

 TERCARIO

 ZONAS VERDES

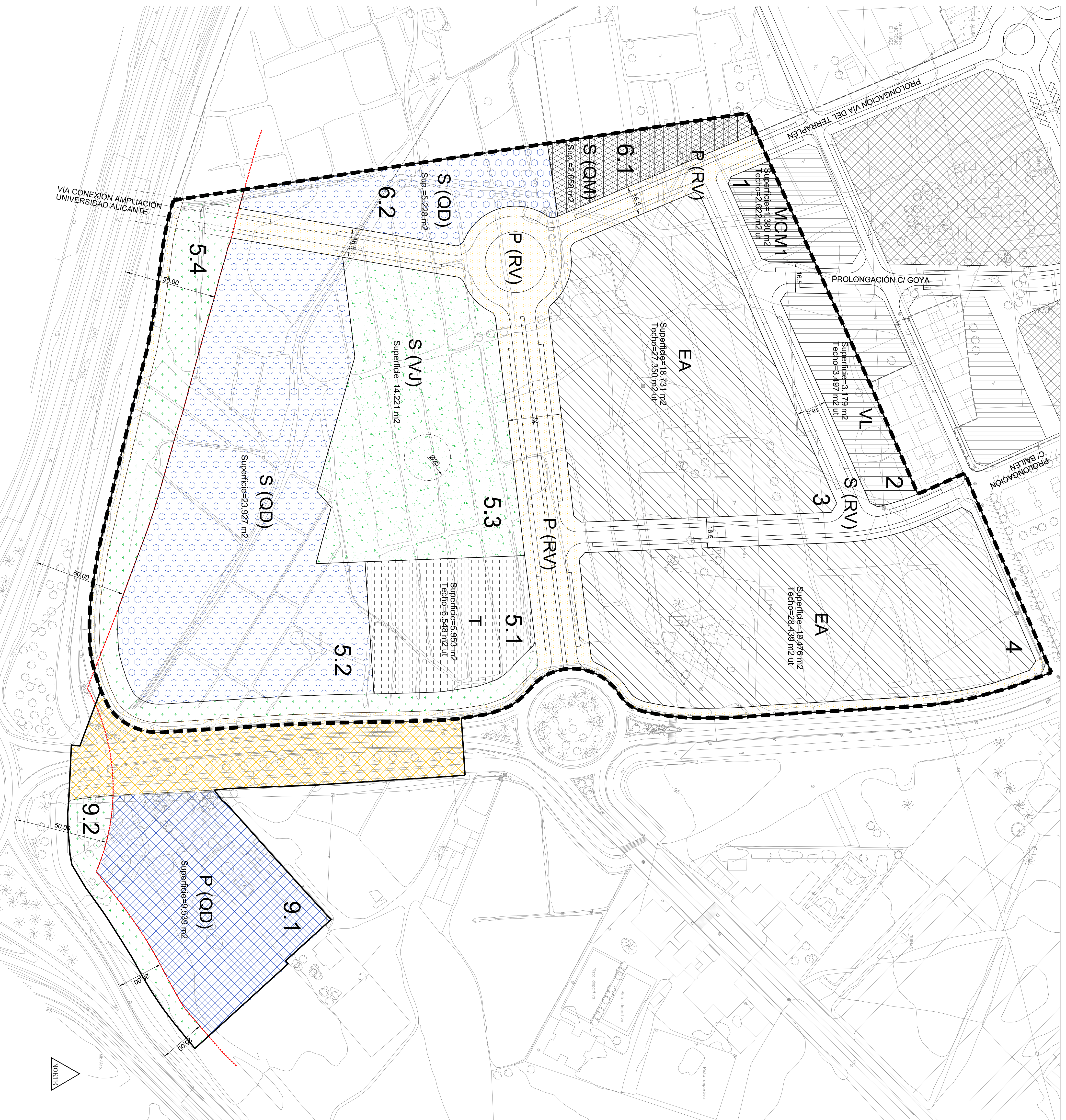
 PROTECCIÓN DE VARIO

 EQUIPAMIENTOS

 VARIO

2ª MODIFICACION PUNTUAL
PLAN PARCIAL SECTOR PAU-2 "CASTELLET"
1. ZONIFICACION
 PLANOS DE ORDENACION
 AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
 URBANISMO
 SERVICIO DE ARQUITECTURA

fecha: Noviembre-2019
 escala: 1/1.000
 Lluís Martí Llobet
 Arquitecto Titular
 Jefe Servicio Arquitectura



--- LIMITE DEL SECTOR
Superficie m² 127.221

- - - - - Línea de Edificación
(Ley 25/1988 de Carreteras)

Enclaves lucrativos:

MCM1 Manzana Cerrada con Patio de Manzana
Superficie m² 1.380

VL Vivienda en Línea
Superficie m² 3.179

EA Edificación Abierta (Bloques)
Superficie m² 38.207

T Tercario en Torre (Hotel, Oficinas, etc.)
Superficie m² 5.953

Zonas Verdes Y Espacios Libres:

S (VJ) Red Secundaria Jardines
Superficie m² 14.221

Red Primaria
Protección de Vario-Espacio Libre

Equipamientos:

S (QD) Red Secundaria Equipamiento (Deportivo/Recreativo)
Superficie m² 29.155

S (QM) Red Secundaria Equipamiento (Dotacional Múltiple)
Superficie m² 2.859

P (QD) Red Primaria Equipamiento (Deportivo/Recreativo)
Superficie m² 9.539

Vario:

P(RV) Vario Red Primaria Interior

S(RV) Vario Red Secundaria

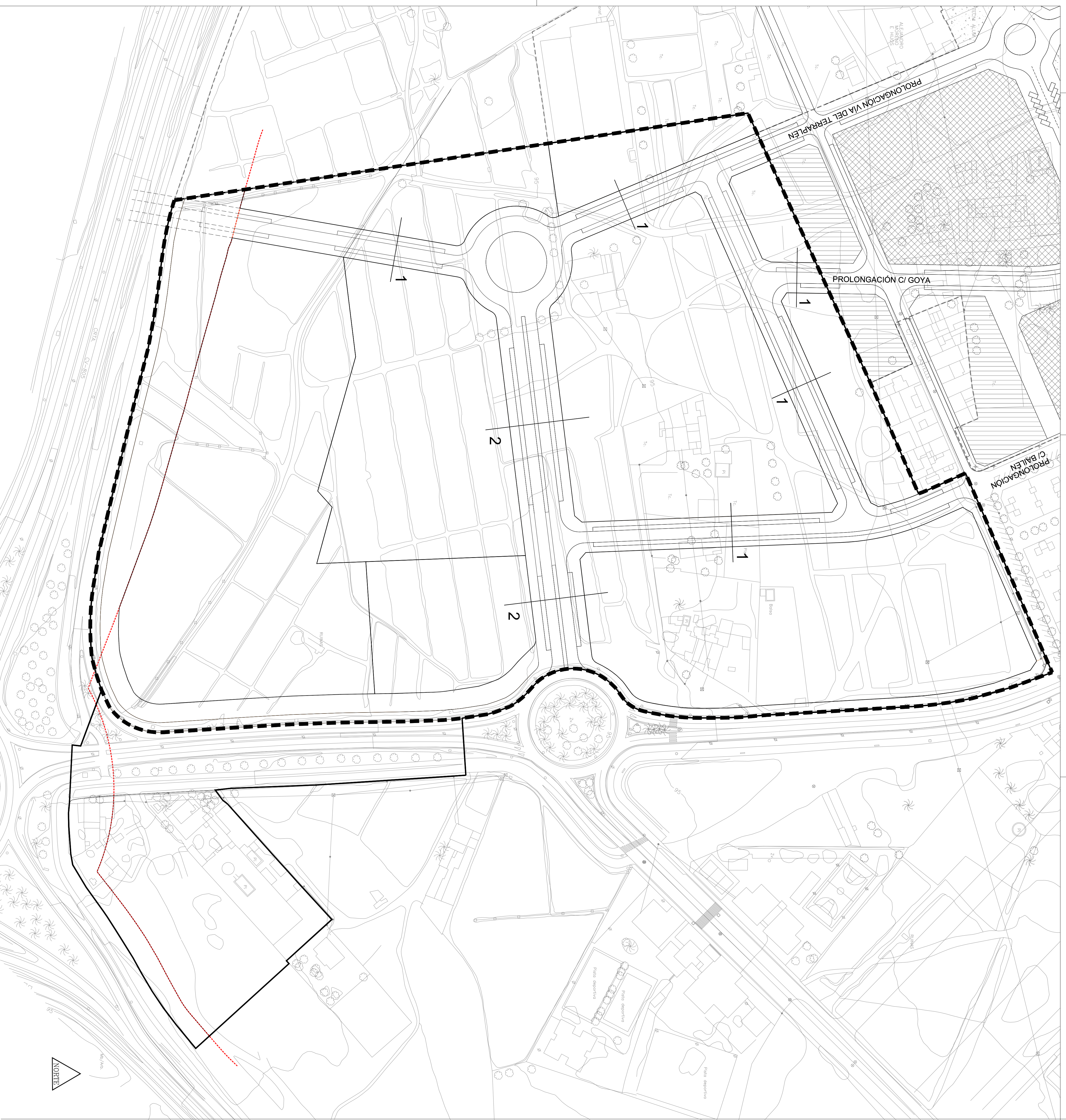
P(RV)ext. Vario Red Primaria exterior

2ª MODIFICACION PUNTUAL
PLAN PARCIAL SECTOR PAU-2 "CASTILLET"

PLANOS DE ORDENACION
2. CALIFICACION PORMENORIZADA

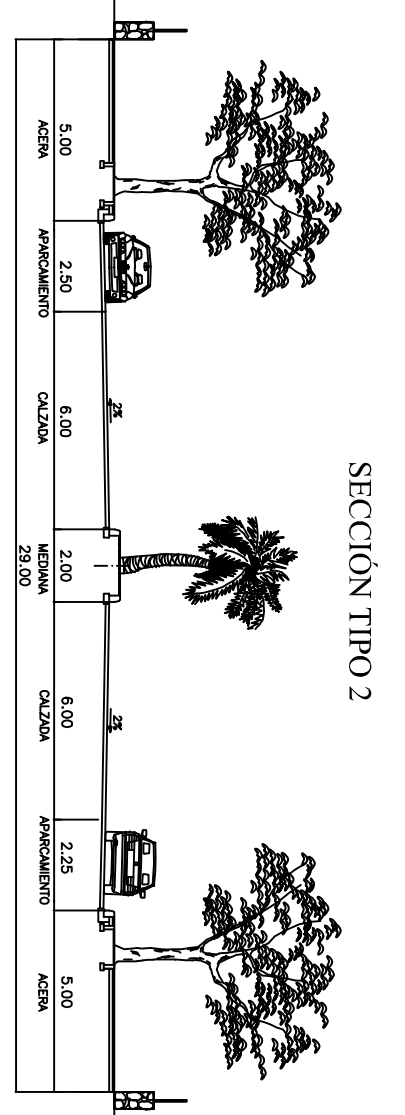
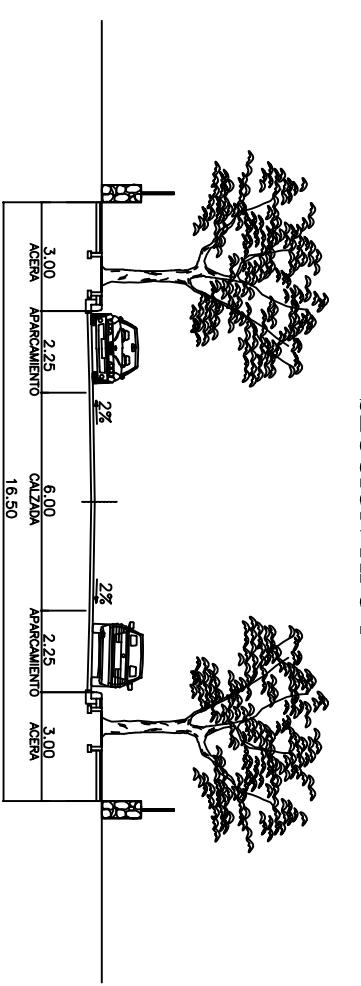
AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
SERVICIO DE ARQUITECTURA

Fecha: Noviembre-2019
Escala: 1/1.000
Lidia Martín Lobo
Jefe Servicio Arquitectura



--- LIMITE DEL SECTOR

--- Línea de Edificación
(Ley 25/1988 de Carreteras)



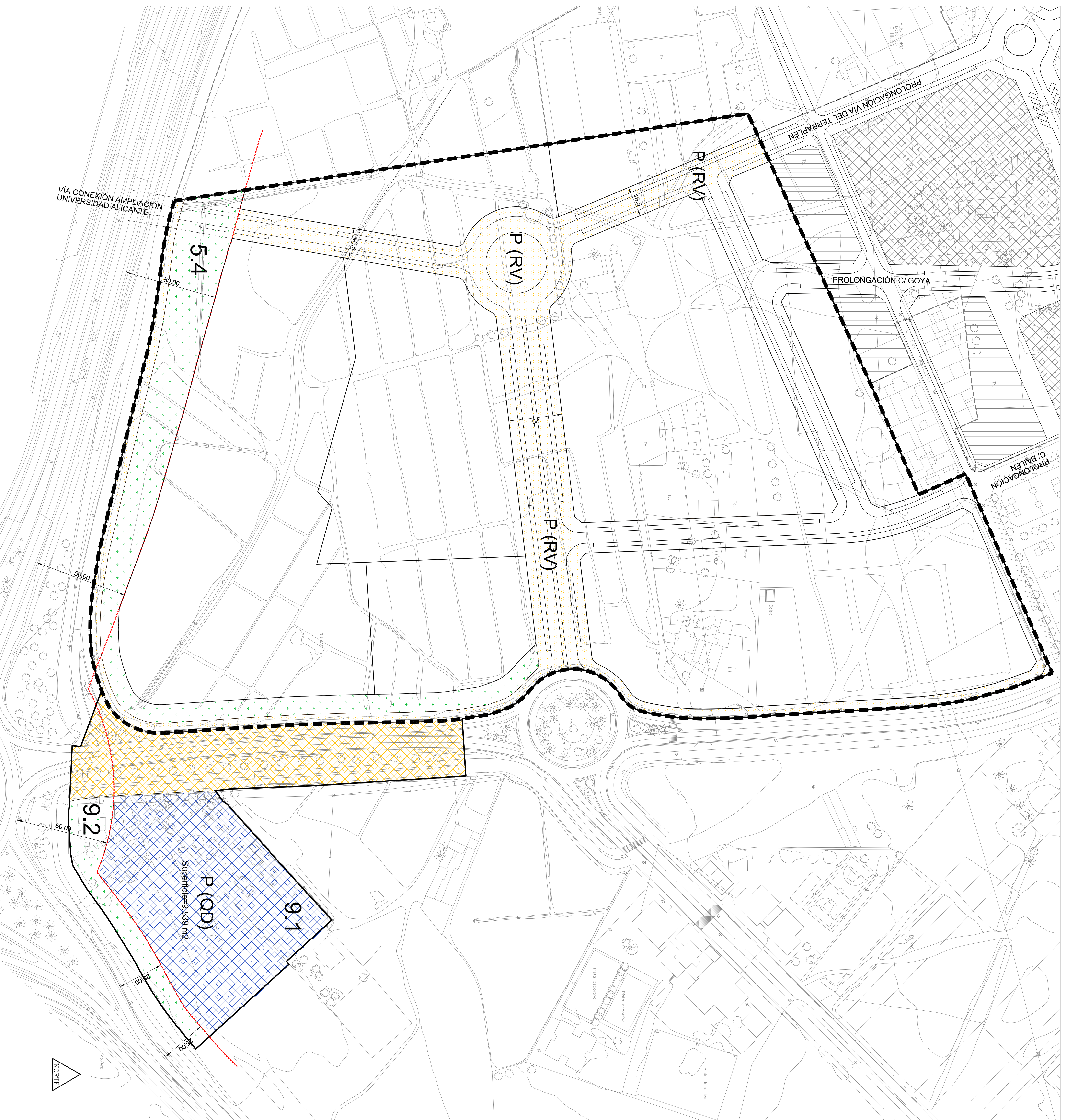
2ª MODIFICACION PUNTUAL
PLAN PARCIAL SECTOR PAU-2 "CASTELLETT"



3. RED VIARIA

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
 URBANISMO
 SERVICIO DE ARQUITECTURA

Scale: 1/1.000
 Date: Noviembre-2019

Author: María Lobo
 Title: Servicio Arquitectura

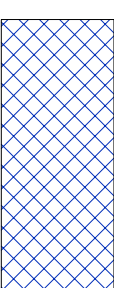


 LIMITE DEL SECTOR
 Superficie nº 127.221
 Línea de Edificación
 (Ley 25/1988 de Carreteras)

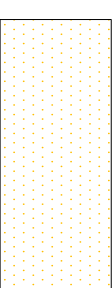
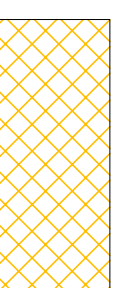
Zonas Verdes y Espacios Libres:

 Red Primaria
 Protección de Vialto-Espacio Libre

Equipamientos:

 P (QD) Red Primaria Equipamiento
 (Deportivo/Recreativo)
 Superficie m² 9.539

Vialto:

 P (RV) Vialto Red Primaria Interior
 P (RV)ext. Vialto Red Primaria exterior

2ª MODIFICACION PUNTUAL

PLAN PARCIAL SECTOR PAU-2 "CASTELLER"

PLANOS DE ORDENACION
 AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
 URBANISMO
 SERVICIO DE ARQUITECTURA

Fecha: Noviembre-2019
 Escala: 1/1.000

Lluís Martí Lobo
 Arquitecto