



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R

# PROPUESTA TÉCNICA

**37ª MODIFICACIÓN PUNTUAL  
del PGMO 1990**

**DELIMITACION DEL SECTOR DE REFORMA  
INTERIOR "TORREGROSES" COMO ÁMBITO  
PARA ACTUACIÓN DE RENOVACIÓN URBANA**

Redacción:

Por los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento

**ABRIL 2023**



37ª MODIFICACIÓN PUNTUAL PGMO 1990 SANT VICENT DEL RASPEIG. PRI TORREGROSES



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

Pág. 1 de 215



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

## ÍNDICE

### PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

#### A. MEMORIA INFORMATIVA

1. **ANTECEDENTES Y OBJETO**
  - 1.1. ANTECEDENTES, OBJETO DE LA PROPUESTA Y AGENTES INTERVINIENTES
  - 1.2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
  - 1.3. MARCO NORMATIVO, CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
2. **DESCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL ÁMBITO**
  - 2.1. MÉDIO FÍSICO
  - 2.2. OCUPACIÓN Y USOS DEL SEULO
  - 2.3. ESTRUCTURA URBANA, PAISAJE E INFRAESTRUCTURA VERDE
  - 2.4. PATRIMONIO
  - 2.5. INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN DEL ÁMBITO CON SU ENTORNO
3. **ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN**
  - 3.1. AFECCIONES TERRITORIALES
  - 3.2. PLAN GENERAL VIGENTE
  - 3.3. REVISIÓN DEL PLAN GENERAL VIGENTE
4. **DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**
  - 4.1. DIAGNÓSTICO
5. **CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO**
  - 5.1. AFECCIONES TERRITORIALES
  - 5.2. PLAN GENERAL VIGENTE
  - 5.3. REVISIÓN DEL PLAN GENERAL VIGENTE

#### B. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. **MODELO DE ORDENACIÓN**
  - 1.1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL
  - 1.2. ALCANCE Y CONTENIDO DE ALTERNATIVAS
    - ALTERNATIVA 0
    - ALTERNATIVA 1
  - 1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
2. **ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**
  - 2.1. INFRAESTRUCTURA VERDE
  - 2.2. ZONIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO
  - 2.3. OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO, SECTOR PRI TORREGROSES
  - 2.4. RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS
  - 2.5. APROVECHAMIENTO TIPO Y CRITERIOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN
  - 2.6. POLÍTICA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA
3. **CUMPLIMIENTO DE OTRAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LA TRLOTUP Y ETCV**
  - 3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DE PARQUE DE RED PRIMARIA
  - 3.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS LÍMITES PARA INCREMENTOS DE EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD DE VIVIENDAS (art.36.4 TRLOTUP)
  - 3.3. JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DEL ESTANDAR DOTACIONAL GLOBAL
  - 3.4. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS POR LA ETCV. COMPATIBILIDAD CON EL PGE EN TRAMITACIÓN.
  - 3.5. DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS
  - 3.6. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
  - 3.7. DOCUMENTOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
4. **PLANOS DE INFORMACIÓN**

### PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
2. PLANOS DE ORDENACIÓN

### BIBLIOGRAFÍA Y RECURSOS





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R

## ÍNDICE

### ANEXOS

- A1. ESTUDIO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD
- A2. INFORME DE INCREMENTO DE DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS
- A3. INFORME DE EVALUACIÓN SOBRE PLANIFICACIÓN CON PERSPECTIVA DE GÉNERO
- A4. INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- A5. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

37ª MODIFICACIÓN PUNTUAL PGMO 1990 SANT VICENT DEL RASPEIG. PRI TORREGROSES



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

Pág. 3 de 215



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

## PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA A. MEMORIA INFORMATIVA

### 1. ANTECEDENTES Y OBJETO

#### 1.1. ANTECEDENTES, OBJETO DE LA PROPUESTA Y AGENTES QUE INTERVIENEN

El vigente Plan General Municipal de Ordenación, aprobado en 1990 por acuerdos de la Comisión Territorial de Urbanismos de 05/04/90 y 26/09/90, 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, principalmente normativo).

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

- MEMORIA, y sus anejos:
  - Anejo 1. Información Urbanística
  - Anejo 2. Avance
  - Anejo 3. Gestión del Suelo Urbano: Fichero de las Unidades de Actuación
- 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
- NORMAS URBANÍSTICAS (NN.UU)
- REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR (RUP)
- PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

Las última modificación aprobada ha sido la MP nº38, encontrándose en tramitación las modificaciones puntuales 39 y 40.

La Comisión de Evaluación Ambiental, como órgano competente, en sesión celebrada el día 30 de septiembre de 2021 acordó emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica sobre el documento de inicio y borrador del plan previo a la tramitación de la 37ª modificación puntual del Plan General, Delimitación del Sector de Reforma Interior "Torregroses", por considerar que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a los criterios establecidos por la legislación vigente y en los términos del Documento Inicial Estratégico + Borrador del Plan.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

La justificación de la presente modificación puntual obedece a la necesidad de proponer una ordenación urbanística que responda a las necesidades actuales del ámbito de Torregroses y, por extensión, del municipio de Sant Vicent del Raspeig. El uso vigente determinado por el plan general, industrial, ya no resulta adecuado para este ámbito, tanto porque las condiciones intrínsecas del mismo no son las óptimas para el desarrollo de esta actividad como porque las condiciones de integración del sector en la ciudad no son las adecuadas. Los suelos consolidados residenciales y dotacionales que rodean el ámbito determinan unas necesidades a las que no se puede atender con la vigente calificación del ámbito de Torregroses.

El objeto principal de esta modificación puntual es por lo tanto delimitar y definir, para los suelos industriales de Torregroses, un ámbito de regeneración urbana, conforme a lo establecido en el artículo 74 del TRLOTUP, y fijar las determinaciones de carácter estructural a las que deberá ceñirse su posterior ordenación pormenorizada.

La iniciativa de esta actuación es de la mercantil PROFUSA, propietaria de suelo en el ámbito de la modificación puntual que se propone, si bien el Ayuntamiento de Sant Vicent del Raspeig, en virtud de sus competencias, actuó como órgano promotor, iniciando el procedimiento con la presentación del Documento de Inicio y Borrador del Plan y proseguirá con la tramitación de esta modificación puntual, conforme a lo dispuesto en el artículo 61 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP).

## 1.2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Torregroses es un polígono industrial situado al sureste del centro urbano de Sant Vicent del Raspeig, frente a la Universidad de Alicante. El ámbito de esta modificación puntual se corresponde con estos suelos urbanos, delimitados por la calles de Alicante, Perú, de la Plata y del Rayo, que abarcan una superficie aproximada de 27,65 ha y los correspondientes al Parque Ilustrado de la Universidad de Alicante, con una superficie de 6,09 ha (Figura 1).

Todo el ámbito objeto de la modificación puntual está clasificado como suelo urbano y cuenta con ordenación pormenorizada. Su desarrollo está previsto, en su gran mayoría, mediante actuaciones aisladas, aunque el plan general previó, para un pequeño ámbito, la unidad de ejecución UA31, que se desarrolló a lo largo de 2005. Estos suelos se encuentran en la actualidad urbanizados y consolidados.

37ª MODIFICACIÓN PUNTUAL PGMÓ 1990 SANT VICENT DEL RASPEIG. PRI TORREGROSES



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001



Figura 1. **Ámbito de la modificación puntual del plan general**  
Fuente: Elaboración propia a partir de la ortofoto PNOA del Instituto Geográfico Nacional





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

### 1.3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El marco normativo fundamental que regula la actividad urbanística en la Comunidad Valenciana es el TRLOTUP. No obstante, es importante destacar que la implantación de usos en el territorio siempre ha de tener en cuenta las cuestiones relativas al paisaje y al medio ambiente, por lo que las distintas normativas que regulan estas materias son asimismo de obligado cumplimiento.

Esta modificación puntual, de conformidad con la resolución de la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 30 de septiembre de 2021, no estará sometida al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, sino al procedimiento simplificado, que se llevará a cabo según lo dispuesto en el artículo 61 del TRLOTUP.

Esta modificación puntual, además del documento que describe los aspectos de la ordenación estructural que se ven alterados, incorpora los estudios sectoriales que se han considerado necesarios para la correcta justificación de su alcance y repercusiones sobre el territorio y el medioambiente.

Consta de los siguientes documentos:

1. 37ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL de SANT VICENT DEL RASPEIG
2. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
3. ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD
4. ESTUDIO DE DEMANDA HÍDRICA
5. INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA
6. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
7. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA
8. INFORME DE EVALUACIÓN SOBRE LA PLANIFICACIÓN CON PERSPECTIVA DE GÉNERO

El documento de Modificación Puntual, propiamente dicho, se estructura del siguiente modo:

#### 1. Documentos sin eficacia normativa

- Memoria Informativa
- Memoria Justificativa
- Planos de estado actual

#### 2. Documentos con eficacia normativa

- Planos de ordenación

Para la realización de los estudios e informes sectoriales y su aproximación a una modelización que se acerque a la realidad futura, se ha tenido en cuenta la ordenación pormenorizada planteada en el Borrador del Plan con el que se solicitó el inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica. Esta ordenación pormenorizada tiene únicamente carácter orientativo ya que la misma se definirá por el plan de reforma interior que, tras la aprobación de esta modificación puntual, desarrolló el sector que ahora se propone.

37ª MODIFICACIÓN PUNTUAL PGMO 1990 SANT VICENT DEL RASPEIG. PRI TORREGROSES



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

## 2. DESCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL ÁMBITO

### 2.1. MEDIO FÍSICO

La zona objeto de esta modificación puntual se ubica en el glacis de acumulación y erosión que conforma el paisaje de esta parte del Campo de Alicante. Se trata de un llano formado por depósitos de cantos, gravas, arenas y limos cuaternarios, que recubren los sedimentos blandos inferiores pertenecientes al triásico y cretácico. Las condiciones climáticas propician la formación en superficie de costra calcárea que recubre las parcelas de la zona de Torregroses que aún no han sido urbanizadas.

El clima es el característico de la zona del litoral mediterráneo en el que se ubica el ámbito: templado mediterráneo subárido. Las temperaturas son suaves en invierno, sin heladas, y cálidas en verano, sin llegar a ser extremas. La media anual es de 18°C y la media mensual no suele bajar de 11°C ni superar los 23°C. La zona se caracteriza asimismo por su elevada insolación, de las más altas de la península ibérica. Sin embargo, el rasgo climático más relevante es la escasez pluviométrica, que no llega a los 300mm anuales.

Destaca una acusada sequía estival y la concentración equinoccial de las precipitaciones, especialmente en otoño, momento en el que con frecuencia tienen carácter torrencial.

No existe ningún curso fluvial dentro del ámbito y apenas vegetación natural, ya que el lugar se encuentra completamente consolidado. La mayor parte del arbolado se ubica en el interior de algunas parcelas privadas y en las aceras de las calles.

### 2.2. OCUPACIÓN Y USOS DEL SUELO

Torregroses es un ámbito de suelo urbano completamente consolidado por la edificación. En la actualidad, del total de las 95 parcelas catastrales que lo conforman, tan solo 8 se encuentran vacantes, estando el resto edificadas en mayor o menor grado. Esto supone un grado de consolidación del 95% del total de los suelos que constituyen este polígono.

En el ámbito de actuación se entremezclan, principalmente, usos de carácter industrial y terciario, cuya implantación obedece a la evolución de las condiciones y características del lugar. De un origen industrial, al que se adscriben tipológicamente la mayoría de edificaciones existentes, el ámbito ha evolucionado hacia el uso terciario, que ocupa muchas de estas edificaciones originalmente industriales, donde predominan los concesionarios automovilísticos y los centros deportivos (lugares donde practicar paddel, fútbol sala, crossfit etc.). Por otro lado, frente a la calle Perú, colindante con el centro urbano, recientemente se han instalado grandes superficies comerciales.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

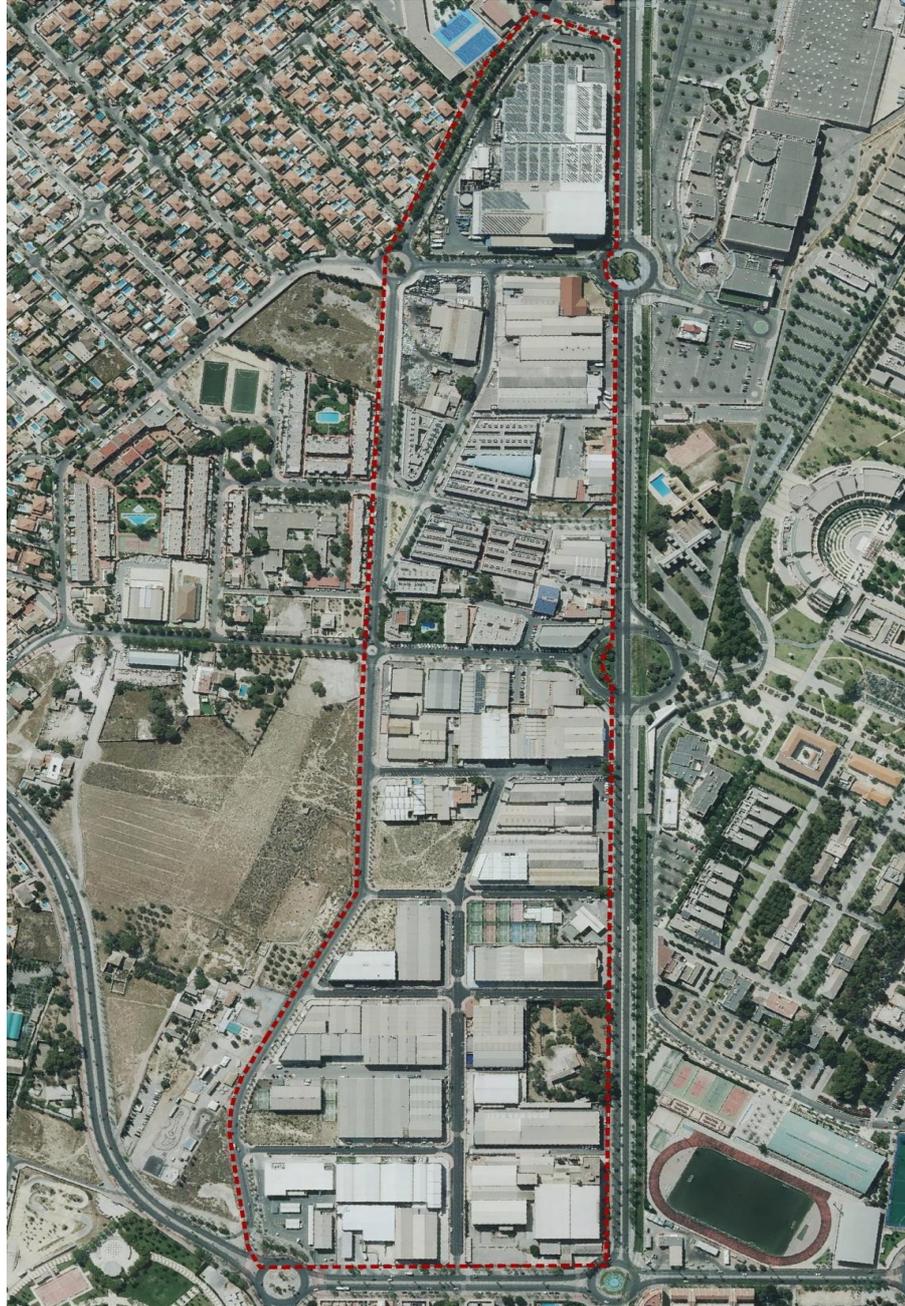


Figura 2. **Ámbito de la modificación puntual.**  
Fuente: Ortofoto 2019 del Institut Cartogràfic Valencià

37ª MODIFICACIÓN PUNTUAL PGMO 1990 SANT VICENT DEL RASPEIG. PRI TORREGROSES



SANT VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

La influencia de la proximidad de la Universidad de Alicante se percibe en la zona situada junto a la rotonda de su acceso, donde han proliferado las construcciones que se destinan a residencias universitarias. En este ámbito se localizan también usos terciarios relacionados con la universidad y, de manera residual, alguna edificación residencial de baja densidad. Asimismo perviven algunas de las viviendas que ocupaban estos suelos a principios del siglo XX.

Cabe destacar en el ámbito la presencia de los dos tanatorios del Sant Vicent del Raspeig, uno ubicado en la calle Cottolengo y el otro en la calle Estaño.

Cuantitativamente, en lo relativo a la ocupación del suelo, los distintos usos presentes en el ámbito se distribuyen del siguiente modo:

USO	SUPERFICIE DE SUELO m2	%
INDUSTRIAL	122.857	51,45%
TERCIARIO COMERCIAL	69.147	28,96%
TERCIARIO ALOJAMIENTO	23.234	9,73%
RESIDENCIAL	11.706	4,90%
VACANTE	11.824	4,95%

El grado de consolidación del ámbito y la distribución de los distintos usos de sus edificaciones puede verse en las figuras 3 y 4.



Usos industriales





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001



Usos residenciales



Figura 3. Usos hospedaje (residencias universitarias. Consolidación y usos existentes en el ámbito. Fuente: fotografías propias.

37ª MODIFICACIÓN PUNTUAL PGMO 1990 SANT VICENT DEL RASPEIG. PRI TORREGROSES



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

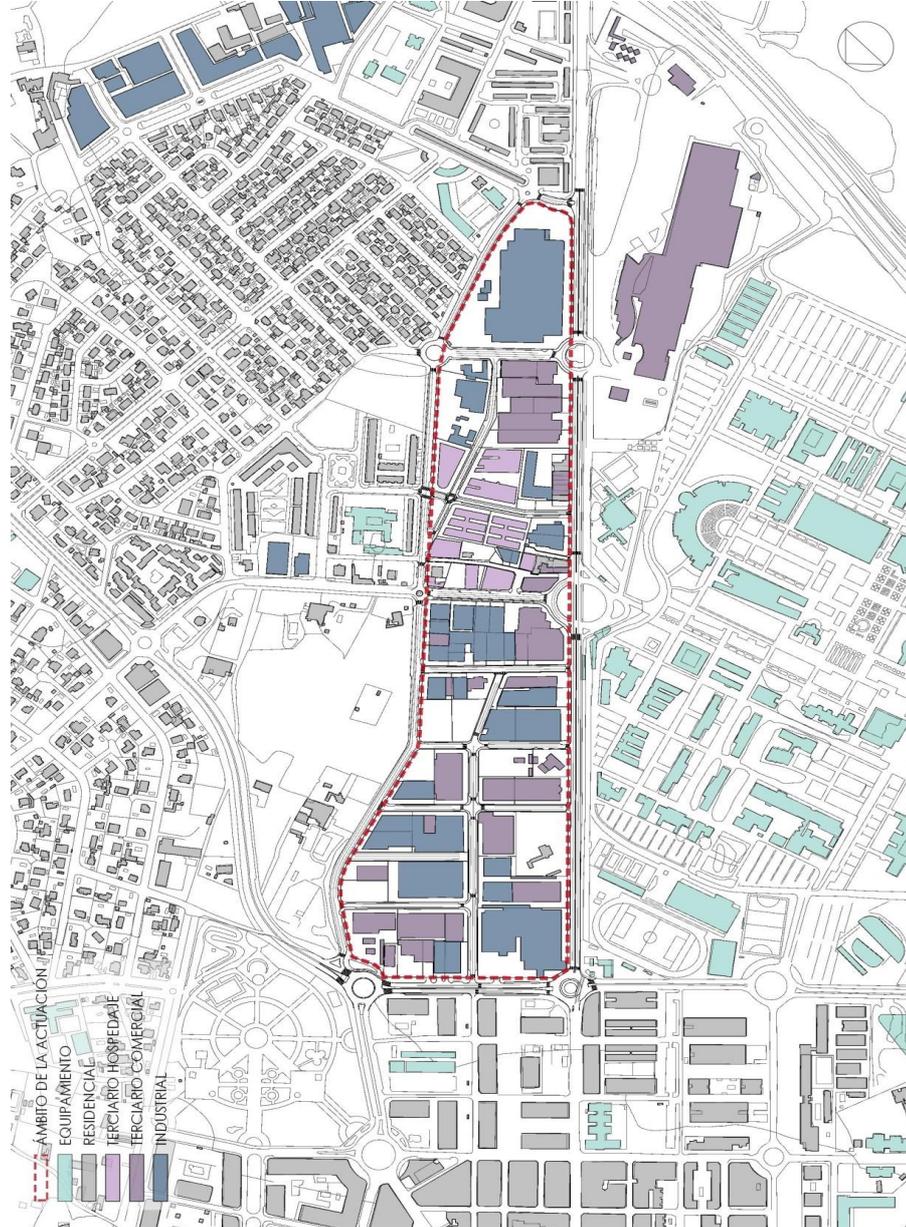


Figura 4.

Grado de consolidación y usos de la edificación.

Fuente: Elaboración propia sobre cartografía municipal y cartografía base 5000 ICV.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

### 2.3. ESTRUCTURA URBANA, PAISAJE E INFRAESTRUCTURA VERDE

La consolidación del ámbito ofrece un paisaje urbano completamente urbanizado y antropizado, que tan solo conserva algún rasgo de sus características naturales en las pocas parcelas que quedan por ocupar.

Desde el punto de vista de la imagen urbana, predominan las construcciones de características industriales, grandes naves de escasa calidad arquitectónica (algunas de ellas bastante deterioradas por su antigüedad), que se entremezclan puntualmente con edificaciones terciarias y residenciales. La estructura urbana, definida por manzanas de grandes dimensiones y una trama viaria sensiblemente ortogonal a la calle Alicante, es bastante clara y ordenada en los bordes del ámbito, pero algo más desordenada en su parte central, coincidiendo con el trazado viario más antiguo (figura 6). El tamaño de las manzanas dificulta la permeabilidad y conexión de la zona en sentido noreste sureste, generando unos frentes de fachada de gran longitud que impiden la conexión visual de los distintos espacios públicos y la relación del ámbito con su entorno.

La ubicación del lugar, en la entrada sur del municipio, frente a la Universidad de Alicante y con fachada a una de las principales arterias de Sant Vicent, la calle Alicante, dota al ámbito de gran visibilidad y de un cierto valor referencial pues se trata, de algún modo, de la "carta de presentación" del municipio cuando accedes a él desde Alicante.

En lo relativo a la infraestructura verde, hay que destacar que por la calle Cottolengo discurre la Cañada Real del Camino de Palamó a Peñaraja. Dentro del ámbito de la modificación puntual no existen otros elementos que pudieran ser considerados de interés desde el punto de vista de la infraestructura verde municipal.

### 2.4. PATRIMONIO

En el ámbito de la actuación se localiza la vivienda denominada "El Pilar", incluida en el catálogo de protecciones del municipio con un grado de protección parcial. Se trata de una vivienda unifamiliar del siglo XIX, ubicada en una parcela con importante arbolado compuesto por pinos y palmeras (figura 5).

Tanto el plan general vigente como el propio catálogo proponen el uso dotacional de esta parcela. La obtención de esta parcela se está gestionando en la actualidad por parte del Ayuntamiento, al haber sido incluida en un sector con exceso de aprovechamiento. La programación de este sector, en trámite, garantizará su cesión e incorporación al patrimonio público de suelo.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001



Figura 5. Finca catalogada El Pilar. Fotografía propia.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

## 2.5. INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN DEL ÁMBITO CON SU ENTORNO

### ▪ **Accesibilidad territorial.**

Torregroses es un ámbito completamente urbanizado que, por su ubicación junto a las calles Alicante y Perú, tiene una inmejorable conexión supramunicipal.

La calle Alicante conecta el ámbito con Alicante tanto mediante transporte rodado individual como público. Frente al sector existen varias paradas de la línea 24 y discurre también la línea 2 del tranvía de Alicante, con parada frente a la entrada de la Universidad, que conectan Sant Vicent con la capital. A través de la calle Cottolengo, que cruza el ámbito, se accede a la Ronda San Vicente-San Juan (CV 821), viario de escala metropolitana de conexión con Sant Joan d'Alacant y El Campello. Como prolongación de esta vía, a través de la calle Perú y luego Aeroplano, se accede con facilidad a la autovía A77a, de enlace con la A77, de conexión regional.

### ▪ **Accesibilidad urbana.**

Torregroses está completamente inmerso en la trama urbana de Sant Vicent del Raspeig, de la que forma parte. Las calles Alicante y Mercurio lo conectan con el centro urbano, las calles Cottolengo, Aeródromo y el Paseo de los Sauces, con las urbanizaciones cercanas de Haygon y Sol y Luz. A su vez, la conexión e interrelación con la Universidad de Alicante es absoluta al compartir fachada a través de la calle Alicante.

Torregroses es por lo tanto un ámbito integrado en la estructura urbana de Sant Vicent del Raspeig, con una inmejorable conexión territorial y que cuenta con todos los servicios urbanos que garantizan su correcta conexión con su entorno inmediato.

Los elementos descritos de integración y conexión del ámbito con su entorno pueden verse en la figura 7.

37ª MODIFICACIÓN PUNTUAL PGMO 1990 SANT VICENT DEL RASPEIG. PRI TORREGROSES



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001



Figura 6. Estructura urbana del ámbito.  
Fuente: elaboración propia sobre ortofoto 2019 ICV

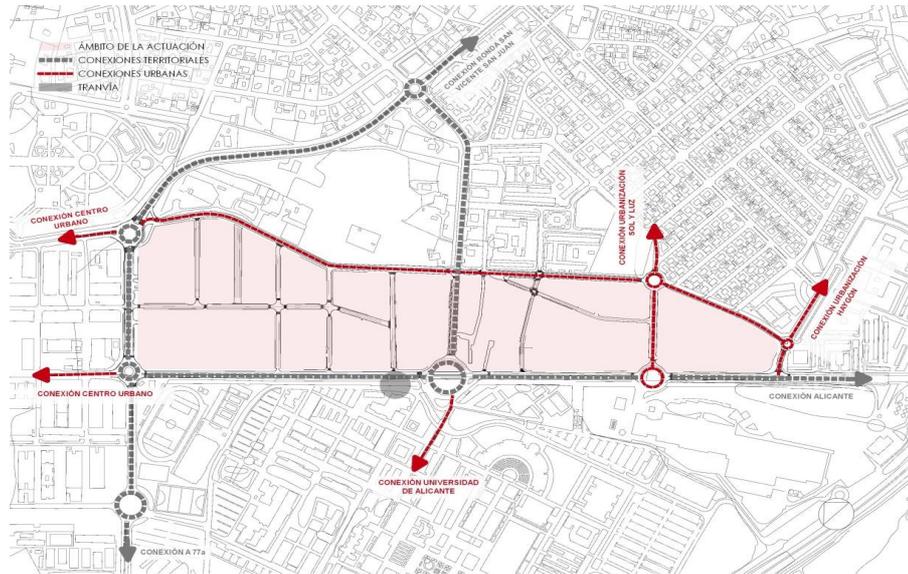


Figura 7. Conexión del ámbito.  
Fuente: elaboración propia sobre vuelo municipal





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

### **3. ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.**

#### **3.1. AFECCIONES TERRITORIALES**

Considerando los planes de acción territorial aprobados se puede comprobar que el Plan de Acción Territorial de Protección sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA) no identifica en el ámbito de actuación ningún suelo con riesgo de inundación. El Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR) tampoco identifica ningún suelo forestal y no existe ningún elemento incluido en la Red Natura 2000.

Tampoco existen infraestructuras cercanas al ámbito que puedan imponer algún tipo de afección o servidumbre.

El ámbito sí se encuentra afectado por la red de vías pecuarias: la cañada del Camino del Palamó a Peñarroja cruza el ámbito de actuación coincidiendo con la calle Cottolengo.

Por otro lado, hay que señalar que el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del municipio de San Vicente del Raspeig, aprobado definitivamente con fecha 21 de julio de 2014 por la Conselleria competente en materia de ordenación territorial, identifica la Finca el Pilar, incluida en el ámbito, como un elemento de interés a proteger, con grado de protección parcial.

Las afecciones descritas pueden verse en la figura 8.

#### **3.2. PLAN GENERAL VIGENTE**

Como se ha dicho, el planeamiento vigente que regula las condiciones de los suelos objeto de esta modificación puntual es el Plan General redactado entre los años 1988/89 y aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 05/04/1990). Todo el ámbito objeto de la modificación puntual está clasificado como suelo urbano y cuenta con ordenación pormenorizada (figuras 9 a 11).

Su desarrollo está previsto, en su gran mayoría, mediante actuaciones aisladas, aunque el plan general previó, para un pequeño ámbito, la unidad de ejecución UA31, que se desarrolló a lo largo de 2005. Estos suelos se encuentran en la actualidad urbanizados y consolidados.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

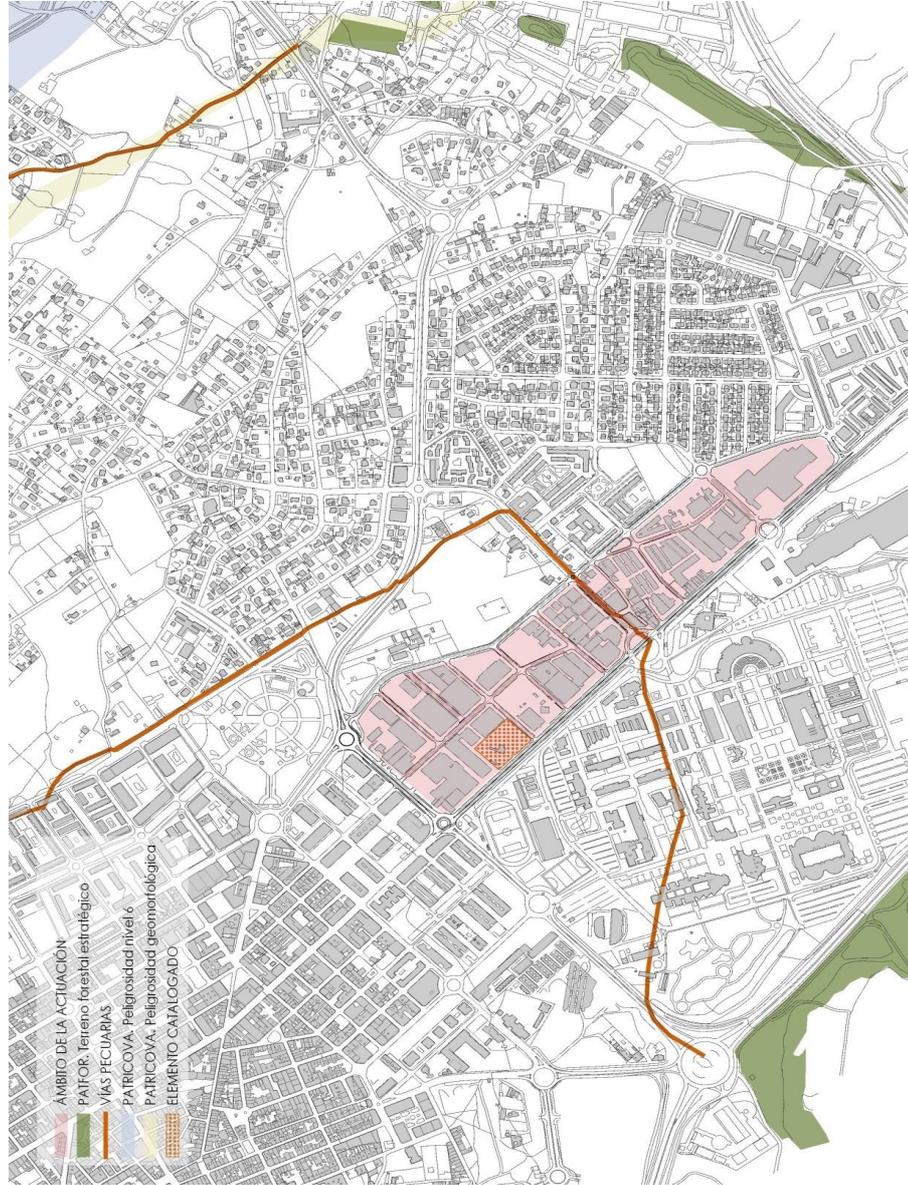


Figura 8.

Afecciones territoriales

Fuente: elaboración propia sobre cartografía municipal y cartografía ICV





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Céspedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

También es de aplicación al ámbito de la actuación el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del término municipal de Sant Vicent del Raspeig, aprobado definitivamente con fecha 21 de julio de 2014 por la Conselleria competente en materia de ordenación territorial, que cataloga la finca El Pilar, ubicada en la calle Alicante, con un nivel de protección parcial. Esta parcela está calificada por el plan general como equipamiento (Servicios Varios). En la actualidad, estos suelos están adscritos a un sector de suelo urbanizable con exceso de aprovechamiento (PAU 2 Castellet) y cuya programación se encuentra en trámite. Su obtención está por lo tanto garantizada mediante este mecanismo de gestión urbanística.

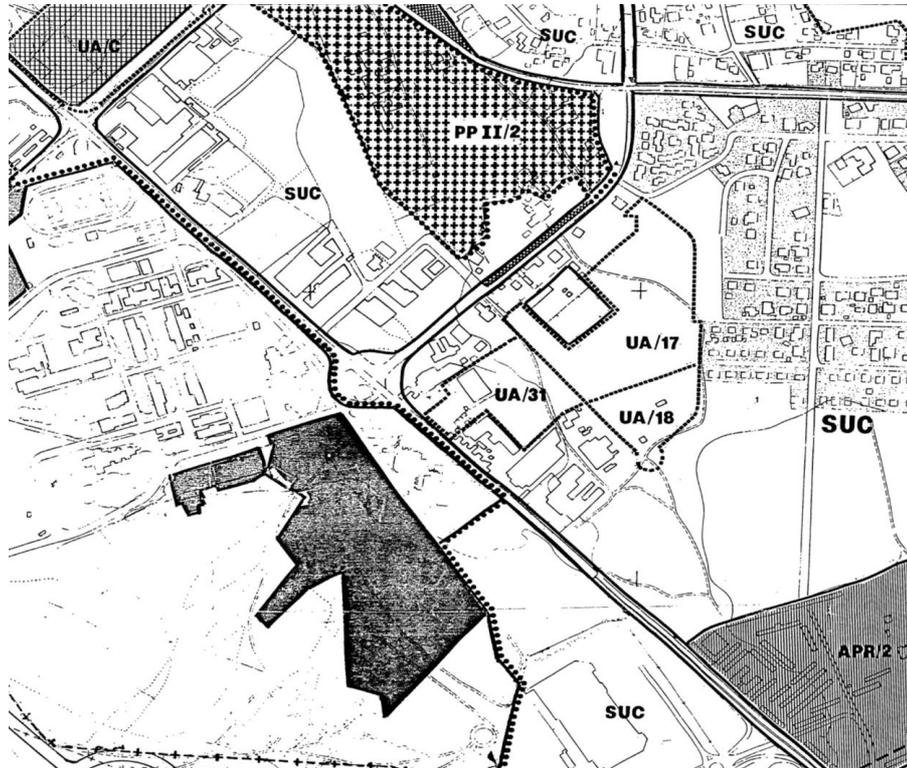


Figura 9. Régimen y gestión del suelo según el plan general vigente.  
Fuente: Plano Régimen y gestión del suelo. Serie PO-RGS del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de San Vicente del Raspeig. Modificación 2003.

37ª MODIFICACIÓN PUNTUAL PGMO 1990 SANT VICENT DEL RASPEIG. PRI TORREGROSES



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

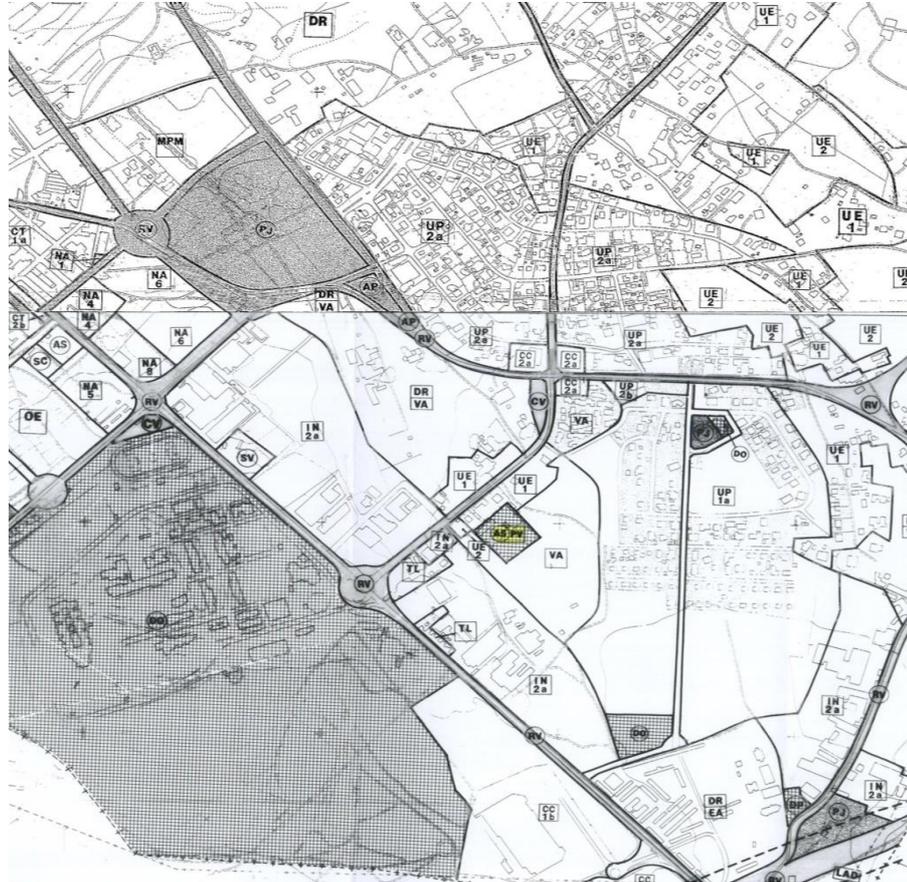


Figura 10. Calificación global del suelo según el plan general vigente.  
Fuente: Plano Calificación global del suelo. Serie PO-RGS el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de San Vicente del Raspeig. Modificación 2012.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Céspedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001



Figura 11

Calificación de los suelos según el plan general vigente.  
Fuente: Plano Calificación Pormenorizada del Suelo. Serie PO-CPSU del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de San Vicente del Raspeig. Modificación 2002.

37ª MODIFICACIÓN PUNTUAL PGMO 1990 SANT VICENT DEL RASPEIG. PRI TORREGROSES



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

▪ **Red primaria**

Los elementos de la red primaria que delimita el plan general vigente en el ámbito de Torregroses pueden verse en la figura 10 y son, resumidamente, los siguientes:

- Las calles Alicante, Perú y Cottolengo, viarios de conexión supramunicipal del ámbito
- Un equipamiento de aproximadamente 8.029 m2, situado coincidiendo con la finca cataloga del Pilar, calificado por el plan como "Servicios Urbanos Generales" y cuyo uso es "Servicios Varios"

▪ **Usos y tipologías**

Como estrategia general de ordenación, el plan general vigente optó por consolidar y asumir los usos que, en el momento de su redacción, estaban presentes en el territorio de Sant Vicent y así actuó en el caso del ámbito de Torregroses, donde ya estaba presente el uso industrial, favorecido sin duda por la buena comunicación de estos suelos.

Torregroses constituye un ámbito de suelo urbano industrial donde la mayoría de las parcelas están calificadas como tal, mediante la ordenanza denominada uso industrial normal (IN), que propone una tipología de edificación aislada en parcelas de tamaño medio o grande, con una ocupación del 70% y una edificabilidad de 1m2t/m2s. En el entorno de las calle Cottolengo y Decano y en una pequeña porción de suelo con fachada a la calle Alicante, en parcelas consolidadas en el momento de redacción del plan, éste propone su calificación como terciario, según la ordenanza denominada terciario en línea (TL), tipología pensada para pequeña parcelación, alineada a vial, con una edificabilidad de 1m2t/m2s en grado 2 y derivada de las condiciones de ocupación y altura en grado 1 (aproximadamente 2 m2t/m2s para el caso que nos ocupa).

▪ **Ordenación pormenorizada y principales magnitudes del ámbito de la actuación**

La ordenación pormenorizada del ámbito de Torregroses, descrita en los apartados anteriores y determinada por el vigente plan general, puede verse en las figuras 11 y 12, esta última trasposición de las determinaciones del plan general al levantamiento topográfico realizado para la redacción de esta modificación puntual.

De este análisis se deduce que las principales magnitudes del ámbito objeto de esta modificación puntual son las que se transcriben a continuación:

ÁMBITO DE LA MP, PLAN GENERAL VIGENTE	27,65 ha	
ZONAS VERDES	000 m2	0,00 %
EQUIPAMIENTO SEVICIOS VARIOS	8.029 m2	2,90 %
TOTAL ZONAS VERDES + EQUIPAMIENTOS	8.029 m2	2,90 %
TOTAL VIARIO	38.521 m2	13,93 %
<b>TOTAL SUELOS DOTACIONALES PÚBLICOS</b>	<b>11.824</b>	<b>16,84 %</b>





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

SUELOS INDUSTRIALES	215.510 m2	77,96%
SUELOS TERCARIOS	14.394 m2	5,21 %
<b>TOTAL SUELOS LUCRATIVOS</b>	<b>229.904 m2</b>	
<b>EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL</b>	<b>258.612 m2</b>	
<b>EDIFICABILIDAD TERCARIA</b>	<b>23.584 m2</b>	
<b>EDIFICABILIDAD</b>	<b>282.196 m2†</b>	
<b>Nº VIVIENDAS</b>	<b>0 viv.</b>	



Figura 12. Planeamiento vigente.  
Fuente: elaboración propia sobre levantamiento topográfico, sobre la base del Plano Calificación Global del Suelo. Serie PO-CGS del PGMOU

37ª MODIFICACIÓN PUNTUAL PGMO 1990 SANT VICENT DEL RASPEIG. PRI TORREGROSES



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

### 3.3. PLAN GENERAL VIGENTE

En la actualidad, el Ayuntamiento de Sant Vicent del Raspeig ha iniciado el trámite de revisión de su plan general. Con fecha 28/05/2019, el ayuntamiento solicitó el inicio de la evaluación ambiental estratégica con la remisión a la Conselleria competente en materia de ordenación territorial del Borrador del Plan y Documento Inicial Estratégico del Plan General Estructural. Con fecha 28 de enero de 2021 la Comisión de Evaluación Ambiental emitió el correspondiente Documento de Alcance.

Este Borrador del Plan recoge una serie de objetivos y determinaciones para el futuro desarrollo del ámbito objeto de esta modificación puntual, que son los que sirven de base para la propuesta que se formula ahora en esta modificación puntual. Mediante la delimitación de un ámbito de regeneración urbana constituido por un sector de Plan de Reforma Interior prevé la reconversión de los suelos industriales a residenciales:

***"El sector de Reforma Interior "Torregroses":** comprende el ámbito definido para la actuación de renovación urbana de los suelos industriales ubicados en la avenida de Alicante, frente a la Universidad. Analizada la problemática que presenta el Polígono Torregroses y su privilegiada posición territorial, se propone un cambio global de uso del suelo. Su calificación actual de suelo industrial ya no obedece a las características y necesidades del lugar y su entorno inmediato. La mayor parte de las industrias allí establecidas han ido desapareciendo progresivamente, pasando a implantarse actividades de carácter terciario, acordes con su ubicación. Desde esta perspectiva, el Borrador del Plan General Estructural plantea su reconversión a uso residencial compatible con usos terciarios y dotacionales vinculados fundamentalmente al ámbito universitario.*

*El Plan de Reforma Interior que desarrolle el Sector establecerá una normativa muy flexible que permita el cambio de uso global del suelo de manera progresiva y sin coacción, nada lesiva para las industrias que todavía permanecen. El suelo industrial de carácter productivo que en este ámbito desaparece se ve compensado con otros terrenos mejor posicionados territorialmente para ese fin entorno al Polígono Canastell.*

*Se propone que este ámbito constituya un área de actuación de regeneración urbana, conforme a lo defino en el artículo 70 de la LOTUP, al tratarse de suelos en los que existe una clara situación de obsolescencia. El plan de reforma interior, cuyo objeto es la mejora de este entorno urbano, establecerá la gestión de estos suelos, primando las actuaciones aisladas."*

El sector delimitado tiene una superficie de 29,17 ha, con una edificabilidad de 425.000 m2t y un total de 3.000 viviendas (figura 13).

NÚCLEO URBANO		suelo (ha)	edif. (m2)	viviendas
RESIDENCIAL	CONSOLIDADO	302,16	2.627.448	21.895
	UE	1,82	9.355	78
	PRI	35,16	482.625	3.479
	PRI MONTOYOS	5,99	57.625	479
	PRI TORREGROSES	29,17	425.000	3.000
	<b>TOTAL</b>	<b>339,14</b>	<b>3.119.428</b>	<b>25.452</b>
ACT. PRODUCTIVAS	CONSOLIDADO	50,70	398.019	0
	UE	1,51	18.875	0
	<b>TOTAL</b>	<b>52,21</b>	<b>416.894</b>	<b>0</b>
<b>TOTALES</b>		<b>391,35</b>	<b>3.536.322</b>	<b>25.452</b>

Figura 13. Previsiones del Borrador de PGE sobre el ámbito.  
Fuente Borrador PGE.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

#### 4. DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

##### 4.1. DIAGNÓSTICO

El análisis llevado a cabo del estado actual del ámbito de la actuación permite elaborar el diagnóstico que a continuación se describe. La metodología de análisis DAFO determina las siguientes características internas y externas:

##### ▪ DEBILIDADES

El ámbito de suelo urbano de Torregroses presenta una situación territorial problemática. La evolución del municipio ha dejado descontextualizado este polígono industrial, hoy rodeado de suelos de uso residencial de alta y baja densidad y de la Universidad de Alicante, de tal modo que su ubicación, en origen estratégica por su buena relación con las comunicaciones regionales, ha pasado a presentar dificultades de conexión para el uso industrial al que el plan general lo destinó. Esto ha ocasionado el cierre de gran parte de las industrias de carácter productivo allí establecidas y su paulatina transformación en actividades vinculadas a usos terciarios y de servicios. En la actualidad, estos suelos han perdido el potencial necesario para el desarrollo de la actividad industrial.

Por otro lado, este uso industrial original impide una óptima integración del lugar con los suelos residenciales y dotacionales colindantes e imposibilita dar respuesta a las necesidades que existen en la actualidad, muchas de ellas vinculadas, por su cercanía, a la Universidad de Alicante. Aunque el plan general permite, como usos compatibles con el industrial, una gran cantidad de usos (circunstancia que se está aprovechando para esta transformación espontánea que se está produciendo), no permite el uso residencial, limitando de este modo el poder dar respuesta a una necesidad actual del ámbito. No hay que olvidar que la población vinculada por motivos de estudio en el municipio, según datos del Censo de Población y Vivienda del INE de 2011, es del 29,82%, siendo Sant Vicent del Raspeig el cuarto municipio con mayor población vinculada por este motivo de toda España.

La calidad urbana del lugar es asimismo baja y carece de los espacios dotacionales que requieren los nuevos usos que se están empezando a implantar (como por ejemplo residencias de estudiantes).

Las principales debilidades de este ámbito son:

- Obsolescencia del tejido industrial existente
- Variedad de usos mal articulados
- Baja calidad ambiental
- Escasez de zonas verdes y espacios dotacionales
- Falta de integración con el suelo residencial colindante y con la Universidad de Alicante
- Uso residencial no permitido

##### ▪ AMENAZAS

La situación actual y la pérdida de potencial industrial de estos suelos no va a revertirse ya que la consolidación residencial y dotacional del entorno, que tiende a aumentar (Torregroses linda al norte con un sector

37ª MODIFICACIÓN PUNTUAL PGMO 1990 SANT VICENT DEL RASPEIG. PRI TORREGROSES



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

de suelo urbanizable residencial por desarrollar: PAU II/2 El Pilar), lo impide.

Esta coyuntura supone la amenaza del progresivo deterioro urbano de este ámbito y el abandono de las actividades que en el mismo se desarrollan sin posibilidad de una reconversión adecuada, ya que las determinaciones actuales del plan general no lo permiten. La reconversión espontánea de su tejido industrial a otros usos, que ya se está produciendo al amparo de los usos compatibles que permite el plan general vigente, impide su adecuada planificación y la necesaria dotación del sector con las zonas verdes y equipamientos que puedan precisar estos nuevos usos, convirtiéndose de este modo en un sector infradotado y de muy escasa calidad urbana.

Por otro lado, el ayuntamiento de Sant Vicent del Raspeig ha puesto de manifiesto en multitud de ocasiones (y así lo recoge el borrador de plan general estructural redactado) su interés en favorecer que la Universidad de Alicante se integre en la ciudad y abandone el modelo de recinto cerrado que tiene en la actualidad. Mantener los suelos de Torregroses con las determinaciones que el plan general vigente establece, merma su capacidad para actuar como lugar atractivo para los nuevos usos vinculados a la universidad que sirvan de motor para la extensión de la misma hacia la ciudad de Sant Vicent.

Las principales amenazas a las que se enfrentan estos suelos son:

- Abandono progresivo de las actividades instaladas sin reconversión posible de las instalaciones existentes
- Degradación urbanística por pérdida de atractivo del lugar
- Desaprovechamiento de suelos consolidados ya puestos en carga
- Reconversión espontánea y sin planificar del ámbito, sin posibilidad de dotarlo adecuadamente con los estándares urbanísticos de calidad urbana necesarios
- Convertirse en barrera para la integración de la Universidad de Alicante en la Sant Vicent del Raspeig

#### ▪ FORTALEZAS

Torregroses constituye un ámbito de suelo urbano con una inmejorable ubicación en relación tanto con el centro urbano de Sant Vicent como con la Universidad de Alicante. Por otro lado, la conexión local y metropolitana de estos suelos es asimismo excelente, a través de las redes de carácter estructural que lo bordean.

Las parcelas que conforman el ámbito poseen todos los servicios urbanos necesarios y, en consecuencia, la condición de solar, por lo que su edificación e incluso reconversión no tiene por qué suponer costes elevados para sus propietarios.

Las principales fortalezas de estos suelos son:

- Excelente conectividad local y metropolitana a través de la calle Alicante, la ronda Sant Vicente San Juan, el tranvía de Alicante y la cercana A77a.
- Colindancia con el casco urbano y cercanía a importantes dotaciones de la red primaria como son el parque lo Torrent y la Universidad de Alicante
- Las parcelas actuales cuentan con la dotación de los servicios urbanos necesarios para que posean ya la condición de solar.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

▪ **OPORTUNIDADES**

Las distintas actividades que genera la Universidad de Alicante constituyen, sin duda, la gran oportunidad de estos suelos que, de hecho y de manera espontánea, ya han empezado a aprovecharse de ellas para reconvertirse a usos terciarios vinculados a este uso educativo (proliferación de residencias universitarias en el entorno de la calle Cottolengo y usos terciarios de carácter comercial en este mismo ámbito).

También constituyen bazas importantes para el ámbito las sinergias que se pueden establecer con todos los suelos urbanos colindantes, tanto los de carácter residencial de distinta morfología (centro urbano al oeste, urbanizaciones de baja densidad al norte, edificación abierta de densidad media al este) como los terciarios que se ubican al sur, en el centro comercial colindante con la universidad.

Los elementos de oportunidad con los que cuenta el ámbito son:

- Posibilidad de sinergias productivas por la colindancia con la Universidad de Alicante
- Potenciación de usos vinculados a los suelos urbanos residenciales y terciarios colindantes
- Posibilidad de creación de una pequeña "ciudad residencial universitaria" que permita albergar viviendas para el alojamiento de estudiantes, trabajadores, investigadores y demás personal vinculado a la Universidad de Alicante y las dotaciones complementarias de ésta de alcance cultural y social, vinculadas asimismo a la ciudad de Sant Vicent del Raspeig: bibliotecas, salas de exposiciones, instalaciones deportivas, hostelería etc.

37ª MODIFICACIÓN PUNTUAL PGMO 1990 SANT VICENT DEL RASPEIG. PRI TORREGROSES



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

## 5. CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO.

En sesión celebrada el 30 de septiembre de 2021, la Comisión de Evaluación Ambiental emitió Informe Ambiental y Territorial Estratégico en el que se establecían las siguientes determinaciones a tener en cuenta por la modificación puntual:

- Con carácter general, las modificaciones de la presente propuesta se incorporarán y serán compatibles con las que determine la revisión del Plan General de San Vicent del Raspeig que en estos momentos se encuentra en tramitación.
- En las NNUU del plan deberá quedar garantizada la compatibilidad de los usos industriales existente con los residenciales a implantar conforme se produzca su desarrollo, así como programar y garantizar el traslado de las industrias a suelo vacante.
  - Respecto a los dos tanatorios existentes se obtendrá, para determinar su compatibilidad con los usos previstos y su eventual traslado, informe favorable del órgano competente en salud pública.
- Se incorporarán las determinaciones expuestas en el informe del Servicio Territorial de Urbanismo relativas a las viviendas de protección pública, los criterios generales del establecimiento del aprovechamiento tipo y el cumplimiento de los límites para incrementos de edificabilidad y densidad de viviendas.
- La modificación puntual, a efectos del cumplimiento de crecimiento máximo de suelo residencial cumplirá lo marcado por la ETCV y, a fin de considerar la presente propuesta de IATE como favorable, será a su vez compatible con el Plan General Estructural actualmente en tramitación
- Se elaborará un Estudio de Integración Paisajística de acuerdo con las directrices del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, a cuyo informe deberá ajustarse la propuesta definitiva de modificación. Dicho EIP deberá obtener informe favorable previo a la aprobación definitiva.
- De acuerdo con el informe del organismo de cuenca, a efectos de la emisión del informe del art. 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas previo a la aprobación del planeamiento deberá justificarse el incremento y disponibilidad de recursos hídricos, justificando mediante estudio de demandas y acreditando el derecho de uso, con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar previo a la aprobación definitiva.
- Se obtendrá informe del servicio competente en materia de Movilidad, respecto a los accesos y determinación de la movilidad, sobre todo peatonal y no motorizada, para el nuevo suelo residencial, compatible con la propuesta en la revisión del Plan General, actualmente en revisión.
- Se solicitará informe en materia de patrimonio cultural al servicio competente previo a la aprobación definitiva.

Para cumplir con estas determinaciones, esta modificación puntual se acompaña de las siguientes actuaciones y justificaciones:

1. Todas las propuestas que contempla esta modificación puntual son completamente compatibles con las previstas por la revisión del Plan General Estructural en tramitación ya que incorpora las determinaciones establecidas en el borrador del PGE presentado ante la Conselleria competente en materia de ordenación territorial y sobre el que se ha emitido Documento de Alcance.

En lo relativo a la superficie del nuevo sector de PRI Torregroses, la modificación puntual que ahora se tramita se basa en un levantamiento





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

topográfico más preciso que la base cartográfica sobre la que se redactó el borrador del PGE, por lo que la superficie a considerar son 276.500 m<sup>2</sup>s. La versión inicial del PGE contemplará este aspecto y modificará la superficie del sector prevista de 291.700 m<sup>2</sup>s a los 276.500 m<sup>2</sup>s que se establecen con esta modificación puntual.

2. La ficha de gestión del sector Torregroses que acompaña a esta modificación puntual establece, como condición de ordenación a tener en cuenta por el plan de reforma interior que lo desarrolle, la obligatoriedad de incluir en su ordenanza particular de edificación y usos del suelo la compatibilidad de los usos industriales existentes con los residenciales a implantar conforme se produzca su desarrollo, y la programación que garantice el traslado de las industrias a suelo vacante.

En relación a la compatibilidad de usos de los tanatorios, conforme a lo previsto en el artículo 61 del TRLOTUP en el plazo de información pública de esta modificación puntual, se solicitará informe al órgano competente en salud pública.

3. Las determinaciones del Servicio Territorial de Urbanismo se incorporan a esta modificación puntual en la parte justificativa de esta memoria (política pública de suelo y vivienda, criterios generales para el establecimiento del aprovechamiento tipo y cumplimiento de los límites para incrementos de edificabilidad y densidad de viviendas) y en la ficha de gestión el sector, donde se establece la reserva de suelo para promoción de viviendas sujetas a protección pública, conforme al artículo 33 del TRLOTUP y, como condición de gestión, el criterio para el establecimiento del aprovechamiento tipo.
4. La modificación puntual, a efectos del cumplimiento de crecimiento máximo de suelo residencial, cumple lo marcado por la ETCV y es a su vez compatible con el Plan General Estructural actualmente en tramitación, tal y como se justifica en el punto 3.4 de la memoria justificativa de esta modificación puntual.
5. La modificación puntual se acompaña de un Estudio de Integración Paisajística. Sus medidas de integración paisajística se incorporan como condición de ordenación a la ficha de gestión del sector. La modificación puntual define la infraestructura verde a escala del plan, coherente con lo previsto por el PGE en tramitación, y se ajusta de este modo a las directrices establecidas por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje. Conforme a lo previsto en el artículo 61 del TRLOTUP, en el plazo de información pública de esta modificación puntual, se solicitará informe al Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje.
6. La modificación puntual se acompaña de un Estudio de Demanda de recursos hídricos. Conforme a lo previsto en el artículo 61 del TRLOTUP, en el plazo de información pública de esta modificación puntual, se solicitará informe a la Confederación Hidrográfica del Júcar.
7. La modificación puntual se acompaña de un Estudio de Movilidad. Conforme a lo previsto en el artículo 61 del TRLOTUP, en el plazo de información pública de esta modificación puntual, se solicitará informe al servicio competente en materia de Movilidad.

37ª MODIFICACIÓN PUNTUAL PGM 1990 SANT VICENT DEL RASPEIG. PRI TORREGROSES



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

## Arquitectura Planeamiento

Expediente 573960R

8. Conforme a lo previsto en el artículo 61 del TRLOTUP, en el plazo de información pública de esta modificación puntual, se solicitará informe al servicio competente en materia de Patrimonio Cultural.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

## B. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1. MODELO DE ORDENACIÓN

#### 1.1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL

La razón principal por la que se plantea una modificación del planeamiento vigente establecido por el Plan General para el ámbito de Torregroses es proponer una ordenación urbanística que responda a las necesidades actuales de estos suelos. El uso industrial determinado por el vigente plan general ha quedado obsoleto y resulta inadecuado para este ámbito. Los suelos consolidados residenciales y dotacionales que lo rodean determinan unas necesidades a las que no se puede atender con la vigente calificación del ámbito de Torregroses.

Esta circunstancia ya se recoge en el borrador del plan general estructural en tramitación. No obstante, por la importancia de esta actuación para el municipio, la tramitación de esta modificación puntual, cuyo contenido estructural coincide con el planteado en el borrador de plan general en curso, pretende agilizar esta operación de regeneración urbana, habida cuenta de que los plazos de tramitación del nuevo plan general estructural serán largos.

El objeto principal de esta modificación puntual es por lo tanto delimitar y definir, para los suelos industriales de Torregroses, un ámbito de regeneración urbana, conforme a lo establecido en el artículo 74 del TRLOTUP, y fijar las determinaciones de carácter estructural a las que deberá ceñirse su posterior ordenación pormenorizada.

Los objetivos fundamentales de esta modificación puntual son, en consecuencia, los siguientes:

1. Delimitar un sector de regeneración urbana que deberá ordenarse de manera pormenorizada mediante un Plan de Reforma Interior capaz de satisfacer las siguientes necesidades:
  - Integrar el ámbito en su contexto urbano y establecer una mayor vinculación tanto con el núcleo urbano de Sant Vicent del Raspeig como con la Universidad de Alicante
  - Establecer un régimen de usos que dé respuesta a las necesidades que genera la Universidad de Alicante mediante el cambio global de uso del suelo de industrial a residencial compatible con usos terciarios y dotacionales vinculados al ámbito universitario
  - Mejorar la calidad urbana del lugar mediante el aumento de su estándar dotacional global a través de actuaciones de dotación, necesarias a su vez para reajustar su proporción a la nueva

37ª MODIFICACIÓN PUNTUAL PGMO 1990 SANT VICENT DEL RASPEIG. PRI TORREGROSES





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

edificabilidad y los nuevos usos asignados a las parcelas del ámbito de actuación.

- Establecer una normativa flexible que posibilite el cambio de uso global del suelo de manera progresiva, de tal modo que permita mantener las industrias existentes sin condiciones que puedan resultar lesivas para el desarrollo temporal de su actividad.
- Establecer como modo preferente de gestión de todo el ámbito el de actuaciones aisladas, estudiando el modo para que las actuaciones de dotación puedan llevarse a cabo de manera uniparcelaria, respetando siempre el principio de justa distribución de beneficios y cargas de todos los propietarios.

2. Establecer, en el ámbito de este nuevo sector, las determinaciones de carácter estructural que resumidamente son las siguientes:

- Delimitación de la infraestructura verde
- Delimitación de la red primaria de dotaciones públicas
- Delimitación del sector de PRI
- Condiciones básicas de desarrollo del sector
- Criterios para la delimitación del área de reparto y aprovechamiento tipo
- Política pública de suelo y vivienda

## 1.2. ALCANCE Y CONTENIDO DE ALTERNATIVAS

Esta modificación puntual del plan general vigente supone la concreción del modelo de desarrollo urbanístico que Sant Vicent del Raspeig plantea para su territorio, definido en el borrador de plan general estructural en tramitación, en lo que atañe a los suelos que conforman el polígono de Torregroses.

Los objetivos perseguidos y el modelo urbanístico que el borrador de plan general estructural plantea para este ámbito del municipio son claros y, resumidamente, consisten en su regeneración urbana mediante el cambio global de uso de industrial a residencial compatible con terciario y dotacional y las operaciones de dotación que se definirán mediante el plan de reforma interior que desarrolle su nueva ordenación pormenorizada. Es por ello que, en lo relativo a las determinaciones de carácter estructural, la única alternativa posible, compatible con estas determinaciones y objetivos y acorde con el modelo de desarrollo urbanístico definido por el ayuntamiento de Sant Vicent del Raspeig, es la que se plantea en esta propuesta de modificación puntual, no resultando en este caso coherente plantear una alternativa que en lo sustancial difiera de lo aquí propuesto, sintetizado en esta apartado como Alternativa 1.

Para poder analizar los parámetros básicos de la nueva ordenación y proponer unas determinaciones coherentes con los objetivos perseguidos (en lo relativo a los parámetros de densidad, edificabilidad y dotaciones), ha sido necesario realizar un estudio previo de su posible ordenación pormenorizada, que llevará a cabo posteriormente el plan de reforma interior que se redacte, y que constituye la Alternativa 1 descrita más adelante.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**ALTERNATIVA 0**

La alternativa 0 supone asumir la ejecución del plan general vigente, sin modificar las condiciones ni el modelo de desarrollo urbanístico que propone (figura 16). Los suelos urbanos que conforman el polígono de Torregroses están actualmente calificados, en su mayoría, como industriales, salvo las cuatro manzanas ubicadas junto a la calle Cottolengo y la calle Alicante, que están calificadas como terciarias. Esta calificación del suelo obedece a la coyuntura y las necesidades que el municipio tenía en el momento de redacción del vigente plan general, en la década de los años 80 del pasado siglo, pero no responde a las actuales, que han variado sustancialmente a lo largo de los casi 40 años de vigencia del plan general.

En la actualidad, Torregroses se encuentra rodeado de suelos urbanos residenciales y dotacionales y su calificación industrial supone un problema tanto para las industrias que aún perviven en el lugar como para los suelos urbanos colindantes, para los que supone una barrera en la necesaria integración territorial de los distintos barrios y zonas de la ciudad. Esta situación es especialmente preocupante cuando se pretende llevar a cabo uno de los objetivos principales del modelo urbanístico que en la actualidad propone el ayuntamiento de Sant Vicent del Raspeig para su futuro: la integración de la Universidad de Alicante en la ciudad, que necesariamente debe producirse a través de estos suelos, poniendo en relación la gran dotación educativa con las dotaciones de red primaria del municipio (parque Lo Torrent) y la ciudad consolidada. Las condiciones marcadas por el planeamiento vigente impiden lograr este objetivo. Mantenerlas supone incidir en el problema de obsolescencia de estos suelos, cuya paulatina degradación afecta además a la imagen urbana y la calidad paisajística del entorno, lugar de especial relevancia tanto porque constituye la fachada urbana de la Universidad de Alicante como por ser la entrada al municipio desde Alicante.

De este análisis se puede concluir que la alternativa 0 no se adecúa a los criterios actuales de ordenación territorial ni permite dar respuesta a las necesidades urbanísticas actuales de este ámbito del municipio de Sant Vicent del Raspeig. Sus principales magnitudes son las que se recogen en la tabla siguiente.

ALTERNATIVA 0		
<b>SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>	<b>46.550 m2</b>	<b>17%</b>
SUELO RESIDENCIAL	000 m2	0%
SUELO TERCARIO	14.394 m2	5%
SUELO INDUSTRIAL	215.510 m2	78%
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	000 m2	
EDIFICABILIDAD TERCARIA	23.584 m2t	
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	258.612 m2t	
Nº VIVIENDAS	000 viv.	
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b>	<b>282.196 m2t</b>	
<b>EDG</b>	<b>0,1650</b>	
<b>EFFECTOS SOBRE EL PAISAJE</b>		
Integración paisajística		NEGATIVA
Integración visual		NEGATIVA

37ª MODIFICACIÓN PUNTUAL PGMO 1990 SANT VICENT DEL RASPEIG. PRI TORREGROSES



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

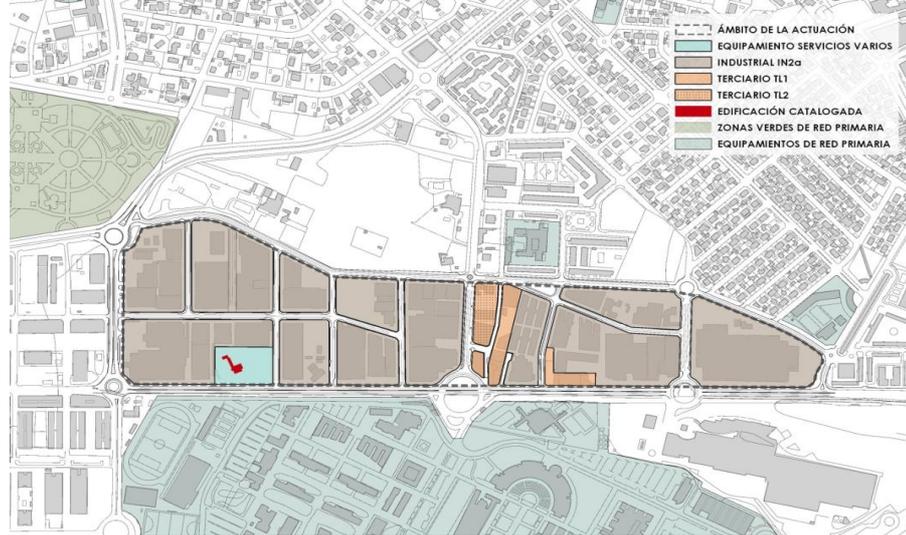


Figura 16. Alternativa 0.  
Fuente: elaboración propia sobre cartografía municipal y levantamiento topográfico, sobre la base del Plano Calificación Global del Suelo. Serie PO-CGS del PGMOU

### ALTERNATIVA 1

La alternativa 1 se corresponde con la propuesta de modificación puntual que se formula en este documento. El objetivo esencial de esta alternativa es promover la regeneración urbana de los suelos de Torregroses mediante el cambio global de uso industrial a residencial, compatible con usos terciarios y dotacionales, dotándolo de la edificabilidad necesaria para permitir actuaciones de dotación que mejoren la calidad urbana del lugar.

El estudio previo que se plantea comprueba la viabilidad de establecer nuevas cesiones capaces de permitir la renovación del espacio urbano. La operación de regeneración urbana se concibe como un conjunto de pequeñas intervenciones a llevar a cabo de manera uniparcelaria de tal modo que, apoyándose en la estructura urbana existente, se consigan nuevos espacios dotacionales, principalmente viarios y zonas verdes, que mejoren la calidad urbana de los ya existentes. Con la cesión aproximada del 20% de las parcelas netas existentes actualmente y con la ubicación estratégica de estas nuevas cesiones, se consigue permeabilizar la trama urbana y dotarla de la dimensión suficiente para intercalar las zonas verdes, espacios libres y viarios peatonales necesarios para la correcta dotación e integración urbanística de todo el ámbito. Estas operaciones de *cirugía urbana* permiten establecer una conexión con el bulevar de la calle Sevilla del centro urbano de Sant Vicent, cosiendo de este modo el sector a la ciudad consolidada, y permeabilizar la fachada con la calle Alicante de tal modo que se potencie el lazo con la Universidad de Alicante. La flexibilidad en el régimen de usos que se establezca debe permitir la implantación en el lugar de aquellas actividades y necesidades derivadas de la actividad educativa y de investigación de la Universidad.

De este análisis se puede concluir que la alternativa 1 permite el desarrollo del modelo urbanístico escogido por el Ayuntamiento de Sant Vicent del





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

Raspeig para estos suelos, plantea un modelo acorde con las necesidades vigentes y con los criterios actuales de ordenación urbanística y territorial. Sus principales magnitudes son las que se recogen en la tabla siguiente.

ALTERNATIVA 1		
<b>SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>	<b>92.670 m2</b>	<b>34%</b>
SUELO RESIDENCIAL	183.784 m2	66%
SUELO TERCIARIO	000 m2	0%
SUELO INDUSTRIAL	000 m2	0%
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	382.500 m2	
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	42.500 m2	
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	000 m2	
Nº VIVIENDAS	3.188 viv.	
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b>	<b>425.000 m2t</b>	
<b>EDG</b>	<b>0,2180</b>	
<b>EFFECTOS SOBRE EL PAISAJE</b>		
Integración paisajística		POSITIVA
Integración visual		POSITIVA

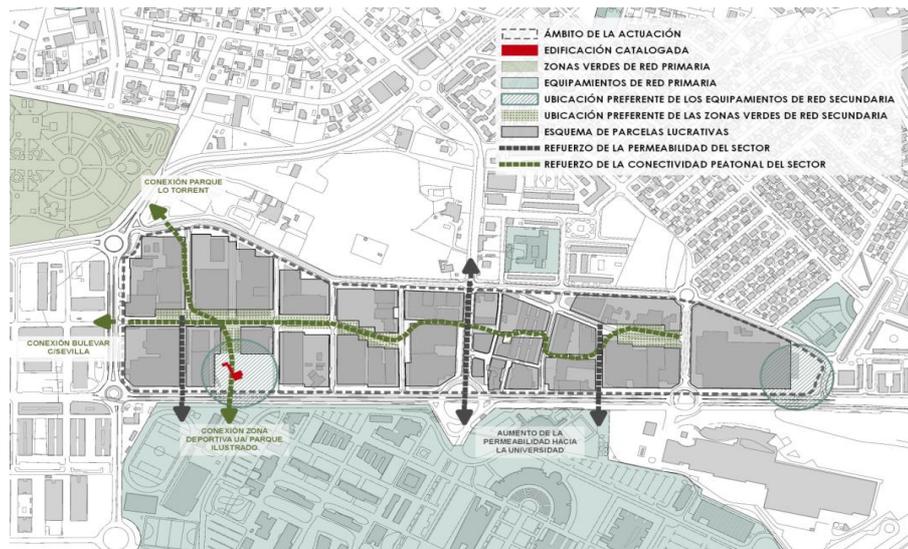


Figura 17. Alternativa 1.  
Fuente: elaboración propia sobre cartografía municipal y levantamiento topográfico

### 1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

El cumplimiento de los objetivos marcados implica la necesidad de formular una nueva ordenación para el ámbito de Torregroses desde una perspectiva integral, que tenga en consideración la totalidad de los suelos que conforman el lugar y la problemática común descrita en los apartados anteriores. Es por ello que, tal y como ya establece el Borrador del nuevo Plan General Estructural, se considera imprescindible delimitar un sector de ordenación global que sea capaz de analizar de manera conjunta la complejidad del ámbito y proponer una solución coherente, que dé





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

respuesta a las necesidades existentes y a los objetivos pretendidos. Al tratarse de un ámbito que engloba exclusivamente suelos urbanos, esta modificación puntual propone la delimitación del nuevo *Sector Torregroses*, que deberá ordenarse de manera pormenorizada mediante un Plan de Reforma Interior.

La integración del nuevo sector en su contexto urbano y el establecimiento de una mayor vinculación con el núcleo urbano de Sant Vicent del Raspeig y con la Universidad de Alicante pretende conseguirse mediante el cambio de uso de los suelos de tal modo que la implantación del uso residencial y de las actividades terciarias y dotacionales complementarias conviertan a Torregroses en el lugar donde Universidad y centro urbano se encuentren. Se trata de establecer una transición adecuada entre las zonas residenciales que bordean el ámbito en sus límites este, norte y oeste y la gran zona dotacional de la Universidad situada al sur. La estrategia última que se persigue con esta operación de regeneración urbana es que la demanda de suelo residencial y terciario de la Universidad de Alicante pueda satisfacerse en el ámbito de Torregroses de tal modo que así se consiga una apertura y vinculación de esta Universidad con la ciudad, hoy encerrada en su estricto perímetro dotacional.

La mejora de la calidad urbana del lugar se va a conseguir a través de las actuaciones de dotación vinculadas al aumento de aprovechamiento y cambio de uso que se propone para el ámbito. Si bien será el plan de reforma interior el que estudie, de manera pormenorizada, la concreción de los nuevos suelos dotacionales, la nueva ordenación se apoyará en la estructura urbana existente y, especialmente, en los suelos que ya son de titularidad y uso público, completando y mejorando esta red mediante pequeñas intervenciones que mejoren la conectividad y calidad urbana del ámbito pero huyendo de grandes operaciones de reforma urbana que puedan inviabilizar la operación de regeneración, ya sea por su compleja gestión o por su falta de viabilidad económica.

Para poder establecer con ciertas garantías tanto la edificabilidad del nuevo sector como el rango de cesiones para las actuaciones de dotación, se ha llevado a cabo un estudio previo de la nueva ordenación pormenorizada del sector que conforma la Alternativa 1 descrita. Si bien este estudio previo es meramente orientativo y no posee en este momento carácter vinculante en todo aquello que atañe a la ordenación pormenorizada (que deberá diseñar y definir el correspondiente plan de reforma interior) sí sirve para establecer las determinaciones básicas de la nueva ordenación que se recogen en la correspondiente ficha de gestión del sector.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

## 2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

### 2.1. INFRAESTRUCTURA VERDE

En el ámbito de la modificación puntual forman parte de la infraestructura verde de carácter estructural los siguientes elementos (figura 18):

- La Cañada Real del Camino de Palamó a Peñaraja, que discurre por la calle Cottolengo, conector de escala municipal que vertebrata distintos elementos de la infraestructura verde, como el parque Lo Torrent, situado al norte, y la zona verde la Universidad, el Parque Ilustrado, situada al sur.
- El Parque Ilustrado de la Universidad de Alicante, con una superficie de 6,09 ha.

Los elementos de la infraestructura verde que defina posteriormente la ordenación pormenorizada se conectarán e integrarán con estos elementos estructurales.

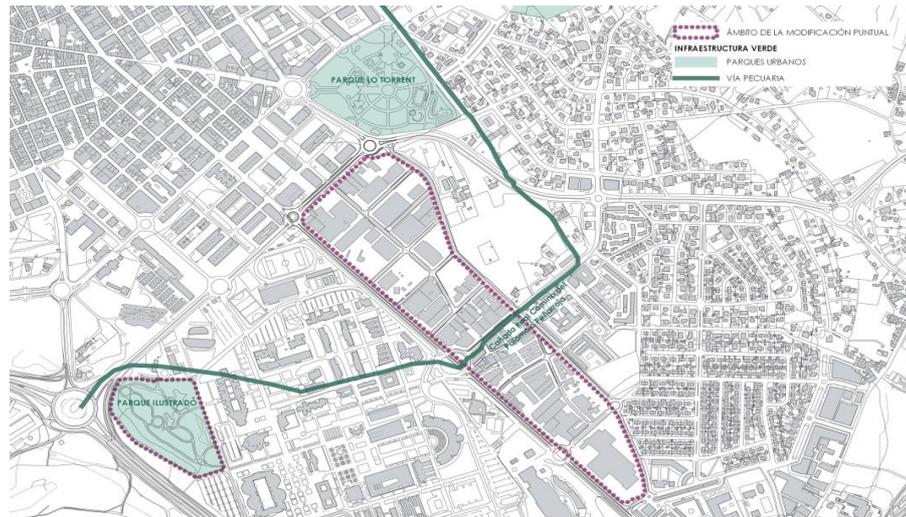


Figura 18. Infraestructura verde.  
Fuente: elaboración propia sobre cartografía municipal y levantamiento topográfico

### 2.2. ZONIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Todo el suelo objeto de esta modificación puntual está clasificado como suelo urbano. La modificación puntual no altera esta clasificación.

### 2.3. OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO DIFERENCIADO. SECTOR PRI TORREGROSES

Con el objeto de poder establecer una ordenación conjunta de todo el suelo urbano que conforma en la actualidad el polígono industrial de Torregroses y de establecer los mecanismos de gestión urbanísticas necesarios para llevar a cabo la regeneración urbana pretendida, se delimita el sector de plan de reforma interior "Torregroses", de uso





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

residencial, con uso compatible terciario, dotacional e industrial menor (talleres de reparación y producción artesanal).

Este sector tiene una superficie de 27,65 ha y una edificabilidad de 425.000 m<sup>2</sup>t, de los cuales 382.500 m<sup>2</sup>t son residenciales y el resto terciarios. El número de viviendas se establece en un máximo de 3.188. Las condiciones para su desarrollo y gestión se definen en la correspondiente ficha de gestión que acompaña a esta modificación puntual.

#### 2.4. RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS

En el ámbito de la modificación puntual, la red primaria de dotaciones públicas es la siguiente (figura 19):

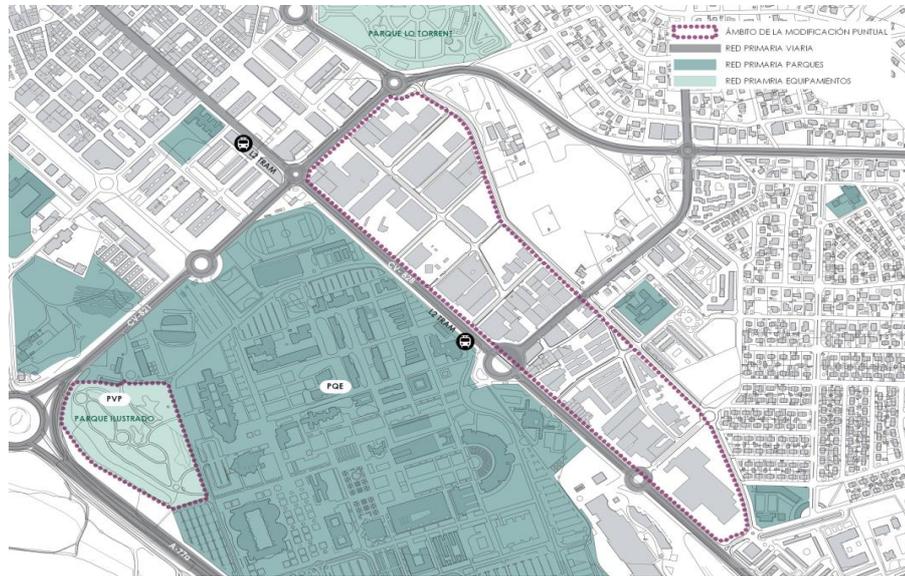


Figura 19. Red primaria de dotaciones públicas.  
Fuente: elaboración propia sobre cartografía municipal y levantamiento topográfico

##### ▪ Elementos de la red viaria

Como elementos de la red viaria primaria incluidos en el nuevo sector tan solo se identifica la calle Cottolengo, elemento vertebrador que contiene la vía pecuaria descrita y que conecta distintos elementos de la infraestructura verde municipal. La superficie de esta red viaria primaria es de 5.825 m<sup>2</sup>.

Asimismo, pertenecen a la red viaria primaria los viarios que delimitan el nuevo sector por su borde noroeste y suroeste: calle Perú (CV 821) y calle Alicante (CV 828) respectivamente.

##### ▪ Equipamientos

Si bien en la actualidad el plan general identifica en el ámbito del sector un equipamiento perteneciente a la red primaria, el Servicio Urbano





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

ubicado en la finca catalogada El Pilar, por las dimensiones de esta parcela y las limitadas posibilidades que tiene de albergar un equipamiento de carácter estructural, no se justifica que pueda ser considerado como elemento de la red primaria.

Esta misma consideración hace el borrador del plan general estructural redactado, que tampoco lo incluye en la red estructural del municipio.

No existe por lo tanto, en el ámbito de la modificación puntual, ningún equipamiento de red primaria.

▪ **Parque público**

El aumento de aprovechamiento del sector y su cambio de uso a residencial implica un aumento poblacional que precisa de la correspondiente compensación de parque público. La consolidación del nuevo sector impide que pueda reservarse en su ámbito por lo que la modificación puntual prevé la calificación del Parque Ilustrado de la Universidad de Alicante como Parque público. Se trata de unos suelos de titularidad y uso público, ya gestionados, con la calificación actual de equipamiento docente pero cuyo uso real es el de zona verde.

La superficie de este parque público es de 60.949 m<sup>2</sup>.

**2.5. APROVECHAMIENTO TIPO Y CRITERIOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN**

El plan de reforma interior que desarrolle el sector previsto establecerá el aprovechamiento tipo, resultante de dividir la totalidad del aprovechamiento objetivo del sector por la superficie total del área de reparto.

El sector definido por esta modificación puntual no posee red primaria adscrita, pero, como se ha descrito en el apartado de antecedentes, dentro del ámbito se ubica una parcela dotacional perteneciente al sistema general de equipamientos (el Servicio Urbano ubicado en la finca catalogada El Pilar), adscrita a un sector de suelo urbanizable con exceso de aprovechamiento, en programación. Estos suelos tienen por lo tanto reconocido su aprovechamiento fuera del ámbito del sector por lo que la superficie de este equipamiento, 8.029 m<sup>2</sup>, debe ser excluida del área de reparto y a los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo del sector.

En virtud de lo establecido en el artículo 82 del TRLOTUP, el aprovechamiento resultante que le corresponde al ayuntamiento, en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, se cuantifica en el 10% del incremento del aprovechamiento atribuido a las parcelas por esta modificación puntual, respecto del aprovechamiento establecido por el por general vigente.

El aprovechamiento establecido por el anterior planeamiento (plan general de 1990) para las parcelas del ámbito es de 282.196 m<sup>2</sup>.

El aprovechamiento establecido por esta modificación puntual es de 425.000 m<sup>2</sup>.

El incremento de aprovechamiento es por lo tanto de 142.804 m<sup>2</sup>. El aprovechamiento resultante que le corresponde al ayuntamiento se estima en 10% 142.804 = 14.280,40m<sup>2</sup>.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

Cada parcela lucrativa estará sujeta a una cesión del 20% de su superficie, destinada a incrementar las dotaciones públicas del ámbito del sector y reajustar su proporción con la mayor edificabilidad del nuevo uso asignado.

Todas las parcelas lucrativas están sujetas a la misma proporción de cesión de suelo y poseen la misma edificabilidad sobre parcela neta, lo que garantiza, en el ámbito de la actuación de regeneración urbana, un régimen de justa distribución de beneficios y cargas para todos los propietarios incluidos en él.

## **2.6. POLÍTICA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA**

Del total de las viviendas previstas en el ámbito de la actuación, un 15% se destinará a viviendas sometidas a algún tipo de protección pública, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 33 del TRLOTUP.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

### 3. CUMPLIMIENTO DE OTRAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN EL TRLOTUP Y LA ETCV

#### 3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DE PARQUE DE LA RED PRIMARIA

El cambio de uso de los suelos del sector, de industrial a residencial, con una previsión máxima de 3.188 viviendas, implica un aumento poblacional y la necesidad de suplementar la dotación de parque público de red primaria en la siguiente superficie:

JUSTIFICACIÓN PARQUE RED PRIMARIA			
	Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES	ZV R. PRIMARIA
PLAN GENERAL VIGENTE	000 viv.	000 hab.	
MODIFICACIÓN PUNTUAL	3.188 viv.	7.969 hab.	
<b>AUMENTO POBLACIONAL</b>	<b>3.188 viv.</b>	<b>7.969 hab.</b>	
<b>ZV R.P. MODIFICACIÓN PUNTUAL</b>			<b>39.844 m2</b>

Tal y como se ha descrito, la consolidación del ámbito de actuación impide reservar esta superficie de parque de red primaria dentro de su ámbito. Su reserva se establece en el ámbito del Parque Ilustrado que existe en la Universidad de Alicante, cuya superficie es de 60.949 m<sup>2</sup>, superior a los 39.844 m<sup>2</sup> necesarios por el aumento poblacional propuesto en esta modificación puntual. Este parque es una dotación de titularidad y uso público, que no forma parte de la actual red primaria de zonas verdes computadas por el plan general para cumplir con los estándares mínimos que en su día le eran de aplicación. Se considera por lo tanto que este parque constituye un exceso sobre la dotación mínima de parque de red primaria exigible y que es suficiente para compensar el aumento poblacional propuesto en el ámbito del nuevo sector Torregroses.

Esta propuesta de modificación puntual implica la delimitación del Parque Ilustrado de la Universidad de Alicante como Zona Verde Parque de Red Primaria (PVP), con una superficie de 60.949 m<sup>2</sup>.

Hay que señalar que el borrador de plan general estructural en tramitación contempla, dentro de sus crecimientos, el previsto en esta modificación puntual. La reserva de parque público que efectúa este borrador del plan general estructural para todo el municipio, considerando la población potencial que establece, es suficiente para todos los desarrollos previstos, incluido el que se plantea en esta modificación puntual.

#### 3.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS LÍMITES PARA INCREMENTOS DE EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD DE VIVIENDAS (art. 36.4 TRLOTUP)

El ámbito sobre el que se actúa, por sus dimensiones, podría ser considerado como el área homogénea de referencia para la aplicación de las determinaciones contenidas en el artículo 36.4 del TRLOTUP. No obstante, al tratarse de unos suelos industriales, no es posible establecer un rango de edificabilidad residencial que sirva de patrón para el establecimiento de los máximos que puede alcanzar la modificación puntual que ahora se plantea.

Para ello, se propone establecer como área homogénea sobre la que determinar la edificabilidad residencial media preexistente, el ámbito del suelo urbano residencial colindante al sector, conformado por los terrenos de la Unidad de Actuación C del plan general, ya desarrollada y suelos urbanos colindantes (Figura 20).

37ª MODIFICACIÓN PUNTUAL PGM 1990 SANT VICENT DEL RASPEIG. PRI TORREGROSES



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

Este ámbito, cuya superficie aproximada es 74.000 m<sup>2</sup>, según la información catastral disponible, tiene una edificabilidad residencial de 108.056 m<sup>2</sup>t. Considerando una superficie de 120m<sup>2</sup>t/viv. esto supone un total de 900 viviendas. Los parámetros urbanísticos de este ámbito son por lo tanto:

- Edificabilidad residencial: 1,46 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Densidad: 122 viv/ha.



Figura 20. Área homogénea de referencia propuesta

La modificación puntual propone una edificabilidad residencial de 1,41 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y una densidad de 118 viv/ha., ligeramente inferior a la del área homogénea tomada como referencia, cumpliendo de este modo lo establecido al respecto de edificabilidad y densidad máximas permitidas por el TRL0TUP para suelos urbanos consolidados.

### 3.3. JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DEL ESTÁNDAR DOTACIONAL GLOBAL

El estándar dotacional global (EDG), relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, es el indicador cuantitativo que ha de mantenerse en cualquier modificación de planeamiento, tal y como establece el apartado 8.2 del anexo IV de la LOTUP.

Según las determinaciones que establece el plan general vigente para el ámbito de esta modificación puntual, descritas en los apartados anteriores, el EDG actual del sector que ahora se delimita es el siguiente:

- Superficie de dotaciones públicas: 46.550 m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad total: 282.196 m<sup>2</sup>t
- **EDG: 0,1650**

La modificación de plan general que se propone supone el aumento de la edificabilidad hasta 425.000 m<sup>2</sup>t y la ampliación de la superficie de





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

dotaciones públicas en un 20% del actual suelo lucrativo, lo que supone el siguiente EDG:

- Superficie de dotaciones públicas: 46.550+ (20% 229.904) 92.531 m2s
- Edificabilidad total: 425.000 m2t
- **EDG: 0,2177**

Como puede constatarse, la modificación del plan general propuesta supone un incremento del EDG del ámbito de actuación.

### 3.4. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS POR LA ETCV. COMPATIBILIDAD CON EL PGE EN TRAMITACIÓN.

#### ▪ Compatibilidad con el Plan General Estructural en tramitación.

Tal y como se ha justificado a lo largo de la memoria informativa y justificativa de esta modificación puntual, la propuesta que ahora se plantea es absolutamente compatible con el plan general en tramitación ya que incorpora todos los aspectos recogidos en él relativos al ámbito que ahora nos ocupa y que son, resumidamente, los siguientes:

- Reconversión del suelo urbano industrial del ámbito de Torregroses a suelo residencial, mediante la delimitación de un área de renovación urbana que será ordenada a través de la delimitación de un sector de plan de reforma interior: PRI Torregroses (figura 21)
- Establecimiento de los usos y aprovechamientos del sector, de conformidad con los establecidos para el ámbito por el borrador de Plan General Estructural, concretados en 425.000 m2t
- Delimitación de la infraestructura verde, según las determinaciones del borrador de Plan General Estructural: vía pecuaria Cañada Real de Palamó a Peñaraja y Parque Ilustrado
- Delimitación de la red primaria de dotaciones públicas según las determinaciones del borrador de Plan General Estructural: calle Cottolengo y Parque Ilustrado

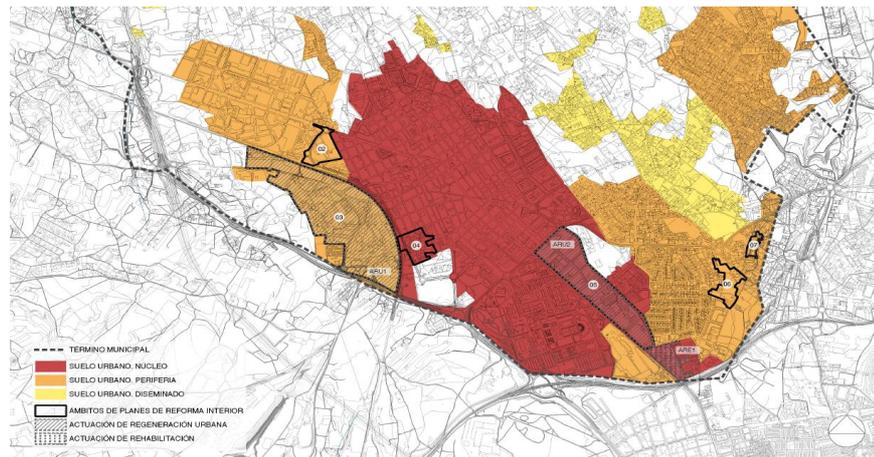


Figura 21. Delimitación del Área de Renovación Urbana PRI Torregroses según el borrador de plan general estructural en tramitación.  
Fuente: borrador del PGE

37ª MODIFICACIÓN PUNTUAL PGMO 1990 SANT VICENT DEL RASPEIG. PRI TORREGROSES





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001



Figura 22. Delimitación de la red primaria de dotaciones públicas según el borrador de plan general estructural en tramitación.  
Fuente: borrador del PGE

▪ **Crecimiento residencial según la ETCV**

En lo relativo al crecimiento máximo residencial permitido por la ETCV, establecido para el municipio de Sant Vicent del Raspeig en 1.139.488 m<sup>2</sup>s cabe remitirse a la justificación realizada por el borrador de Plan General Estructural en tramitación, que ya contempla la recalificación a residencial de los suelos contenidos en esta modificación puntual.

Así, el nuevo plan general estructural cuantifica el crecimiento residencial para todo el municipio (Sector residencial de Torregroses incluido), en 898.512 m<sup>2</sup>s, inferior a los 1.139.488 m<sup>2</sup>s permitidos por la ETCV. La versión preliminar de este PGE, en desarrollo del borrador redactado, ajustará la superficie del sector Torregroses a la establecida en esta modificación puntual (27,65 ha, inferior a la prevista en el borrador de PGE) y acompañará la justificación del crecimiento residencial del correspondiente análisis del suelo vacante de todo el municipio, requisito que excede del ámbito de esta modificación puntual, al tratarse ahora exclusivamente de la delimitación de un área de renovación urbana de una porción de suelo urbano consolidado.

▪ **Diversidad urbana. Directriz 78.g de la ETCV**

Con objeto de favorecer la diversidad urbana mediante la mezcla de usos, la modificación puntual contempla como usos compatibles con el residencial los siguientes: comercial, oficinas, alojamiento temporal, dotacional, deportivo e industrial en la categoría de "Talleres de reparación" y "Producción" artesanal según la clasificación de los usos industriales establecida por las NNUU del plan general vigente. Los usos permitidos permiten de este modo el cumplimiento de la directriz 78g de la ETCV.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

### 3.5. DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS

La presente modificación puntual acompaña, como anexo justificativo, un estudio de demanda de recursos hídricos. Este estudio establece la siguiente demanda:

ZONA DE USO	USOS	DEMANDA ANUAL, m <sup>3</sup> /año	OBSERVACIONES
Usos residenciales, m <sup>2</sup> t	382.500,00	535.343,47	3.188 viv / 7.969 hab
Usos terciarios, m <sup>2</sup> t	42.500,00	17.000,00	0,40 m <sup>3</sup> *m <sup>2</sup>
Zonas verdes, m <sup>2</sup>	15.000,00	3.750,00	0,25 m <sup>3</sup> *m <sup>2</sup>
Equipamientos, m <sup>2</sup>	10.950,00	11.990,25	1,095 m <sup>3</sup> *m <sup>2</sup>
Red viaria y aparcamientos, m <sup>2</sup>	66.720,00	0,00	
<b>TOTAL</b>		<b>568.083,72</b>	

Por tanto, se estima una demanda anual de 568.083,72 m<sup>3</sup> de agua potable.

### 3.6. MEDIDA DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Del estudio de integración paisajística que analiza el impacto de la actuación propuesta, se desprenden las siguientes medidas de integración paisajística que el plan de reforma interior que desarrolle la ordenación pormenorizada deberá tener en consideración:

#### 1. Condiciones de la edificación

La altura de las edificaciones se regirá por las siguientes limitaciones, en función de su localización aproximada:

1. En la subzona A (parcelas recayentes a la calle Alicante) se permitirán edificaciones de mayor altura con el objetivo de generar ciertos hitos y de ensalzar la calle Alicante como eje de acceso a Sant Vicent del Raspeig. Esta distinción en altura busca además fomentar la implantación de actividades económicas basadas en la investigación y la cooperación con la Universidad de Alicante ya que la localización del sector presenta unas condiciones idóneas para ello en concordancia con los objetivos de la ETCV. Además, se favorecerá la creación de un frente heterogéneo con edificaciones de diferentes alturas y no se sobrepasarán las 21 plantas en ningún caso.
2. En la **subzona B** (parcelas interiores del sector) la altura de la edificación no sobrepasará la línea de cornisa generada de unir los límites de altura entre las subzona A y C. De esta forma la edificación se dispondrá de forma escalonada para evitar un gran impacto visual desde el exterior del sector.
3. En la **subzona C** (parcelas recayentes a calle Mercuri, calle de la Plata, calle de les Magnolies y calle Rayo) la edificación no sobrepasará las 6 plantas de altura con el objetivo de generar la mayor integración posible con los tejidos colindantes.

37ª MODIFICACIÓN PUNTUAL PGMO 1990 SANT VICENT DEL RASPEIG. PRI TORREGROSES



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

Pág. 45 de 215



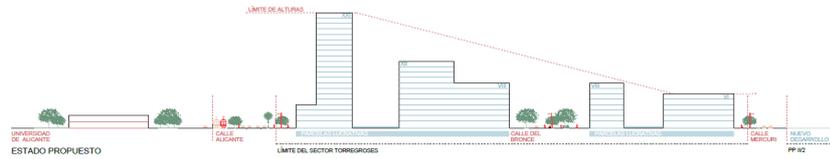
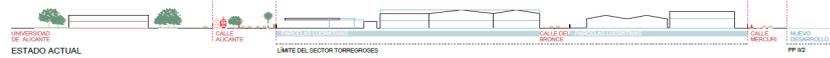
FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

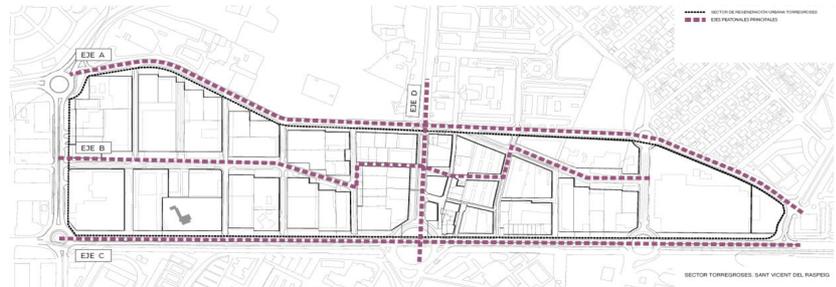
NIF: P03122001



El plan de reforma interior concretará, en sus planos de ordenación pormenorizada y sus ordenanzas, la dimensión exacta de estas subzonas.

## 2. Condiciones de parcelación y urbanización

1. La cesión de las parcelas se producirá preferentemente sobre los **ejes A, B, C y D** coincidentes con los principales ejes peatonales definidos por el sector, así como la vía pecuaria "Cañada Real del Camino de Palamó a Peñarroja".
2. La cesión de las parcelas recayentes a la calle Alicante garantizará el aumento de la sección viaria en al menos 10 metros destinados a espacio peatonal.
3. En las parcelas lucrativas, al menos el 50% del suelo no ocupado por la edificación (tanto sobre rasante como bajo rasante) será permeable para evitar posibles inundaciones y garantizar la filtración del agua de lluvia.





FIRMADO POR

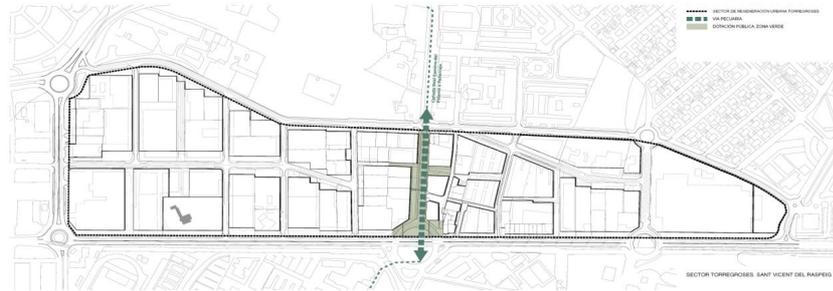
El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

### 3. Integración de la vía pecuaria “Cañada Real del Camino de Palamó a Peñarroja”

1. La cesión de las parcelas recayentes a la calle Cottolengo garantizarán el aumento de sección de la vía pecuaria “Cañada Real del Camino de Palamó a Peñarroja” con el objetivo de dotar a este viario de un ancho de 30 metros, siempre que sea posible.
2. El nuevo espacio público generado de esta cesión recibirá un tratamiento diferenciado con el objetivo de visibilizar y devolver el espacio perdido de la vía pecuaria resignificando su importancia ambiental y cultural.



### 4. Garantizar la conectividad entre infraestructura verde y equipamientos

1. La creación de un eje peatonal verde a lo largo de todo el sector conectando la calle Bronce y la calle el Teular garantizará la conectividad interna del sector a nivel peatonal. Este eje además se conectará con espacio público ajardinado de la calle Sevilla y con el barrio de Santa Isabel de forma que tenga continuidad hacia otros ámbitos de la ciudad.
2. Se garantizará la conexión de este eje peatonal con los principales elementos de la infraestructura verde, así como con los equipamientos municipales, prestando especial atención a las conexiones con el Parque Lo Torrent, el equipamiento “la finca de El Pilar” y el Parque Ilustrado.
3. El nuevo desarrollo garantizará una mejora en la movilidad sostenible dentro del sector. Para ello se propone reducir el impacto del vehículo privado en las calles internas del sector a través de una propuesta de jerarquización viaria tipo “supermanzanas” o similar.
4. El criterio general para intervenir en el espacio público será la utilización de pavimentos permeables, sistemas urbanos de drenaje sostenible SUDS y vegetación autóctona adaptada a las características biogeográficas del ámbito.

37ª MODIFICACIÓN PUNTUAL PGMO 1990 SANT VICENT DEL RASPEIG. PRI TORREGROSES



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



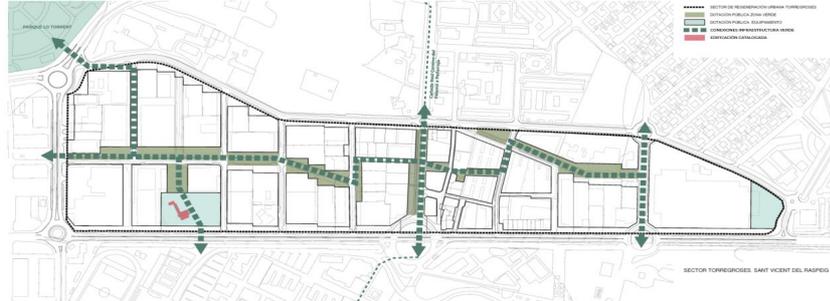
FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001



### 3.7. MEDIDA DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Desde el punto de vista formal, en relación a la documentación que compone el vigente plan general, la modificación puntual afecta exclusivamente a los siguientes planos:

- CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO.SERIE PO/CGS. Nº DE HOJA 5
- RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO. SERIE PO/RGS. Nº DE HOJA 5
- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE SUELO URBANO. SERIE PO/CPSU.Nº DE HOJA 15
- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE SUELO URBANO. SERIE PO/CPSU.Nº DE HOJA 16
- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. DE SUELO URBANO. SERIE PO/ASU. Nº DE HOJA 15
- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. DE SUELO URBANO. SERIE PO/ASU. Nº DE HOJA 16





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R

#### 4. PLANOS DE ESTADO ACTUAL

CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO.SERIE PO/CGS. Nº DE HOJA 5  
RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO. SERIE PO/RGS. Nº DE HOJA 5  
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE SUELO URBANO. SERIE PO/CPSU.Nº DE HOJA 15  
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE SUELO URBANO. SERIE PO/CPSU.Nº DE HOJA 16  
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. DE SUELO URBANO. SERIE PO/ASU. Nº DE HOJA 15  
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. DE SUELO URBANO. SERIE PO/ASU. Nº DE HOJA 16

37ª MODIFICACIÓN PUNTUAL PGMO 1990 SANT VICENT DEL RASPEIG. PRI TORREGROSES



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

Pág. 49 de 215

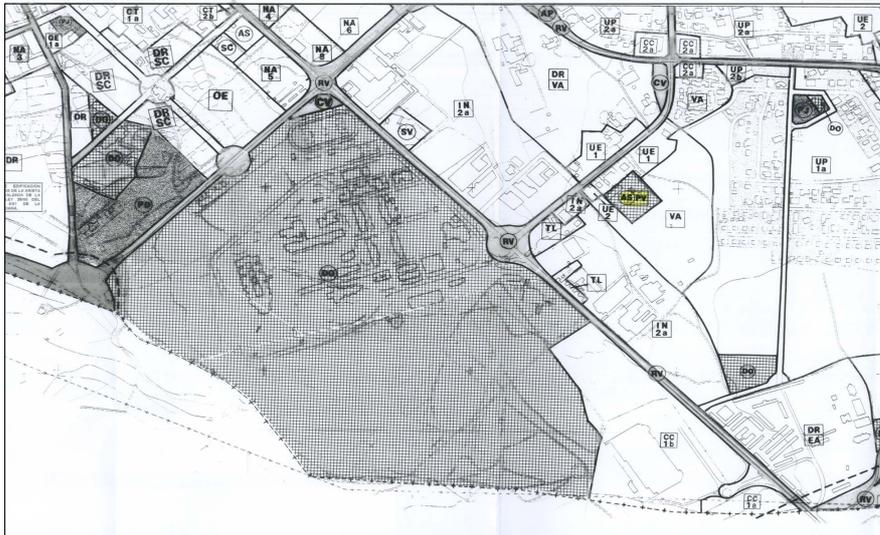


FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001



**SUELO DESTINADO A:**  
1.- ZONAS URBANAS

- 1.1. URBANIZABLE, PROVISIONAL POR:
  - 1.1.1. URBANIZABLE
  - 1.1.2. URBANIZABLE GENERAL
  - 1.1.3. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.2. URBANIZABLE GENERAL
- 1.3. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.4. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.5. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.6. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.7. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.8. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.9. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.10. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.11. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.12. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.13. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.14. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.15. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.16. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.17. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.18. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.19. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.20. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.21. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.22. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.23. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.24. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.25. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.26. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.27. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.28. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.29. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.30. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.31. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.32. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.33. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.34. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.35. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.36. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.37. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.38. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.39. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.40. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.41. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.42. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.43. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.44. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.45. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.46. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.47. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.48. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.49. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.50. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.51. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.52. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.53. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.54. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.55. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.56. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.57. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.58. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.59. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.60. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.61. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.62. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.63. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.64. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.65. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.66. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.67. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.68. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.69. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.70. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.71. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.72. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.73. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.74. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.75. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.76. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.77. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.78. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.79. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.80. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.81. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.82. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.83. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.84. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.85. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.86. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.87. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.88. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.89. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.90. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.91. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.92. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.93. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.94. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.95. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.96. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.97. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.98. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 1.99. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS
- 2.00. URBANIZABLE ESPECIAL EN ZONAS DE SERVICIOS

**Propuesta de 37ª  
Modificación Puntual del  
PGMO 1990**  
Delimitación del sector Torregroses  
como ámbito de renovación urbana  
Sant Vicent del Raspeig

Plano de información  
**CAIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO.**  
**SERIE PO/CS. N° DE HOJA 5**  
Escala 1:5.000  
Aprobado el 19/04/2023  
Ajuntament de Sant Vicent del Raspeig  
Servicio Técnico Municipal del Ayuntamiento  
C/El Comodoro, 100. 46100 Sant Vicent del Raspeig (Valencia)



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



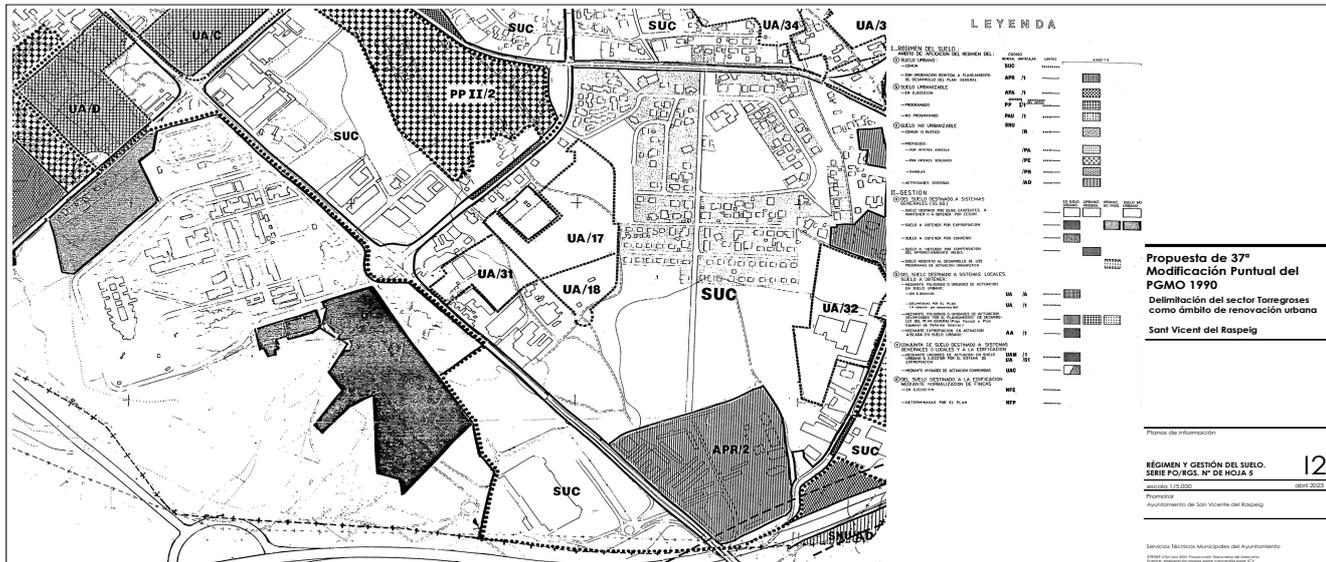
FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023

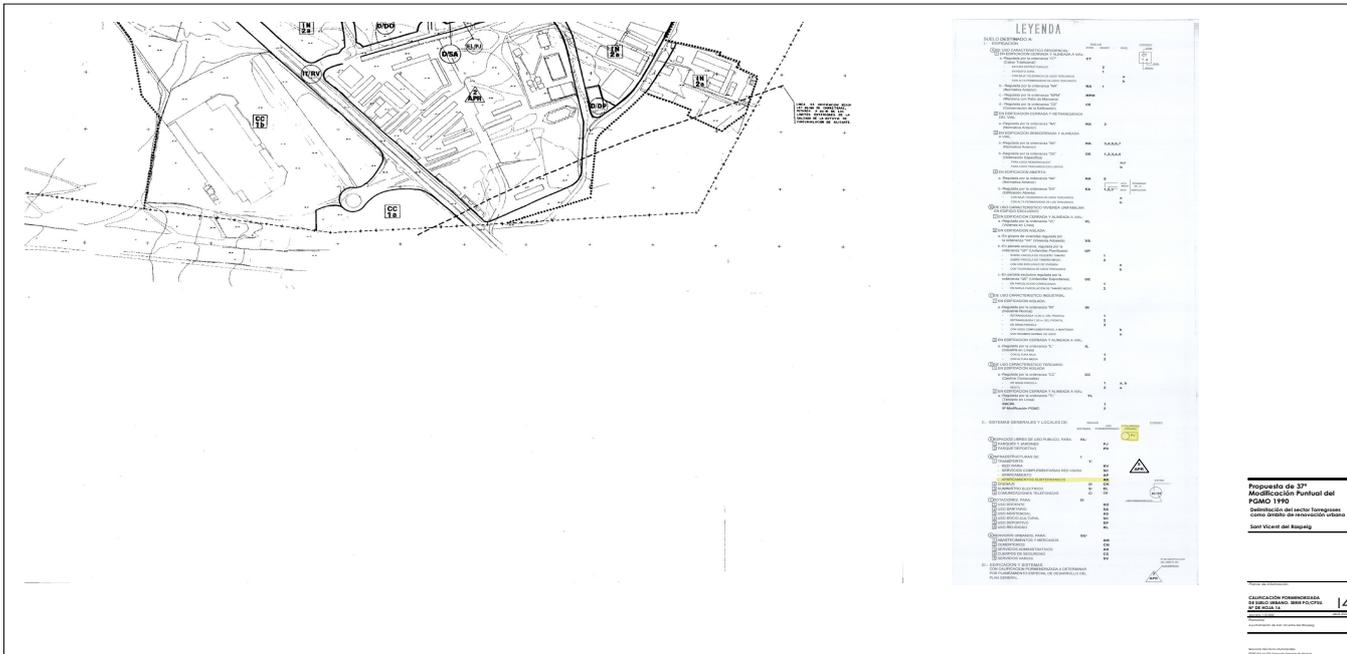


Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

# Arquitectura Planeamiento

Expediente 573960R



Propuesta de 37<sup>a</sup>  
Modificación Parcial del  
PGMU 1995  
Determinación del sector Torregroses  
como ámbito de intervención viaria  
Sant Vicent del Raspeig

Calificación Homologada  
de 19 de Abril de 2023  
14



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>







FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R

## PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

### 1. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

37ª MODIFICACIÓN PUNTUAL PGMO 1990 SANT VICENT DEL RASPEIG. PRI TORREGROSES

49



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

Pág. 56 de 215



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**FICHA DE GESTIÓN**

**SECTOR APR/5 TORREGROSES**

<b>CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN</b>	SUELO URBANO
<b>ZONA DE ORDENACIÓN</b>	ZUR-RE/ APR TORREGROSES
<b>USO DOMINANTE</b>	RESIDENCIAL
<b>USOS COMPATIBLES</b>	TERCIARIO, DOTACIONAL, INDUSTRIAL (talleres de reparación y producción artesanal)
<b>USOS INCOMPATIBLES</b>	INDUSTRIAL ( producción industrial y almacenaje y comercio mayorista)
<b>CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO</b>	<p>SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO: Constituye el área de reparto la superficie del Sector Torregroses, excluyendo las superficies de suelo público preexistentes y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan, y la superficie del equipamiento constituido por la Finca El Pilar, 8.029 m2S, que tiene reconocido su aprovechamiento en otro sector de suelo urbanizable.</p> <p>APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO: 14.280,40m2f. (10% del incremento del aprovechamiento atribuido a las parcelas).</p>

**PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR**



**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

<b>SUPERFICIE DEL SECTOR</b>	276.500 m2s	<b>IEB</b>	1,570
<b>SUP. RED PRIMARIA INSCRITA</b>	5.825 m2s	<b>IER</b>	1,413
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES	5.825 m2s	<b>IET</b>	0,157
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES	000 m2s	<b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b>	425.000 m2f
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS	0 m2s	<b>EDIF. RESIDENCIAL</b>	382.500 m2f
<b>SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA</b>	0 m2s	<b>EDIF. TERCIARIA</b>	42.500 m2f
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES	0 m2s	<b>EDIF. VIVIENDAS VPP</b>	57.375 m2f
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES	0 m2s	<b>PORCENTAJE RESERVA VPP</b>	15%
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS	0 m2s	<b>Nº DE VIV. TOTALES</b>	3.188 viv.
<b>SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO</b>	5.825 m2s	<b>Nº DE HAB. ESTIMADOS</b>	7.969 hab.
<b>SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR</b>	270.675 m2s	<b>Nº DE VIVIENDAS/HA</b>	118 viv./ha

37ª MODIFICACIÓN PUNTUAL PGMO 1990 SANT VICENT DEL RASPEIG. PRI TORREGROSES



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

Cada parcela lucrativa estará sujeta a una cesión mínima del 20% de su superficie, destinada a incrementar las dotaciones públicas del ámbito del sector y reajustar su proporción con la mayor edificabilidad del nuevo uso asignado.

Los equipamiento de la red secundaria se dispondrán preferentemente en la parcela catalogada el Pilar (actualmente calificada como equipamiento) y próximos al IES Haygón, con la finalidad de que puedan servir para dotar tanto al sector como a la urbanización Haygón y la Colonia Santa Isabel colindantes.

La ordenanza particular de edificación y usos del suelo del Plan de Reforma Interior incorporará las medidas necesarias para establecer una normativa flexible que posibilite el cambio de uso global del suelo de manera progresiva, de tal modo que permita mantener las industrias existentes sin condiciones que puedan resultar lesivas para el desarrollo temporal de su actividad

**MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

La ordenanza particular de edificación y usos del suelo del Plan de Reforma Interior del sector que desarrolle su ordenación pormenorizada deberá incorporar las Medidas de Integración Paisajística que se detallan en el apartado 3.6 de la Memoria Justificativa de esta Modificación Puntual.

**CONDICIONES DE GESTIÓN**

**Figura de planeamiento:** PLAN DE REFORMA INTERIOR

**Gestión:** INDIRECTA

Para obtener los nuevos suelos dotacionales y garantizar su urbanización, el plan de reforma interior establecerá como modo preferente de gestión de todo el ámbito el de actuaciones aisladas, estudiando el modo para que las actuaciones de dotación puedan llevarse a cabo de manera uniparcelaria, respetando siempre el principio de justa distribución de beneficios y cargas de todos los propietarios.No obstante, de manera justificada y para los ámbitos que así considere, el Plan de Reforma Interior podrá delimitar unidades de ejecución para su gestión integrada.

**CONDICIONES DE EJECUCIÓN**

**Condiciones de conexión:**

Con el fin de potenciar la integración del sector con la Universidad de Alicante, se rediseñarán las secciones viarias de la calle Alicante y la calle Cottolengo de tal modo que incorporen las superficies adecuadas para el tránsito peatonal, ampliando su sección actual cuando las condiciones de la parcelación y consolidación actual lo

Con el fin de permitir una mayor permeabilidad del ámbito en sentido norte sur y, de este modo, aumentar la conexión con al Universidad de Alicante, siempre que la consolidación del ámbito lo permita, se establecerán nuevos viarios que reduzcan las longitudes de fachada de las manzanas actuales con frente a la calle Alicante.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R

## 2. PLANOS DE ORDENACIÓN

CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO.SERIE PO/CGS. Nº DE HOJA 5  
RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO. SERIE PO/RGS. Nº DE HOJA 5  
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE SUELO URBANO. SERIE PO/CPSU.Nº DE HOJA 15  
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE SUELO URBANO. SERIE PO/CPSU.Nº DE HOJA 16  
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. DE SUELO URBANO. SERIE PO/ASU. Nº DE HOJA 15  
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. DE SUELO URBANO. SERIE PO/ASU. Nº DE HOJA 16  
INFRAESTRUCTURA VERDE

37ª MODIFICACIÓN PUNTUAL PGMO 1990 SANT VICENT DEL RASPEIG. PRI TORREGROSES



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

Pág. 59 de 215



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023

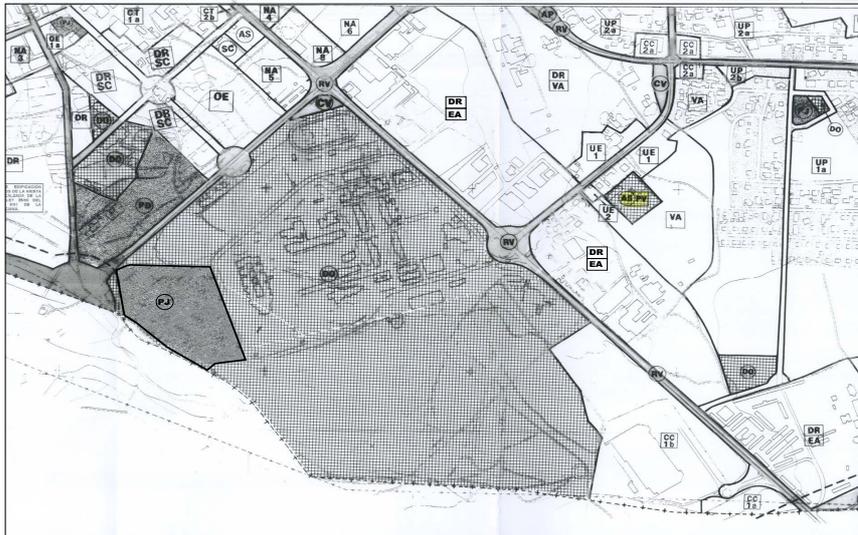


Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

Arquitectura Planeamiento

Expediente 573960R



**SUELO DESTINADO A:**

**1. ZONAS DE SERVICIOS:**

- 1.1. ZONAS DE SERVICIOS COMERCIALES (SC):
  - SC1. Comercio minorista
  - SC2. Comercio minorista
  - SC3. Comercio minorista
  - SC4. Comercio minorista
  - SC5. Comercio minorista
  - SC6. Comercio minorista
  - SC7. Comercio minorista
  - SC8. Comercio minorista
  - SC9. Comercio minorista
  - SC10. Comercio minorista
  - SC11. Comercio minorista
  - SC12. Comercio minorista
  - SC13. Comercio minorista
  - SC14. Comercio minorista
  - SC15. Comercio minorista
  - SC16. Comercio minorista
  - SC17. Comercio minorista
  - SC18. Comercio minorista
  - SC19. Comercio minorista
  - SC20. Comercio minorista
- 1.2. ZONAS DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS (SA):
  - SA1. Oficinas administrativas
  - SA2. Oficinas administrativas
  - SA3. Oficinas administrativas
  - SA4. Oficinas administrativas
  - SA5. Oficinas administrativas
  - SA6. Oficinas administrativas
  - SA7. Oficinas administrativas
  - SA8. Oficinas administrativas
  - SA9. Oficinas administrativas
  - SA10. Oficinas administrativas
  - SA11. Oficinas administrativas
  - SA12. Oficinas administrativas
  - SA13. Oficinas administrativas
  - SA14. Oficinas administrativas
  - SA15. Oficinas administrativas
  - SA16. Oficinas administrativas
  - SA17. Oficinas administrativas
  - SA18. Oficinas administrativas
  - SA19. Oficinas administrativas
  - SA20. Oficinas administrativas
- 1.3. ZONAS DE SERVICIOS CULTURALES (SC):
  - SC1. Centros culturales
  - SC2. Centros culturales
  - SC3. Centros culturales
  - SC4. Centros culturales
  - SC5. Centros culturales
  - SC6. Centros culturales
  - SC7. Centros culturales
  - SC8. Centros culturales
  - SC9. Centros culturales
  - SC10. Centros culturales
  - SC11. Centros culturales
  - SC12. Centros culturales
  - SC13. Centros culturales
  - SC14. Centros culturales
  - SC15. Centros culturales
  - SC16. Centros culturales
  - SC17. Centros culturales
  - SC18. Centros culturales
  - SC19. Centros culturales
  - SC20. Centros culturales
- 1.4. ZONAS DE SERVICIOS DEPORTIVOS (SD):
  - SD1. Instalaciones deportivas
  - SD2. Instalaciones deportivas
  - SD3. Instalaciones deportivas
  - SD4. Instalaciones deportivas
  - SD5. Instalaciones deportivas
  - SD6. Instalaciones deportivas
  - SD7. Instalaciones deportivas
  - SD8. Instalaciones deportivas
  - SD9. Instalaciones deportivas
  - SD10. Instalaciones deportivas
  - SD11. Instalaciones deportivas
  - SD12. Instalaciones deportivas
  - SD13. Instalaciones deportivas
  - SD14. Instalaciones deportivas
  - SD15. Instalaciones deportivas
  - SD16. Instalaciones deportivas
  - SD17. Instalaciones deportivas
  - SD18. Instalaciones deportivas
  - SD19. Instalaciones deportivas
  - SD20. Instalaciones deportivas
- 1.5. ZONAS DE SERVICIOS EDUCATIVOS (SE):
  - SE1. Centros educativos
  - SE2. Centros educativos
  - SE3. Centros educativos
  - SE4. Centros educativos
  - SE5. Centros educativos
  - SE6. Centros educativos
  - SE7. Centros educativos
  - SE8. Centros educativos
  - SE9. Centros educativos
  - SE10. Centros educativos
  - SE11. Centros educativos
  - SE12. Centros educativos
  - SE13. Centros educativos
  - SE14. Centros educativos
  - SE15. Centros educativos
  - SE16. Centros educativos
  - SE17. Centros educativos
  - SE18. Centros educativos
  - SE19. Centros educativos
  - SE20. Centros educativos
- 1.6. ZONAS DE SERVICIOS SOCIALES (SS):
  - SS1. Centros sociales
  - SS2. Centros sociales
  - SS3. Centros sociales
  - SS4. Centros sociales
  - SS5. Centros sociales
  - SS6. Centros sociales
  - SS7. Centros sociales
  - SS8. Centros sociales
  - SS9. Centros sociales
  - SS10. Centros sociales
  - SS11. Centros sociales
  - SS12. Centros sociales
  - SS13. Centros sociales
  - SS14. Centros sociales
  - SS15. Centros sociales
  - SS16. Centros sociales
  - SS17. Centros sociales
  - SS18. Centros sociales
  - SS19. Centros sociales
  - SS20. Centros sociales
- 1.7. ZONAS DE SERVICIOS RESIDENCIALES (SR):
  - SR1. Vivienda residencial
  - SR2. Vivienda residencial
  - SR3. Vivienda residencial
  - SR4. Vivienda residencial
  - SR5. Vivienda residencial
  - SR6. Vivienda residencial
  - SR7. Vivienda residencial
  - SR8. Vivienda residencial
  - SR9. Vivienda residencial
  - SR10. Vivienda residencial
  - SR11. Vivienda residencial
  - SR12. Vivienda residencial
  - SR13. Vivienda residencial
  - SR14. Vivienda residencial
  - SR15. Vivienda residencial
  - SR16. Vivienda residencial
  - SR17. Vivienda residencial
  - SR18. Vivienda residencial
  - SR19. Vivienda residencial
  - SR20. Vivienda residencial
- 1.8. ZONAS DE SERVICIOS RECREATIVOS (SR):
  - SR1. Parques y jardines
  - SR2. Parques y jardines
  - SR3. Parques y jardines
  - SR4. Parques y jardines
  - SR5. Parques y jardines
  - SR6. Parques y jardines
  - SR7. Parques y jardines
  - SR8. Parques y jardines
  - SR9. Parques y jardines
  - SR10. Parques y jardines
  - SR11. Parques y jardines
  - SR12. Parques y jardines
  - SR13. Parques y jardines
  - SR14. Parques y jardines
  - SR15. Parques y jardines
  - SR16. Parques y jardines
  - SR17. Parques y jardines
  - SR18. Parques y jardines
  - SR19. Parques y jardines
  - SR20. Parques y jardines
- 1.9. ZONAS DE SERVICIOS INDUSTRIALES (SI):
  - SI1. Zonas industriales
  - SI2. Zonas industriales
  - SI3. Zonas industriales
  - SI4. Zonas industriales
  - SI5. Zonas industriales
  - SI6. Zonas industriales
  - SI7. Zonas industriales
  - SI8. Zonas industriales
  - SI9. Zonas industriales
  - SI10. Zonas industriales
  - SI11. Zonas industriales
  - SI12. Zonas industriales
  - SI13. Zonas industriales
  - SI14. Zonas industriales
  - SI15. Zonas industriales
  - SI16. Zonas industriales
  - SI17. Zonas industriales
  - SI18. Zonas industriales
  - SI19. Zonas industriales
  - SI20. Zonas industriales
- 1.10. ZONAS DE SERVICIOS AGROPECUARIAS (SA):
  - SA1. Zonas agropecuarias
  - SA2. Zonas agropecuarias
  - SA3. Zonas agropecuarias
  - SA4. Zonas agropecuarias
  - SA5. Zonas agropecuarias
  - SA6. Zonas agropecuarias
  - SA7. Zonas agropecuarias
  - SA8. Zonas agropecuarias
  - SA9. Zonas agropecuarias
  - SA10. Zonas agropecuarias
  - SA11. Zonas agropecuarias
  - SA12. Zonas agropecuarias
  - SA13. Zonas agropecuarias
  - SA14. Zonas agropecuarias
  - SA15. Zonas agropecuarias
  - SA16. Zonas agropecuarias
  - SA17. Zonas agropecuarias
  - SA18. Zonas agropecuarias
  - SA19. Zonas agropecuarias
  - SA20. Zonas agropecuarias
- 1.11. ZONAS DE SERVICIOS ESPECIALIZADAS (SE):
  - SE1. Zonas especializadas
  - SE2. Zonas especializadas
  - SE3. Zonas especializadas
  - SE4. Zonas especializadas
  - SE5. Zonas especializadas
  - SE6. Zonas especializadas
  - SE7. Zonas especializadas
  - SE8. Zonas especializadas
  - SE9. Zonas especializadas
  - SE10. Zonas especializadas
  - SE11. Zonas especializadas
  - SE12. Zonas especializadas
  - SE13. Zonas especializadas
  - SE14. Zonas especializadas
  - SE15. Zonas especializadas
  - SE16. Zonas especializadas
  - SE17. Zonas especializadas
  - SE18. Zonas especializadas
  - SE19. Zonas especializadas
  - SE20. Zonas especializadas

**2. ZONAS DE SERVICIOS GENERALES (ZG):**

- ZG1. Zonas generales
- ZG2. Zonas generales
- ZG3. Zonas generales
- ZG4. Zonas generales
- ZG5. Zonas generales
- ZG6. Zonas generales
- ZG7. Zonas generales
- ZG8. Zonas generales
- ZG9. Zonas generales
- ZG10. Zonas generales
- ZG11. Zonas generales
- ZG12. Zonas generales
- ZG13. Zonas generales
- ZG14. Zonas generales
- ZG15. Zonas generales
- ZG16. Zonas generales
- ZG17. Zonas generales
- ZG18. Zonas generales
- ZG19. Zonas generales
- ZG20. Zonas generales

**3. ZONAS DE SERVICIOS RESERVADAS (ZR):**

- ZR1. Zonas reservadas
- ZR2. Zonas reservadas
- ZR3. Zonas reservadas
- ZR4. Zonas reservadas
- ZR5. Zonas reservadas
- ZR6. Zonas reservadas
- ZR7. Zonas reservadas
- ZR8. Zonas reservadas
- ZR9. Zonas reservadas
- ZR10. Zonas reservadas
- ZR11. Zonas reservadas
- ZR12. Zonas reservadas
- ZR13. Zonas reservadas
- ZR14. Zonas reservadas
- ZR15. Zonas reservadas
- ZR16. Zonas reservadas
- ZR17. Zonas reservadas
- ZR18. Zonas reservadas
- ZR19. Zonas reservadas
- ZR20. Zonas reservadas

**4. ZONAS DE SERVICIOS DE PROTECCIÓN (ZP):**

- ZP1. Zonas de protección
- ZP2. Zonas de protección
- ZP3. Zonas de protección
- ZP4. Zonas de protección
- ZP5. Zonas de protección
- ZP6. Zonas de protección
- ZP7. Zonas de protección
- ZP8. Zonas de protección
- ZP9. Zonas de protección
- ZP10. Zonas de protección
- ZP11. Zonas de protección
- ZP12. Zonas de protección
- ZP13. Zonas de protección
- ZP14. Zonas de protección
- ZP15. Zonas de protección
- ZP16. Zonas de protección
- ZP17. Zonas de protección
- ZP18. Zonas de protección
- ZP19. Zonas de protección
- ZP20. Zonas de protección

**5. ZONAS DE SERVICIOS DE TRANSICIÓN (ZT):**

- ZT1. Zonas de transición
- ZT2. Zonas de transición
- ZT3. Zonas de transición
- ZT4. Zonas de transición
- ZT5. Zonas de transición
- ZT6. Zonas de transición
- ZT7. Zonas de transición
- ZT8. Zonas de transición
- ZT9. Zonas de transición
- ZT10. Zonas de transición
- ZT11. Zonas de transición
- ZT12. Zonas de transición
- ZT13. Zonas de transición
- ZT14. Zonas de transición
- ZT15. Zonas de transición
- ZT16. Zonas de transición
- ZT17. Zonas de transición
- ZT18. Zonas de transición
- ZT19. Zonas de transición
- ZT20. Zonas de transición

**6. ZONAS DE SERVICIOS DE USO ESPECIAL (ZE):**

- ZE1. Zonas de uso especial
- ZE2. Zonas de uso especial
- ZE3. Zonas de uso especial
- ZE4. Zonas de uso especial
- ZE5. Zonas de uso especial
- ZE6. Zonas de uso especial
- ZE7. Zonas de uso especial
- ZE8. Zonas de uso especial
- ZE9. Zonas de uso especial
- ZE10. Zonas de uso especial
- ZE11. Zonas de uso especial
- ZE12. Zonas de uso especial
- ZE13. Zonas de uso especial
- ZE14. Zonas de uso especial
- ZE15. Zonas de uso especial
- ZE16. Zonas de uso especial
- ZE17. Zonas de uso especial
- ZE18. Zonas de uso especial
- ZE19. Zonas de uso especial
- ZE20. Zonas de uso especial

**Propuesta de 37ª  
Modificación Puntual del  
PGMO 1990**  
Delimitación del sector Torregroses  
como ámbito de renovación urbana  
Sant Vicent del Raspeig

Plano de ordenación  
**CAIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO.  
SERIE PO/CS. Nº DE HOJA 5**  
Escala 1:5.000  
Año 2023  
Ayuntamiento de Sant Vicent del Raspeig

Servicio Técnico Municipal del Ayuntamiento  
C/Plaza de España, 10. 46100 Sant Vicent del Raspeig (Valencia)



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>













FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023

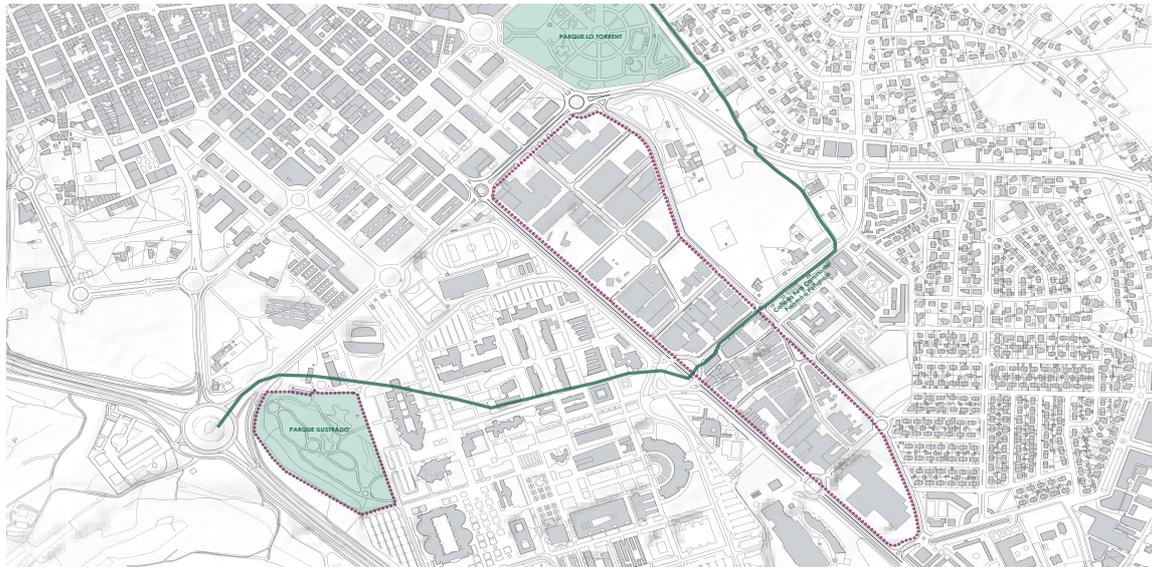


Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

# Arquitectura Planeamiento

Expediente 573960R



**Propuesta de 37ª  
Modificación Puntual del  
PGMO 1990**  
Delimitación del sector Torregroses  
como ámbito de renovación urbana  
Sant Vicent del Raspeig

AMBITO DE LA MODIFICACION PUNTUAL  
INFRAESTRUCTURA VERDE  
PARKES URBANOS  
VIA PECUARIA

Plano de ordenación

**INFRAESTRUCTURA VERDE**  
Escala 1:2.000  
Promotor  
Ajuntament de Sant Vicent del Raspeig



Servicio Municipal del Ayuntamiento  
0807 (Pl. de la Plaça) - 08070 Torregroses de Sant Vicent



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

## BIBLIOGRAFÍA Y RECURSOS

### BIBLIOGRAFÍA

AURA MURCIA, F., MILLÁN LLIN, V. y SANTACREU SOLER, J. M (2000). *Introducció a la història de Sant Vicent del Raspeig*. Cercle d'Estudis Sequet Però Sanet, Alicante.  
CANALS BEVIÀ, F. (2010). *Evolució y desarrollo urbanístico de Sant Vicent del Raspeig*. Cercle d'Estudis Sequet Però Sanet, Alicante.

### RECURSOS ELECTRÓNICOS

Ine.es, (2019). Instituto Nacional de Estadística.  
Disponible en: <http://www.ine.es>

España, I. (2019). IGME. Instituto Geológico y Minero de España. [igme.es](http://www.igme.es).  
Disponible en: <http://www.igme.es>

Nacional, I. (2019). Instituto Geográfico Nacional.  
Disponible en: <http://www.ign.es/ign/main/index.do>

Sedecatastro.gob.es, (2019). Sede Electrónica del Catastro.  
Disponible en: <http://www.sedecatastro.gob.es>

Institut Cartogràfic Valencià - Generalitat Valenciana. (2019).  
Disponible en: <http://www.icv.gva.es/va/>

Aeródromos de la república y guerra civil española (2019)  
Disponible en: [http://www.errepublik.org/república-AERODROMOS\\_REPUBLICANOS.htm](http://www.errepublik.org/república-AERODROMOS_REPUBLICANOS.htm)

EL AERÓDROMO DE RABASSA. (2019).  
Disponible en: <http://www.alicantevivo.org/2007/03/alicante-en-el-recuerdo-60-el-aerodromo.html>

### OTROS RECURSOS

*Plan General Municipal de Ordenación Urbana (1990)*  
Equipo redactor: CHOFRE GIL, J.M.  
*Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana ETCV (2009)*  
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA URBANISME I HABITATGE  
*Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana PATFOR (2013)*  
CONSELLERIA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIOAMBIENTE  
*Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (2013)*  
Equipo redactor: BEVIÀ GARCIA, M.  
*Propuesta de Intervención en el Polígono Industrial Torregroses (2014)*  
Equipo redactor: CAMPOS GONZÁLEZ, M.A., CAMPOS URIBE, A., LACOMBE MONTES.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R

*Plan de acción territorial de carácter sectorial sobre prevención del riesgo de inundación en la C.V. PATRICOVA (2015)*

CONSELLERIA D'HABITATGE, OBRE PÚBLIQUES I VERTEBRACIÓ DEL TERRITORI  
*Borrador del Plan y Documento Inicial Estratégico del Plan General Estructural (2019)*

Equipo redactor: MARTIN LOBO, L. (dir.), BEVIÁ GOMIS, N., MARTINEZ SALVADOR, E., MAHAMUD ISIDO, P., PÉREZ DE GEA, F.A. y PÉREZ ROJO, J.L.,

37ª MODIFICACIÓN PUNTUAL PGMO 1990 SANT VICENT DEL RASPEIG. PRI TORREGROSES



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

Pág. 68 de 215



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R

## **AJUNTAMENT DE SANT VICENT DEL RASPEIG**



### **ANEXO A1. ESTUDIO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD**

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL. DELIMITACIÓN DEL  
SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

ABRIL 2023

i



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

Pág. 69 de 215



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

ESTUDIO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

**INDICE DEL DOCUMENTO**

1. ANTECEDENTES _____	2
2. OBJETO DEL ESTUDIO. METODOLOGÍA _____	4
3. CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS Y SOCIOECONÓMICAS DEL ÁREA DE ESTUDIO _____	5
3.1. ESTRUCTURA DEL MUNICIPIO _____	5
3.2. CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS _____	7
3.3. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS _____	10
4. CARACTERÍSTICAS DEL TRANSPORTE EN EL MUNICIPIO _____	13
5. CARACTERÍSTICAS DEL TRANSPORTE PRIVADO EN EL MUNICIPIO. GRADO DE MOTORIZACIÓN _____	24
6. CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN _____	25
7. CARACTERÍSTICAS DE OTROS DESARROLLOS EN EL ENTORNO QUE INFLUYEN EN ESTE ESTUDIO _____	28
8. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA MOVILIDAD DEL ÁMBITO DEL SECTOR TORREGROSES _____	29
8.1. RED VIARIA EXISTENTE _____	29
8.2. TRANSPORTE PÚBLICO Y NO MOTORIZADO _____	30
8.2.1. Infraestructura ferroviaria _____	30
8.2.2. Líneas de autobuses _____	31
8.2.3. Redes de carriles bici _____	32
9. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN FUTURA CON EL DESARROLLO DEL SECTOR Y SU ENTORNO _____	33
9.1. INTRODUCCIÓN _____	33
9.2. ANÁLISIS DEL POTENCIAL DE MOVILIDAD _____	34
9.2.1. Análisis de la situación actual del acceso al transporte público _____	34
9.2.2. Análisis de la utilización del transporte público en España _____	39
9.2.3. Extrapolación para el caso de San Vicent del Raspeig _____	40
10. PROPUESTAS PARA MEJORAR LA MOVILIDAD _____	42
10.1. RESPECTO A ITINERARIOS PEATONALES _____	42
10.2. RESPECTO A RUTAS EN CARRIL BICI _____	43
10.3. RESPECTO AL TRANSPORTE PÚBLICO _____	44
10.3.1. Acceso a las líneas de autobuses _____	44
10.3.2. Acceso a las líneas de TRAM _____	44
10.3.3. Acceso a las líneas de RENFE _____	45
11. PLANOS _____	46
11.1. SITUACIÓN DEL SECTOR A3 _____	46
11.2. ORDENACIÓN DEL SECTOR A3 _____	46
11.3. CARRETERAS DE ACCESO A3 _____	46
11.4. ACCESOS A LAS REDES FERROVIARIAS A3 _____	46
11.5. ACCESOS A LÍNEAS DE AUTOBUSES A3 _____	46
11.6. ACCESO A RUTAS PEATONALES Y DE CARRIL BICI A3 _____	46
11.7. PROPUESTA DE RUTAS NO MOTORIZADAS EN EL SECTOR A3 _____	46





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

ESTUDIO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

## 1. ANTECEDENTES

En la actualidad, el Ayuntamiento de Sant Vicent del Raspeig ha iniciado el trámite de revisión de su Plan General. Con fecha 28 de mayo de 2019, el Ayuntamiento solicitó el inicio de la evaluación ambiental estratégica con la remisión a la Conselleria competente en materia de ordenación territorial del Borrador del Plan y Documento Inicial Estratégico del Plan General Estructural, que se encuentra a la espera de la emisión del documento de alcance por parte del órgano ambiental. Este Borrador del Plan recoge una serie de objetivos y determinaciones para el futuro desarrollo del ámbito del sector Torregroses. Literalmente establece:

*“El sector de Reforma Interior “Torregroses”: comprende el ámbito definido para la actuación de renovación urbana de los suelos industriales ubicados en la avenida de Alicante, frente a la Universidad. Analizada la problemática que presenta el Polígono Torregroses y su privilegiada posición territorial, se propone un cambio global de uso del suelo. Su calificación actual de suelo industrial ya no obedece a las características y necesidades del lugar y su entorno inmediato. La mayor parte de las industrias allí establecidas han ido desapareciendo progresivamente, pasando a implantarse actividades de carácter terciario, acordes con su ubicación. Desde esta perspectiva, el Borrador del Plan General Estructural plantea su reconversión a uso residencial compatible con usos terciarios y dotacionales vinculados fundamentalmente al ámbito universitario.*

*El Plan de Reforma Interior que desarrolle el Sector establecerá una normativa muy flexible que permita el cambio de uso global del suelo de manera progresiva y sin coacción, nada lesiva para las industrias que todavía permanecen. El suelo industrial de carácter productivo que en este ámbito desaparece se ve compensado con otros terrenos mejor posicionados territorialmente para ese fin entorno al Polígono Canastell.*

*Se propone que este ámbito constituya un área de actuación de regeneración urbana, conforme a lo defino en el artículo 70 de la LOTUP, al tratarse de suelos en los que existe una clara situación de obsolescencia. El plan de reforma interior, cuyo objeto es la mejora de este entorno urbano, establecerá la gestión de estos suelos, primando las actuaciones aisladas.”*

*Este Borrador del Plan delimita un ámbito de regeneración urbana constituido por un sector de Plan de Reforma Interior de 29,17 ha, con una edificabilidad de 425.000 m<sup>2</sup> y un total de 3.000 viviendas.*

En consonancia con la propuesta de revisión del Plan General, se está tramitando actualmente el documento tiene por objeto proponer el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica para redactar una modificación puntual del Plan General de Sant Vicent del Raspeig, con el objeto de delimitar un sector de Plan de Reforma Interior para el ámbito conocido como Torregroses.

2



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

Pág. 71 de 215



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

ESTUDIO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

El presente Estudio de Movilidad y Accesibilidad ha sido redactado dentro de los estudios complementarios de la versión preliminar de la Modificación Puntual del Plan General de San Vicent del Raspeig (Alacant) para el sector de Plan de Reforma Interior Torregroses, para modificar su calificación de industrial a residencial.

Este estudio de enmarca en la fase de solicitud de inicio de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, por el procedimiento simplificado.

El Estudio de Movilidad y Accesibilidad Urbana se redacta con la siguiente estructura:

- El Capítulo 1 define el objetivo del Estudio de Movilidad y Accesibilidad Urbana y describe la metodología general utilizada en la redacción de este.
- El Capítulo 2 define las principales características demográficas y socioeconómicas del área de estudio.
- El Capítulo 3 define las características del transporte público actual en el municipio, analizando la situación actual de la zona geográfica donde se ubica el sector.
- El Capítulo 4 define las características del transporte privado en el municipio.
- El Capítulo 5 describe el sector y la propuesta urbanística realizada para su desarrollo.
- El Capítulo 6 analiza las condiciones actuales de los desarrollos en el entorno del sector Torregroses, fundamentales en el planteamiento de mejoras para la movilidad en la zona.
- El Capítulo 7 analiza la situación actual de movilidad en la zona.
- El Capítulo 8 analiza la situación futura de movilidad en la zona, desde una perspectiva del potencial de desarrollo.
- El Capítulo 9 plantea propuestas para mejorar la movilidad en la zona analiza la situación futura de movilidad en la zona.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

## 2. OBJETO DEL ESTUDIO. METODOLOGÍA

El objetivo del presente Estudio de Movilidad y Accesibilidad Urbana es auditar y realizar propuestas para optimizar las condiciones de movilidad y accesibilidad de la futura población usuaria del sector residencial Torregroses del Plan General de San Vicent del Raspeig (Alicante).

El desarrollo urbanístico del sector que cambia su uso de industrial a residencial va a generar una demanda en el sistema de transporte afectado y una variación en las condiciones de funcionamiento de la red viaria del entorno, desde el momento en que dicha actuación esté completada y en funcionamiento.

Desde el punto de vista de la movilidad, es conveniente por tanto analizar la situación actual y plantear propuestas racionales que garanticen a la población usuaria del mismo la posibilidad de acceder y utilizar el transporte público, así como la posibilidad de realizar desplazamientos en medios motorizados y no motorizados.

A continuación, se describe la metodología seguida en la redacción del Estudio para alcanzar el objetivo definido anteriormente:

- Visitas de campo

Se ha llevado a cabo una visita al área de estudio, con el objetivo principal de delimitar la red viaria de los accesos, comprobando in situ la magnitud del tráfico que la utiliza. Asimismo, se estudiaron los caminos susceptibles de utilización peatonal existentes en la zona.

- Recopilación de información existente

Se ha procedido a recopilar información existente, especialmente la relativa a datos actuales de redes de transporte público y planes y proyectos de carriles bici e itinerarios peatonales en el municipio.

También se ha recogido información sobre actuaciones futuras en la red viaria que estén decididas llevarse a cabo por las distintas administraciones públicas. Y se ha procedido a recopilar datos demográficos y socioeconómicos actuales y su evolución reciente del municipio y de la comarca.

- Trabajos de campo

Se han realizado inspecciones in situ, con el objeto de caracterizar con detalle la utilización del viario objeto de estudio por medios no motorizados.

- Análisis de la situación futura con las actuaciones previstas en el Plan

Se ha intentado simular las condiciones de funcionamiento de la red viaria, calculando las posibilidades de crear itinerarios de paseo e implantación de transporte público y carriles bici en la zona.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

ESTUDIO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

### **3. CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS Y SOCIOECONÓMICAS DEL ÁREA DE ESTUDIO**

#### **3.1. ESTRUCTURA DEL MUNICIPIO**

El municipio de Sant Vicent del Raspeig se encuentra en la comarca de L'Alacantí, en la provincia de Alicante y a 6 kilómetros de la capital de provincia; tiene una superficie de 40,55 km<sup>2</sup>, y se encuentra a una altitud media de 107 msnm.

Cuenta con una población (según la actualización del IVE de 2022) de 58.912 habitantes, divididos en 3 entidades singulares, 12 núcleos (56.587 habitantes) y 3 áreas de diseminados a lo largo de todo el término municipal (2.325 habitantes).

El término municipal limita al norte con los municipios de Tibi y Xixona, al este con los de Alicante y Mutxamel; al sur y al oeste con el término municipal de Alicante.

El término municipal de San Vicente del Raspeig se configura como un gran glacis-terrazza que desciende desde la alineación Maigmó-Ventós, con un relieve claramente diferenciado entre la zona montañosa septentrional y los suaves llanos inclinados del sur lo que otorga para todo el territorio una suave pendiente norte-sur del 3 %.

En cuanto a su red hidrográfica los barrancos o ramblas sólo llevan agua de manera estacional, como la rambla de Rambuchar (tributario del Barranco de las Ovejas). El medio climático es el típico del litoral mediterráneo, aunque con índices de aridez superiores a los normales del resto de la región.

La economía de San Vicente se basa principalmente, por un lado, en la industria con todo tipo de empresas acogidas en los varios polígonos que hay en la localidad, y por otro, en su faceta de ciudad residencial del área metropolitana de Alicante, a lo que hay que sumar el peso de albergar la sede de la Universidad de Alicante.

De hecho, en el año 2021 existían 3.661 empresas activas, de las cuales 222 eran industrias, 487 empresas de la construcción y 2.952 del sector servicios.

A nivel comarcal, desde el punto de vista fisiográfico se pueden distinguir tres unidades diferenciadas: una alineación montañosa interior, un área central conformada por una serie de valles que descienden suavemente hacia el mediterráneo, dispuestos de forma radial en torno a la ciudad de Alicante, y un llano litoral que se extiende desde las últimas estribaciones del arco montañoso hasta la costa.

En este contexto, el extremo norte del término municipal el paisaje es árido, pero de gran calidad, en el que los relieves montañosos actúan como telón de fondo, en contraste con los fondos de unos valles erosionados por las ramblas y barrancos que avenan el territorio. En la parte central del término se extiende un paisaje de carácter agrícola, generalmente frutales de secano, en el que se insertan numerosas urbanizaciones residenciales de baja densidad y viviendas aisladas.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

ESTUDIO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

La parte más meridional del término está fuertemente antropizada, lo que ha enmascarado en gran medida la morfología natural del terreno, y en ella se localiza el núcleo central de Sant Vicent del Raspeig, el campus de la Universidad de Alicante, los polígonos industriales y algunas urbanizaciones de baja densidad que han surgido en torno al núcleo tradicional, y que conforman un continuo urbano en el que sólo restan algunos espacios residuales que han escapado al proceso edificatorio.

La huella edificada se reparte por todo el municipio haciendo que el suelo sellado de Sant Vicent del Raspeig cobre una gran importancia. Así, según los datos proporcionados por el SIOSE 2011 y tal y como puede apreciarse en la figura 5, los suelos artificiales ocupan en Sant Vicent del Raspeig aproximadamente 1.738 ha, lo que supone un 43 % de toda su superficie.

Con excepción de las zonas montañosas del norte, esta ciudad dispersa coloniza el municipio, salpicando todo el suelo rústico de asentamientos que presentan un grado de urbanización heterogéneo y que, en la actualidad, constituyen una característica singular y propia de Sant Vicent.

La característica más importante de Sant Vicent del Raspeig y, probablemente, la condición con mayor peso en la ordenación de su desarrollo urbano es la manera en que se ha ido ocupando su territorio a lo largo del tiempo. En torno a su centro histórico y como expansión de este, se ha ido consolidando un tejido urbano compacto, formado por manzana cerrada, en origen de viviendas unifamiliares de planta baja o planta baja y piso.

Conforma una mancha de dimensiones importantes, en la que se combinan distintos usos, y que responde a la morfología de ciudad compacta tradicional de nuestra zona. En la periferia de este núcleo urbano consolidado se han ido instalando, con el paso del tiempo, los usos industriales (fundamentalmente al oeste) y otros usos residenciales de características morfológicas muy distintas a las del centro urbano. Hacia el norte, en la década de los años ochenta, se fueron desarrollando urbanizaciones de baja densidad que responden al modelo de ciudad dispersa propio de esta época.

En el momento en que se redacta el Plan General, muchas de estas urbanizaciones están ya urbanizadas y parcialmente consolidadas. Junto a estas urbanizaciones que se asientan en medio del suelo rústico, conviven en la periferia inmediata del centro pequeñas unidades de infravivienda o viviendas obreras que se instalaron en el municipio como respuesta a la actividad industrial desarrollada. Por último, hay que destacar la importante consolidación del suelo no urbanizable del municipio, salpicado de núcleos residenciales de vivienda unifamiliar, de origen agrícola pero transformada en segunda residencia que conforma un modelo de asentamiento muy característico de Sant Vicent del Raspeig.

Para una mayor claridad en la descripción de la problemática, en la propuesta presentada, el análisis del suelo urbano y urbanizable del municipio se ha dividido en tres zonas que se corresponden con la morfología descrita. Así, se distingue entre "núcleo urbano", término que designa al consolidado compacto que engloba el centro tradicional y sus ensanches inmediatos, "periferia", que remite a los suelos cercanos de uso industrial, a las urbanizaciones de baja densidad planificadas y a las viviendas obreras repartidas por la periferia del núcleo, y "diseminado", vocablo empleado para referirnos a las urbanizaciones espontáneas de origen agrícola que salpican el suelo no urbanizable.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

ESTUDIO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

3.2. CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS

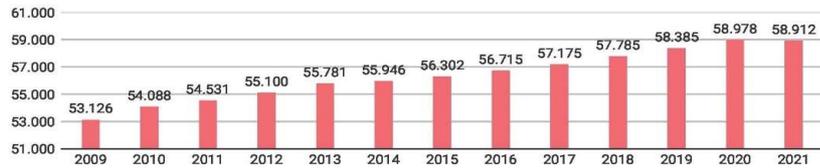
De acuerdo con los datos del Instituto Valenciano de Estadística, el municipio de San Vicent del Raspeig cuenta con una población de 58.912 habitantes, referida al año 2021.

La evolución de la población es de crecimiento constante desde el año 2009, con un pequeño descenso de 2020 a 2021.

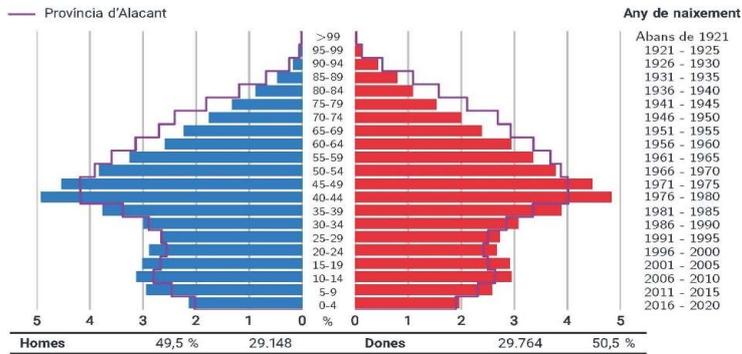
Los datos más relevantes son los siguientes:

**EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ**

Dades a 1 de gener



**POBLACIÓ A 1 DE GENER DE 2021 PER SEXE I EDAT**





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

ESTUDIO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

Por nacionalidades, el 93,10 % de la población es de nacionalidad española, el 1,70 % tiene nacionalidades de países de la Unión Europea, y un 11,92 % pertenece a otras nacionalidades. La población que proviene de otras nacionalidades son: un 0,80 % pertenece a distintas nacionalidades del resto de Europa, un 1,40 % pertenece a distintas nacionalidades de África, un 2,30 % pertenece a distintas nacionalidades de América, y un 0,80 % pertenece a otras nacionalidades.

Por tanto, la población de nacionalidad extranjera supone un 6,90 % del total de la población del municipio.

El resto de los datos relevantes de la población son los siguientes (fuente I.V.E. 2021):





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

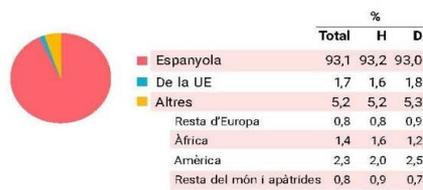
ESTUDIO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

**INDICADORS DEMOGRÀFICS - 2021**

Índex		Municipi	Província	Comunitat Valenciana
Dependència	(Pob. <16 + Pob. >64) / (Pob. de 16 a 64) x 100	47,3 %	54,6 %	53,8 %
Dependència població <16 anys	(Pob. <16) / (Pob. de 16 a 64) x 100	24,9 %	23,5 %	23,5 %
Dependència població >64 anys	(Pob. >64) / (Pob. de 16 a 64) x 100	22,4 %	31,1 %	30,3 %
Envelliment	(Pob. >64) / (Pob. <16) x 100	89,9 %	132,4 %	128,9 %
Longevitat	(Pob. >74) / (Pob. >64) x 100	44,9 %	46,7 %	48,1 %
Maternitat	(Pob. de 0 a 4) / (Dones de 15 a 49) x 100	16,7 %	18,1 %	17,9 %
Tendència	(Pob. de 0 a 4) / (Pob. de 5 a 9) x 100	74,2 %	82,3 %	81,4 %
Renovació de la població activa	(Pob. de 20 a 29) / (Pob. de 55 a 64) x 100	90,0 %	73,6 %	74,9 %

**POBLACIÓ PER NACIONALITAT I SEXE - 2021**

Dades a 1 de gener



**MOVIMENT NATURAL DE LA POBLACIÓ**

Dades a 31 de desembre



**VARIACIONS RESIDENCIALS**

Dades a 1 de gener





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

ESTUDIO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

### 3.3. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS

La estructura económica de la población está basada en dos sectores: el sector servicios (2.952 empresas) y la construcción (487 empresas). También destaca la industrial con 222 empresas en el año 2021.

Dentro del sector servicios destaca el comercio, transporte y hostelería, seguido de las actividades profesionales y técnicas.

Respecto al sector de la construcción, se observa un mantenimiento estable de las transacciones inmobiliarias en los últimos cinco años.

Los datos que se han extraído del IVE son los siguientes:





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



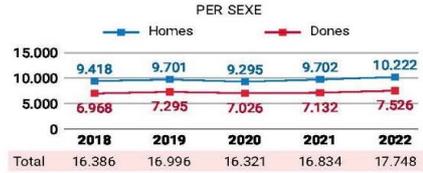
Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

ESTUDIO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

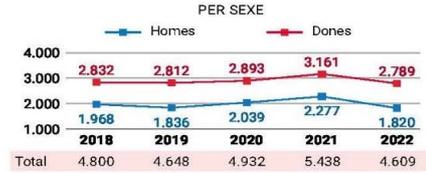
**PERSONES AFILIADES A LA SS**

Dades a 31 de març

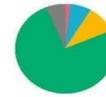


**DESOCUPACIÓ REGISTRADA**

Dades a 31 de març



PER SECTOR D'ACTIVITAT - 2022 %



Sector	%
Agricultura	1,6
Indústria	7,0
Construcció	9,9
Serveis	75,3
Sense activitat econòmica	6,2

**PENSIONES CONTRIBUTIVES DE LA SS - 2019**

Dades a 31 de desembre

PENSIONISTES I IMPORT MENSUAL MITJÀ (€)

	Classe de pensió			
	Total	Jubilació	Viudetat	Altres*
<b>Pensionistes</b>	<b>8.406</b>	<b>5.508</b>	<b>1.614</b>	<b>1.284</b>
- Homes	4.647	3.802	66	779
- Dones	3.759	1.706	1.548	505
<b>Import</b>	<b>1.076</b>	<b>1.226</b>	<b>804</b>	<b>773</b>
- Homes	1.223	1.313	669	830
- Dones	894	1.031	810	686

\* Inclou pensions d'incapacitat permanent, d'orfandat, i en favor de familiars

**IRPF\***

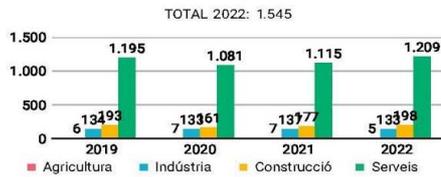
Dades a 31 de desembre

\* Impost sobre la Renda de les Persones Físiques

	2016	2017	2018	2019
Titulars	28.906	29.369	30.117	30.340
Declaracions	24.081	24.774	25.791	26.394
Renda bruta/declaració (€)	22.331	22.794	23.265	24.100
Renda disponible/declaració (€)	18.785	19.140	19.502	20.119

**EMPRESES INSCRITES EN LA SS**

Dades a 31 de març



**IMMOBLES URBANS - 2020**

Dades a 31 de desembre

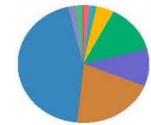


**TRANSACCIONS IMMOBIILIÀRIES**

Dades a 31 de desembre



PER ANTIGUITAT (%)



Edat	%
Abans de 1950	1,8
1950 - 1959	1,5
1960 - 1969	4,4
1970 - 1979	13,3
1980 - 1989	10,2
1990 - 1999	20,4
2000 - 2009	44,7
2010 i posterior	1,7
Sòl vacant	2,0
Sense definir	0,0

TOTAL IMMOBLES: 46.390





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



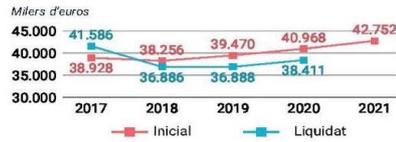
Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

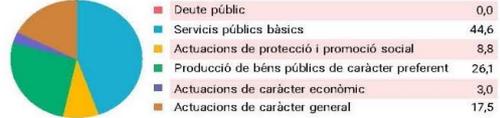
ESTUDIO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

**PRESUPUEST MUNICIPAL DE DESPESAS\***

Dades a 31 de desembre  
\*consolidat

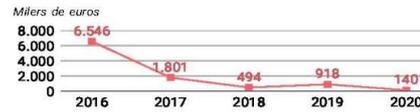


PER GRUPS DE FUNCIO - 2021 %



**DEUTE VIU MUNICIPAL**

Dades a 31 de desembre



**OFERTA TURÍSTICA - 2021**

Dades a 31 de desembre

Tipus	Establiments	Places	Tipus	Establiments	Places
Hotels	1	86	Albergs	0	0
Hostals	2	80	Pensions	0	0
Apartaments	55	374	Restaurants	92	7.025
Càmpings	0	0	Agències de viatge	14	-
Cases rurals	0	0	Empreses de turisme actiu	2	-

**VEHICLES PER TIPUS I CARBURANT - 2021**

Dades a 31 de desembre

	Total	Dièsel	Gasolina	Electr.	Resta
<b>Total</b>	<b>42.934</b>	<b>18.388</b>	<b>23.726</b>	<b>99</b>	<b>721</b>
Turismes	28.060	13.549	14.386	43	82
Motocicletes	6.334	6	6.303	23	2
Furgonetes i camions	4.363	4.060	294	3	6
Autobusos	10	10	0	0	0
Tractors industrials	236	236	0	0	0
Ciclomotors	2.815	118	2.684	13	0
Altres	1.116	409	59	17	631

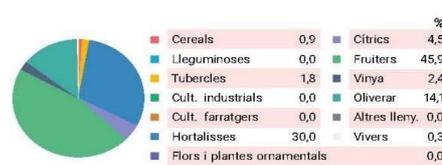
**EMPRESSES ACTIVES - 2021\***

Dades del DIRCE a 1 de gener  
\*excepte sector primari

PER SECTORS D'ACTIVITAT	DESGLOSSAMENT SECTOR SERVEIS
Indústria	222
Construcció	487
Serveis	2.952
<b>Total</b>	<b>3.661</b>
Comerc, transport i hostaleria	1.448
Informació i comunicacions	72
Activitats financeres i d'assegurances	78
Activitats immobiliàries	173
Activitats professionals i tècniques	508
Educació, sanitat i serveis socials	262
Altres serveis personals	411

**SUPERFÍCIES DE CULTIU - 2020\***

Dades a 31 de desembre  
\*estimacions municipals



**ELECCIONS MUNICIPALS - 2019**





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

## 4. CARACTERÍSTICAS DEL TRANSPORTE EN EL MUNICIPIO

Los principales accesos al municipio se realizan por carretera y por ferrocarril, sin olvidar las líneas de autobuses, donde destacan los siguientes ejes o itinerarios:

Por carretera:

- **Autovía de circunvalación de Alicante (A-70)**

La A-70 o autovía de Circunvalación de Alicante es una de las autovías de circunvalación de esta ciudad. En concreto es el primer cinturón de circunvalación, el que pasa más próximo a la ciudad, y es libre de peaje, en contraposición al segundo cinturón (que está englobado en la AP-7), que es de pago.

Hasta el cambio de denominación de carreteras de 2004 era parte de la autovía del Mediterráneo, A-7, puesto que era la única vía de gran capacidad que pasaba por la capital alicantina. Pertenece a la Red de carreteras del Estado.

Posee tres salidas en el término municipal de San Vicente. La más cercana es la salida 70, próxima al Campus de la Universidad de Alicante y al polígono Torregroses y que comunica con la autovía central Alicante-Alcoi y con la ciudad de Alicante a través de la A-77.

- **La autovía Central A-7 / A-77 (Tramo entre A-7 y A-70)**

Une las localidades de Alicante y Alcoi bordeando la parte oeste del término municipal de San Vicente del Raspeig.

En 2007 se construyó un nuevo tramo de autovía de 4,3 km de longitud, libre de peaje que conecta la autovía del Mediterráneo que se dirige a Valencia por Alcoy A-7 en San Vicente del Raspeig con la Circunvalación de Alicante A-70 a la altura del enlace con la Universidad de Alicante. Con ello se ha conseguido eliminar el paso actual por la rotonda existente del Parque de Bomberos y la interferencia del tráfico de la autovía Central con el tráfico local de San Vicente y de la Universidad.

- **Autovía urbana A-77a**

La autovía urbana A-77a, conecta Alicante con la A-77 y la autovía A-70, y permite su utilización como circunvalación exterior de San Vicente de Raspeig, reduciendo el tráfico de paso a través del casco urbano.

- **Nueva Circunvalación de Alicante AP-7**

Es un corredor recientemente ejecutado, que permite circunvalar la ciudad de Alicante con inicio y fin en la Autopista del Mediterráneo.

Este es un eje que comunica toda la costa mediterránea desde la frontera con Francia hasta Algeciras con una longitud total de 1.380 km. Esta autopista forma parte de la Red de Carreteras Europeas y es de peaje en la mayor parte de su recorrido.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

ESTUDIO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

- **Carretera CV-821, Ronda San Vicente-San Juan**

La denominada CV-821 es una carretera autonómica valenciana que comunica la ciudad de San Vicente del Raspeig con San Juan de Alicante. Tiene una longitud de 9 kilómetros siendo el pk. 0 el extremo de San Vicente y el pk. 8 el extremo de Sant Joan. Esta vía permite comunicar San Vicente con San Juan directamente de una manera rápida, sin hacer uso de la Autovía de Circunvalación de Alicante A-70.

La carretera CV-821 pertenece a la red de carreteras secundarias de la Generalidad Valenciana.

Se configura como una carretera de dos calzadas, una para cada sentido, y dos carriles por sentido.

- **Carretera CV-820, de San Vicente del Raspeig a Novelda**

Enlaza la vecina localidad de Agost con el centro urbano de San Vicente; conecta con la N-330 a la altura de Novelda y a Monforte del Cid por la CV-825.

La carretera CV-821 pertenece a la red de carreteras secundarias de la Generalidad Valenciana.

- **Carretera CV-828, o calle Alicante**

Es el principal nexo de conexión con Alicante, contando en todo su trazado con un carácter urbano totalmente consolidado. Es en esta calle donde se localiza el acceso principal a la Universidad de Alicante.

Es de destacar que actualmente está en ejecución el trazado de la línea 2 del tranvía de Alicante que pasando por la Calle Alicante y la Calle Ancha de Castelar llegará hasta el casco urbano de San Vicente.

Precisamente el polígono industrial Torregroses se apoya en esta calle.

- **Carretera CV-824**

Parte de San Vicente a la altura del Barrio del Tubo en la calle Poeta Miguel Hernández (CV-8240), atraviesa la autovía central Alicante-Alcoi y llega hasta la N-330 pasando por las pedanías de La Canyada y L'Alcoraia.

Es una carretera de la Diputación Provincial de Alicante.

- **Ronda Oeste de San Vicente del Raspeig**

El vial del Terraplén, que se sitúa en paralelo a las vías del ferrocarril, forma parte de lo que debería ser la futura ronda de San Vicente.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Céspedes de Pablo  
19/04/2023

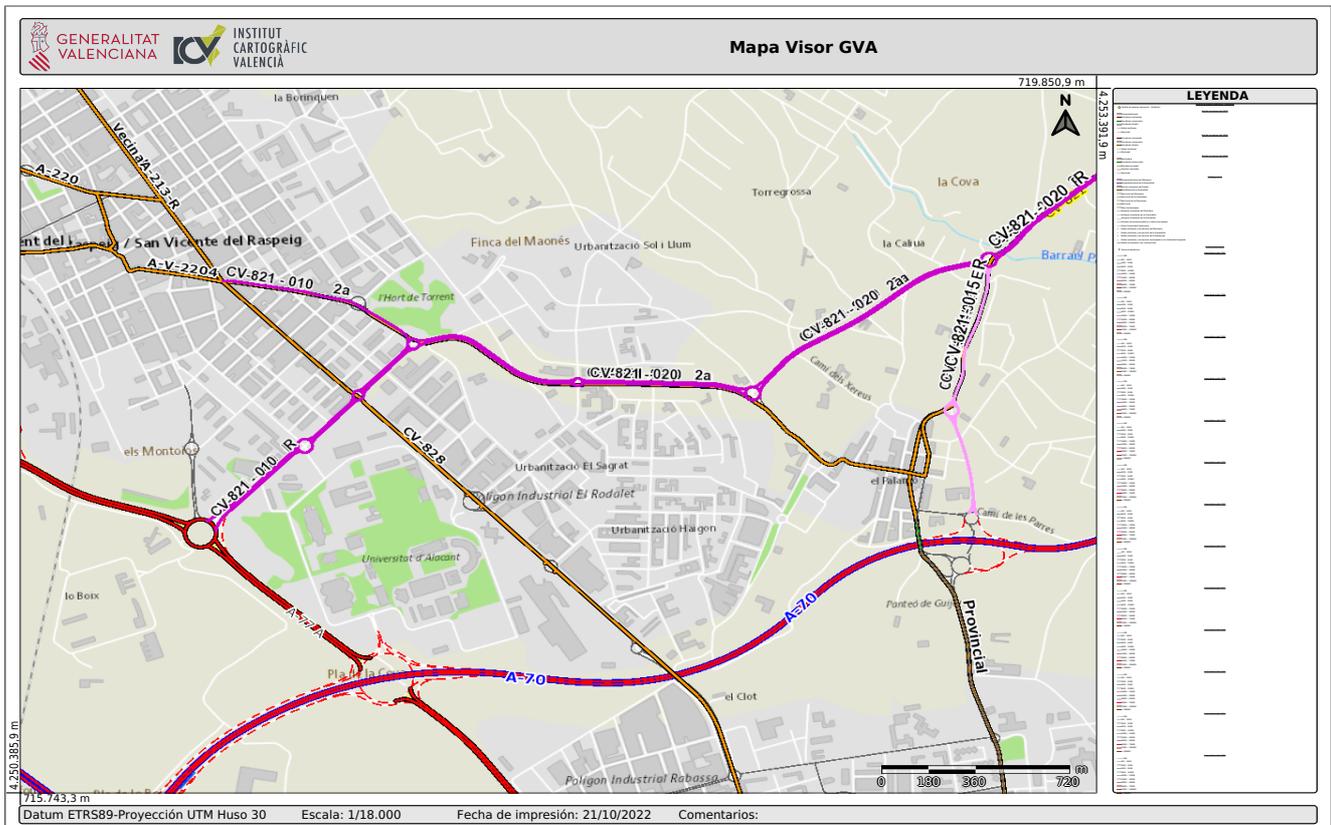


Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

Arquitectura Planeamiento

Expediente 573960R



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

**Transporte Público Ferroviario:**

- **Ferrocarril TRAM Línea 2**

Es una línea férrea de la red de Ferrocarrils de la Generalitat, FGV, que conecta San Vicente del Raspeig con Alicante en la línea 2, y esta a su vez se conecta con el resto de los municipios costeros desde Alicante hasta Denia.

La línea 2 del TRAM de Alicante cuenta con 9 kilómetros de recorrido, de los cuales 1,6 son subterráneos y comunes con las líneas 1, 3 y 4. Comunica el centro de la capital con el centro de San Vicente del Raspeig y a su vez con importantes zonas periféricas, al atravesar algunos de los barrios más populares como el Pla, Garbinet, Sagrada Familia, Virgen del Remedio y Virgen del Carmen.

- **Línea C-3 RENFE Cercanías**

Permite la conexión ferroviaria entre San Vicente del Raspeig y la ciudad de Alicante. La línea C-3 de cercanías de Renfe, que enlaza Alicante con la población de San Vicente del Raspeig, tiene un Apeadero en la zona de expansión del Campus de la Universidad de Alicante (a unos 600 m aprox. del actual Campus).

Conecta con la estación Alicante Término, donde se puede enlazar con los AVE, y ferrocarriles de larga distancia. También existe la posibilidad de enlazar con otras poblaciones de la provincia efectuando transbordo con la línea C-1 del mismo servicio de Cercanías (Torrellano, Elche, Crevillente, Albuera, Catral, Callosa de Segura y Orihuela).

Los usuarios de esta línea disponen del servicio Lanzadera ofrecido por la propia universidad que es gratuito y ofrece autobuses lanzadera que conectan el Apeadero de la línea C-3 con la zona de ampliación del campus donde se encuentran los Servicios Técnicos de Investigación (SSTI) y con la Universidad en una única parada situada en el Bosque Ilustrado.





FIRMADO POR

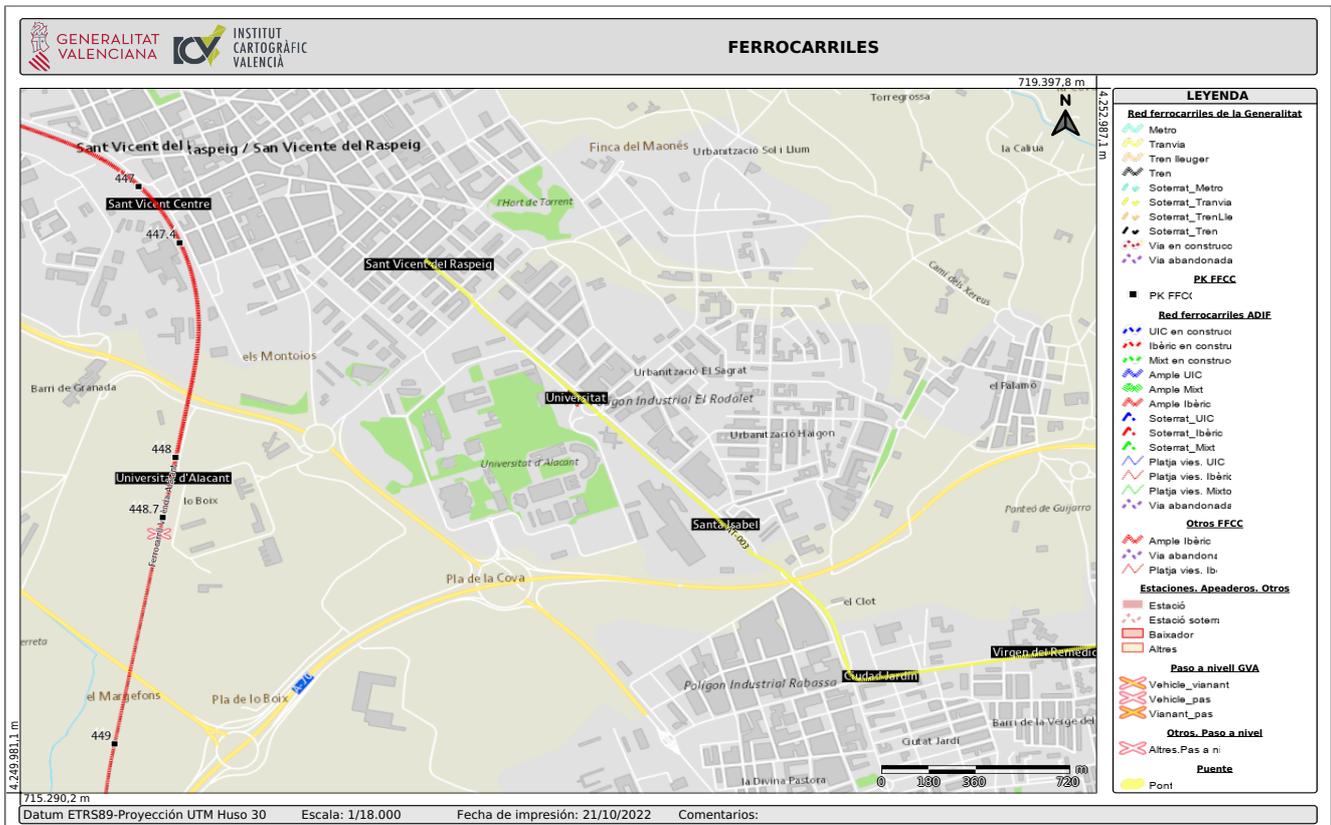
El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent del Raspeig**  
NIF: P03122001

# Arquitectura Planeamiento

Expediente 573960R



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

## Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

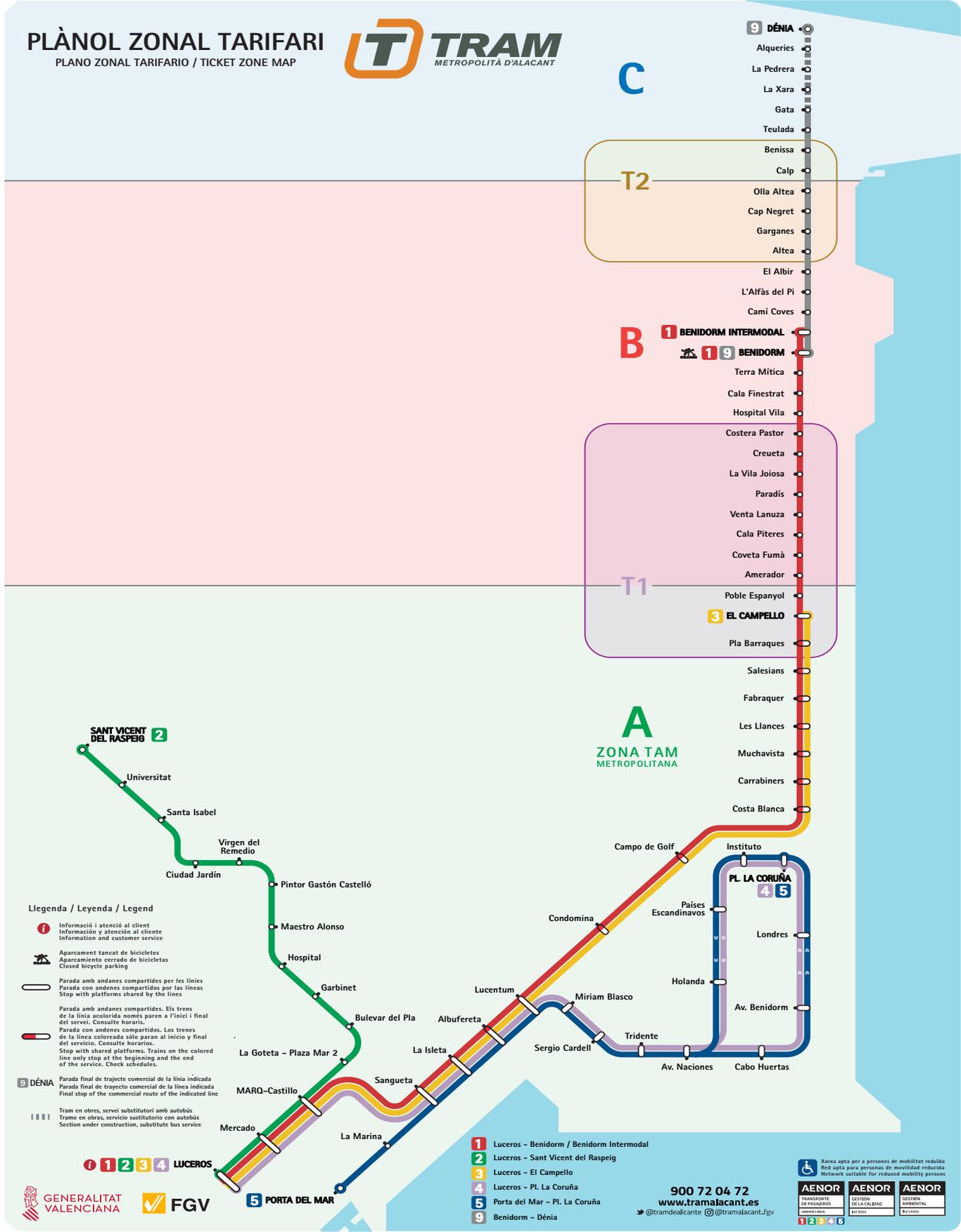
NIF: P03122001

Arquitectura Planeamiento

Expediente 573960R

# PLÀNOL ZONAL TARIFARI

PLANO ZONAL TARIFARIO / TICKET ZONE MAP



### Llegenda / Leyenda / Legend

- Informació i atenció al client / Información y atención al cliente / Information and customer service
- Aparcament tancat de bicicletes / Aparcamiento cerrado de bicicletas / Closed bicycle parking
- Parada amb andanes compartides per les línies / Parada con andenes compartidos por las líneas / Stop with platforms shared by the lines
- Parada amb andanes compartides. Els trens de la línia acolorida només pararan a l'inici i final del servei. Consulte horaris. / Parada con andenes compartidos. Los trenes de la línea coloreada sólo pararán al inicio y final del servicio. Consulte horarios. / Stop with shared platforms. Trains on the colored line only stop at the beginning and the end of the service. Check schedules.
- Parada final de trajecte comercial de la línia indicada / Parada final de trayecto comercial de la línea indicada / Final stop of the commercial route of the indicated line
- Tram en obres, servei substitutori amb autobus / Tramo en obras, servicio sustitutorio con autobús / Section under construction, substitute bus service



- 1** Luceros - Benidorm / Benidorm Intermodal
- 2** Luceros - Sant Vicent del Raspeig
- 3** Luceros - El Campello
- 4** Luceros - Pl. La Coruña
- 5** Porta del Mar - Pl. La Coruña
- 9** Benidorm - Dénia

900 72 04 72  
www.tramalicant.es



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent del Raspeig**

NIF: P03122001

Arquitectura Planeamiento

Expediente 573960R

L2 LUCEROS (ALICANTE) - SANT VICENT DEL RASPEIG

Table with columns for Luceros (Alicante) and Sant Vicent del Raspeig, showing bus routes and stop numbers. Includes a legend at the bottom for weekends and holidays.

L2 SANT VICENT DEL RASPEIG - LUCEROS (ALICANTE)

Table with columns for Sant Vicent del Raspeig and Luceros (Alicante), showing bus routes and stop numbers. Includes a legend at the bottom for weekends and holidays.

SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM



Propuesta Técnica 37 MP Torregreros - SEFYCU 4268241

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Tramo obras Murcia del Carmen**

**Horarios de Trenes**  
válidos desde **13/01/2020**

**Núcleo de Murcia y Alicante**  
Murcia del Carmen | Alacant T. | Sant Vicent Centre

**Información**  
Tel. información de grupos: 968 975 299  
Dirección: Plaza Industria, nº 1 - 30002 - Murcia  
clientemurcia@renfe.es

**Observaciones:**  
Por obras en la infraestructura de vía que se ejecutan en la entrada de Murcia, el servicio de trenes de Renfe Cercanías modifica su oferta comercial, de manera provisional, hasta la finalización de las mencionadas obras.  
Para más información consulten nuestros puntos de información.  
Disculpen las molestias. Gracias.

Información: 912 320 320 - www.renfe.com

### Horarios Murcia del Carmen · Alacant T. · Sant Vicent Centre

Observaciones	Murcia del Carmen	Berriat	Orihuela Miguel Hernández	Callosa de Segura	San Isidro-Albatera-Catral	Crevillent	Elx Carrús	Elx Parc	Torrellano	Sant Gabriel	Alacant T.	Observaciones	Alacant T.	Universidad de Alicante(3)	Sant Vicent Centre
a.	5.50	6.04	6.10	6.18	6.23	6.30	6.37	6.40	6.49	6.58	<b>7.08</b>	Vi a.	7.30	7.37	<b>7.39</b>
(2)	6.38	6.52	7.03	7.11	7.16	7.23	7.34	7.37	7.46	7.55	<b>8.05</b>		8.12	8.19	<b>8.21</b>
(2) CIVIS	7.36	7.51	7.59	8.07	--	--	8.26	8.29	--	8.47	<b>8.57</b>	a.	9.20	9.27	<b>9.29</b>
a.	8.10	8.24	8.30	8.38	8.43	8.50	8.58	9.01	9.14	9.23	<b>9.34</b>				
CIVIS a.b.	8.38	--	8.57	9.05	--	--	9.22	9.25	--	9.47	<b>9.55</b>				
	8.55	9.09	9.15	9.23	9.33	9.40	9.48	9.51	10.00	10.09	<b>10.19</b>		10.30	10.37	<b>10.39</b>
a.	10.05	10.19	10.25	10.34	10.39	10.46	10.54	10.57	11.06	11.15	<b>11.25</b>	a.	11.15	11.22	<b>11.24</b>
	10.55	11.09	11.19	11.27	11.34	11.41	11.52	11.55	12.04	12.13	<b>12.23</b>	Vi a.	11.54	12.01	<b>12.03</b>
a.	12.00	12.14	12.20	12.28	12.33	12.40	12.52	12.55	13.07	13.16	<b>13.26</b>		12.28	12.35	<b>12.37</b>
CIVIS a.b.	12.30	--	12.49	12.58	--	--	13.20	13.23	--	13.42	<b>13.52</b>	Vi	14.15	14.22	<b>14.24</b>
	12.55	13.09	13.17	13.25	13.32	13.39	13.51	13.54	14.03	14.12	<b>14.22</b>	a.	14.30	14.37	<b>14.39</b>
	14.00	14.14	14.20	14.28	14.33	14.40	14.51	14.54	15.05	15.14	<b>15.24</b>	Vi	15.28	15.35	<b>15.37</b>
CIVIS a.b.	14.45	--	15.04	15.13	--	--	15.32	15.35	--	15.51	<b>16.01</b>	a.	17.10	17.17	<b>17.19</b>
a.	15.15	15.29	15.35	15.43	15.48	16.01	16.09	16.12	16.21	16.32	<b>16.42</b>				
	16.00	16.14	16.21	16.29	16.34	16.41	16.52	16.55	17.04	17.13	<b>17.23</b>		19.37	19.44	<b>19.46</b>
a.	17.00	17.14	17.20	17.28	17.33	17.40	17.52	17.55	18.04	18.16	<b>18.26</b>	Vi	20.40	20.47	<b>20.49</b>
	18.00	18.14	18.20	18.28	18.39	18.46	18.55	18.58	19.09	19.22	<b>19.32</b>		21.00	21.07	<b>21.09</b>
	19.05	19.19	19.25	19.37	19.42	19.50	19.58	20.01	20.10	20.22	<b>20.32</b>	(1)	21.58	22.05	<b>22.07</b>
CIVIS a.b.	19.48	--	20.08	20.16	--	--	20.39	20.42	--	21.05	<b>21.15</b>	(1)	22.45	22.52	<b>22.54</b>
	20.12	20.26	20.32	20.44	20.49	20.56	21.04	21.07	21.16	21.25	<b>21.35</b>				
CIVIS a.b.	--	--	20.53	21.02	--	--	21.23	21.26	--	21.44	<b>21.54</b>				
	21.25	21.39	21.45	21.53	21.58	22.05	22.13	22.16	22.30	22.39	<b>22.49</b>				
(1)	22.25	22.39	22.45	22.53	22.58	23.05	23.15	23.18	23.27	23.36	<b>23.45</b>				

**Observaciones:** a. Circula de lunes a viernes, excepto festivos.  
b. No circula del 1 de julio al 31 de agosto.  
**Vi. Continúa o Procede de Villena.**  
Los trenes sin llamadas circulan todos los días.

(1) No circula los días 24/12 y 31/12.  
(2) No circula los días 25/12 y 01/01.  
(3) Conexión gratuita con BUS entre estación y Universidad, de lunes a sábado (laborales).

Tren Civis.

La Información contenida en este folleto, se ofrece con la reserva de las modificaciones que pueden producirse después de su edición y serán dadas a conocer mediante avisos al público.



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

### Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



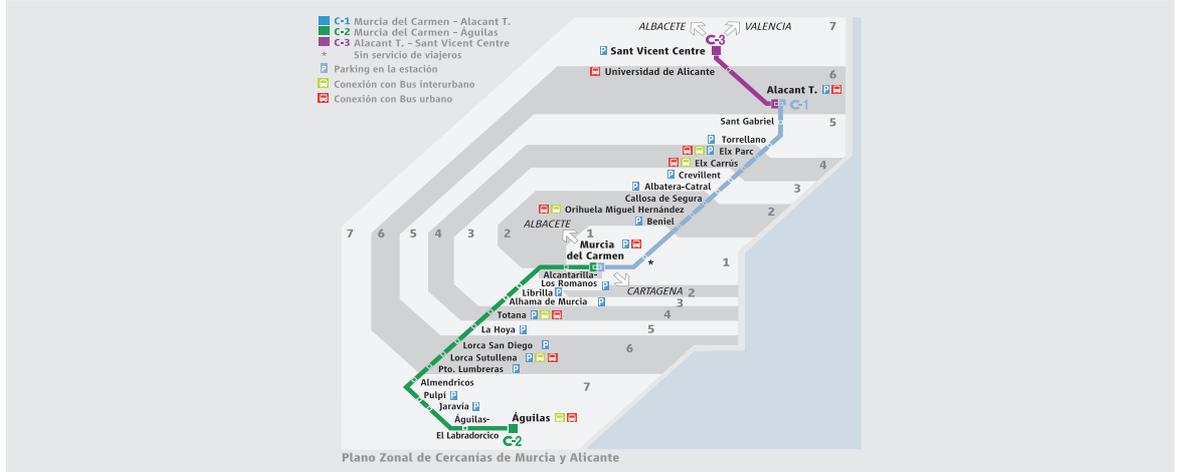
FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Céspedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001



### Horarios Sant Vicent Centre · Alacant T. · Murcia del Carmen

Observaciones	Sant Vicent Centre	Universidad de Alicante(3)	Alacant T.
Vi a.	<b>7.13</b>	<b>7.15</b>	<b>7.22</b>
	<b>8.25</b>	<b>8.27</b>	<b>8.34</b>
a.	<b>9.34</b>	<b>9.36</b>	<b>9.43</b>
Vi a.	<b>9.46</b>	<b>9.48</b>	<b>9.57</b>
	<b>10.51</b>	<b>10.53</b>	<b>11.00</b>
a.	<b>11.28</b>	<b>11.30</b>	<b>11.39</b>
	<b>12.50</b>	<b>12.52</b>	<b>12.59</b>
Vi	<b>13.45</b>	<b>13.47</b>	<b>13.54</b>
a.	<b>14.51</b>	<b>14.53</b>	<b>15.00</b>
Vi	<b>16.04</b>	<b>16.06</b>	<b>16.13</b>
a.	<b>17.34</b>	<b>17.36</b>	<b>17.43</b>
	<b>19.50</b>	<b>19.52</b>	<b>19.59</b>
Vi	<b>20.02</b>	<b>20.04</b>	<b>20.11</b>
	<b>21.13</b>	<b>21.15</b>	<b>21.22</b>
(1)	<b>22.11</b>	<b>22.13</b>	<b>22.20</b>
(1)	<b>22.58</b>	<b>23.00</b>	<b>23.07</b>

Observaciones	Alacant T.	Sant Gabriel	Torrellano	Elx Parc	Elx Carrús	Crevillent	San Isidro-Albatera-Catral	Callosa de Segura	Orihuela Miguel Hernández	Beniel	Murcia del Carmen
a.	<b>5.50</b>	5.59	6.08	6.17	6.20	6.28	6.38	6.44	6.51	6.56	<b>7.15</b>
(2)	<b>6.47</b>	6.56	7.05	7.14	7.17	7.25	7.34	7.40	7.47	7.52	<b>8.06</b>
CIVIS a.b.	<b>7.27</b>	7.35	--	7.55	7.57	--	--	8.21	8.28	--	<b>8.48</b>
a.	<b>8.10</b>	8.19	8.28	8.37	8.40	8.48	8.59	9.05	9.13	9.21	<b>9.39</b>
CIVIS a.b.	<b>8.37</b>	8.46	--	9.04	9.06	--	--	9.28	9.35	--	<b>9.57</b>
	<b>9.16</b>	9.25	9.35	9.48	9.54	10.02	10.09	10.17	10.26	10.31	<b>10.44</b>
a.	<b>10.00</b>	10.09	10.18	10.34	10.37	10.45	10.54	11.00	11.07	11.12	<b>11.26</b>
a.	<b>10.35</b>	10.44	10.53	11.05	11.08	11.16	11.23	11.29	11.36	11.41	<b>11.55</b>
	<b>11.05</b>	11.14	11.23	11.32	11.35	11.43	11.50	11.56	12.03	12.08	<b>12.28</b>
	<b>12.05</b>	12.14	12.23	12.32	12.35	12.43	12.50	12.56	13.05	13.10	<b>13.24</b>
CIVIS a.b.	<b>12.35</b>	12.44	--	13.03	13.05	--	--	13.26	13.33	--	<b>13.56</b>
a.	<b>13.05</b>	13.14	13.23	13.32	13.34	13.42	13.49	13.55	14.02	14.12	<b>14.28</b>
	<b>14.00</b>	14.09	14.19	14.28	14.33	14.41	14.48	14.54	15.01	15.09	<b>15.25</b>
CIVIS a.b.	<b>14.35</b>	14.44	--	15.02	15.04	--	--	15.26	15.33	--	<b>15.53</b>
	<b>15.05</b>	15.14	15.23	15.32	15.38	15.46	15.53	15.59	16.06	16.11	<b>16.29</b>
a.	<b>16.05</b>	16.14	16.23	16.32	16.35	16.43	16.50	16.56	17.04	17.11	<b>17.28</b>
	<b>17.05</b>	17.14	17.23	17.32	17.35	17.43	17.50	17.56	18.04	18.09	<b>18.29</b>
	<b>18.05</b>	18.14	18.23	18.34	18.37	18.45	18.54	19.00	19.07	19.12	<b>19.34</b>
	<b>18.55</b>	19.04	19.13	19.23	19.26	19.34	19.41	19.49	19.56	20.01	<b>20.21</b>
CIVIS a.b.	<b>19.35</b>	19.43	--	20.01	20.04	--	--	20.28	20.35	--	<b>--</b>
	<b>19.50</b>	20.00	20.09	20.20	20.23	20.31	20.38	20.44	20.52	20.57	<b>21.11</b>
	<b>20.55</b>	21.04	21.13	21.27	21.30	21.38	21.45	21.51	22.00	22.05	<b>22.19</b>
CIVIS (1) a.b.	<b>22.00</b>	22.09	--	22.28	22.30	--	--	22.49	23.00	--	<b>23.18</b>
(1)	<b>22.25</b>	22.34	22.46	22.55	22.58	23.06	23.13	23.19	23.26	23.31	<b>23.45</b>

**Observaciones:** a. Circula de lunes a viernes, excepto festivos.  
b. No circula del 1 de julio al 31 de agosto.  
**Vi. Continua o Procede de Villena.**  
Los trenes sin llamadas circulan todos los días.

(1) No circula los días 24/12 y 31/12.  
(2) No circula los días 25/12 y 01/01.  
(3) Conexión gratuita con BUS entre estación y Universidad, de lunes a sábado (laborales).

Tren Civis.

La Información contenida en este folleto, se ofrece con la reserva de las modificaciones que pueden producirse después de su edición y serán dadas a conocer mediante avisos al público.



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

ESTUDIO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

**Transporte Público líneas de autobuses:**

- **Autobuses urbanos:**

En el municipio de San Vicente del Raspeig, podemos distinguir tres líneas que operan autobuses urbanos:

45: Hospital San Vicente-Girasoles-Haygon-Los Manchegos.

46A: Hospital San Vicente-Villamontes-Pozo San Antonio.

46 B: Hospital San Vicente-Polígono Canastell-Pla Contxeta.

- **Autobuses interurbanos:**

En el municipio de San Vicente del Raspeig, podemos distinguir dieciséis líneas que operan autobuses interurbanos:

Línea 24: Alicante (Estación de Autobuses)-Universidad – San Vicente del Raspeig.

Línea 24N: Alicante (Plaza del mar)-San Vicente del Raspeig. Nocturno.

Línea 36: San Gabriel – Universidad. Solo días lectivos.

Línea 38: Playa San Juan – Hospital de Sant Joan-Universidad. De lunes a viernes en días lectivos.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

Arquitectura Planeamiento

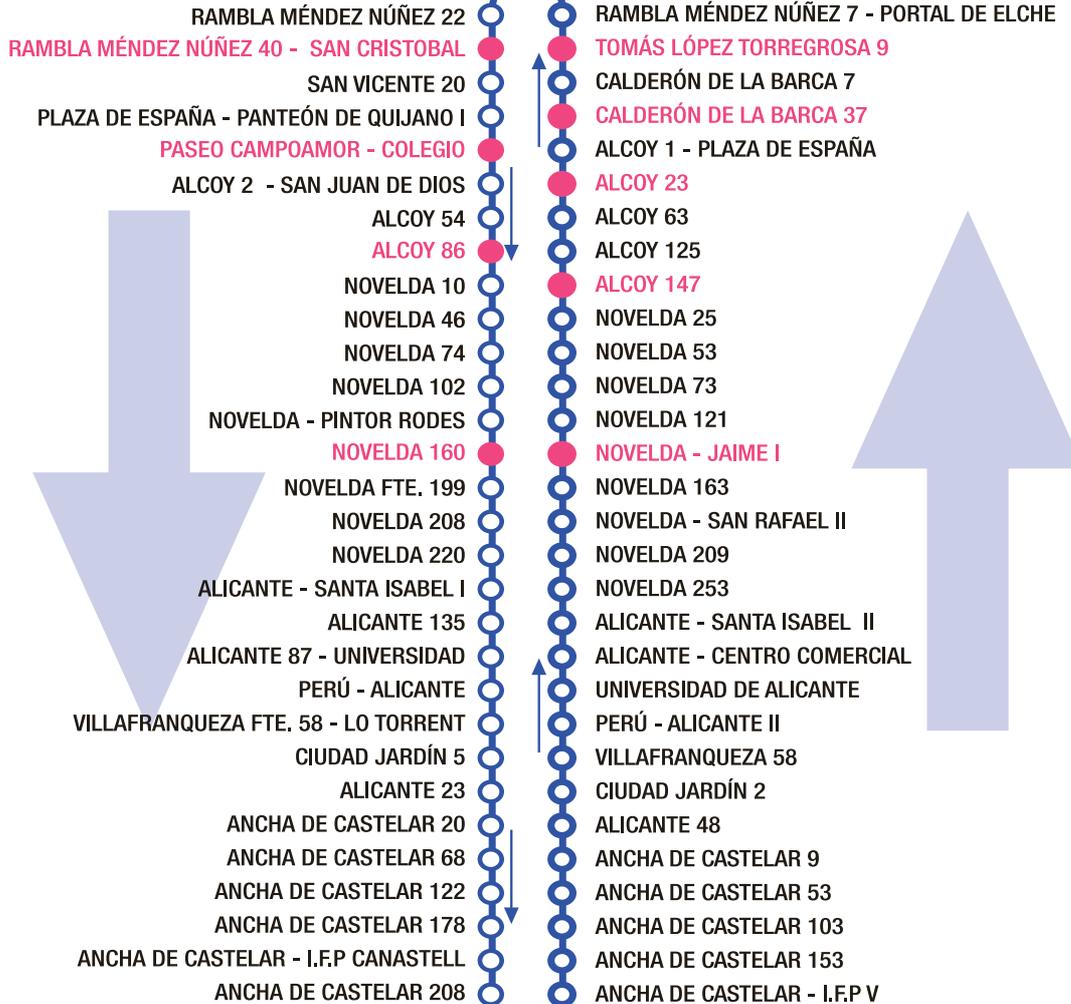
Expediente 573960R

# 24N

V.003

## ALICANTE (PUERTA DEL MAR) UNIVERSIDAD-SAN VICENTE

### PLAZA PUERTA DEL MAR I



### LILLO JUAN 137 - HOSPITAL SAN VICENTE

● USTED SE ENCUENTRA AQUÍ

#### HORARIOS

INVERNO

VIERNES

SALIDAS DESDE  
PLAZA PUERTA DEL MAR  
23:30 h.-00:50 h.-02:10 h.-03:30 h.  
04:50 h.-06:10 h.

SALIDAS DESDE  
SAN VICENTE  
00:10 h.-01:30 h.-02:50 h.  
04:10 h.-05:30 h.

SÁBADOS Y  
VÍSPERAS FESTIVOS

23:30 h.-00:10 h.-00:50 h.-01:30 h.-02:10 h.-02:50 h.  
03:30 h.-04:10 h.-04:50 h.-05:30 h.-06:10 h.

23:30 h.-00:10 h.-00:50 h.-01:30 h.-02:10 h.  
02:50 h.-03:30 h.-04:10 h.-04:50 h.-05:30 h.

VERANO

VIERNES, SÁBADOS  
VÍSPERAS FESTIVOS

23:30 h.-00:50 h.-02:10 h.-03:30 h.  
04:50 h.-06:10 h.

00:10 h.-01:30 h.-02:50 h.  
04:10 h.-05:30 h.



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

Pág. 92 de 215



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

Arquitectura Planeamiento

Expediente 573960R

# 24

V.004

## ALICANTE ( E.C.A.) UNIVERSIDAD-SAN VICENTE DEL RASPEIG

06 C6

### ESTACIÓN AUTOBUSES

01 02 06 27 **ÓSCAR ESPLÁ 10**

REYES CATÓLICOS 31

FEDERICO SOTO 20

23 **ALFONSO X EL SABIO 37**

01 03 06 08 09 10 13 182 24N **SAN VICENTE 20**

PLAZA DE ESPAÑA - PANTEÓN DE QUIJANO I

ALCOY 2 - PLAZA SAN JUAN DE DIOS

ALCOY 54

NOVELDA 10

NOVELDA 46

NOVELDA 74

NOVELDA 102

NOVELDA - PINTOR RODES

NOVELDA FTE. 199

NOVELDA 208

NOVELDA 220

ALICANTE - SANTA ISABEL I

ALICANTE 135

ALICANTE 87 - UNIVERSIDAD

24N 45 **PERÚ - ALICANTE**

VILLAFRANQUEZA FTE. 58 - LO TORRENT

CIUDAD JARDÍN 5

ALICANTE 23

ANCHA DE CASTELAR 20

ANCHA DE CASTELAR 68

ANCHA DE CASTELAR 130

ANCHA DE CASTELAR 178

ANCHA DE CASTELAR - I.F.P. CANASTELL

ANCHA DE CASTELAR 208

ÓSCAR ESPLÁ 3

**ÓSCAR ESPLÁ 33** 06 07 09 22 27 21 23

**FEDERICO SOTO 1** 01 02

ALFONSO X EL SABIO 44

**CALDERÓN DE LA BARCA 7** 01 06 08 09 10 13 182 24N

**ALCOY 1 - PLAZA DE ESPAÑA** 03 16 24 24N

ALCOY 63

ALCOY 125

NOVELDA 25

NOVELDA 53

**NOVELDA 73** 08 24N

NOVELDA 121

NOVELDA 163

NOVELDA - SAN RAFAEL II

NOVELDA 209

NOVELDA 253

ALICANTE - SANTA ISABEL II

ALICANTE - CENTRO COMERCIAL

**UNIVERSIDAD DE ALICANTE** 24N 45

PERÚ - ALICANTE II

VILLAFRANQUEZA 58

CIUDAD JARDÍN 2

ALICANTE 48

ANCHA DE CASTELAR 9

ANCHA DE CASTELAR 53

ANCHA DE CASTELAR 103

ANCHA DE CASTELAR 153

ANCHA DE CASTELAR - I.F.P V

24N 30 45 48A 48B

### LILLO JUAN 137-HOSPITAL SAN VICENTE

Parada de transbordo  
con otras líneas

USTED SE ENCUENTRA AQUÍ

#### HORARIOS

INVIERNO

LUNES A VIERNES

PRIMERA SALIDA  
ALICANTE SAN VICENTE

06:30 h. 06:30 h.

ÚLTIMA SALIDA  
ALICANTE SAN VICENTE

22:30 h. 22:30 h.

INTERVALO DE PASO

9 minutos

SÁBADO

06:30 h. 06:30 h.

22:30 h. 22:31 h.

14 minutos

DOMINGOS  
FESTIVOS

06:55 h. 07:05 h.

22:30 h. 22:30 h.

20 minutos

VERANO

LUNES A VIERNES

06:30 h. 06:30 h.

22:30 h. 22:30 h.

10 minutos

SÁBADO

06:30 h. 06:30 h.

22:30 h. 22:30 h.

14 minutos

DOMINGOS  
FESTIVOS

07:30 h. 07:30 h.

22:30 h. 22:30 h.

22 minutos



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

Pág. 93 de 215



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

Arquitectura Planeamiento

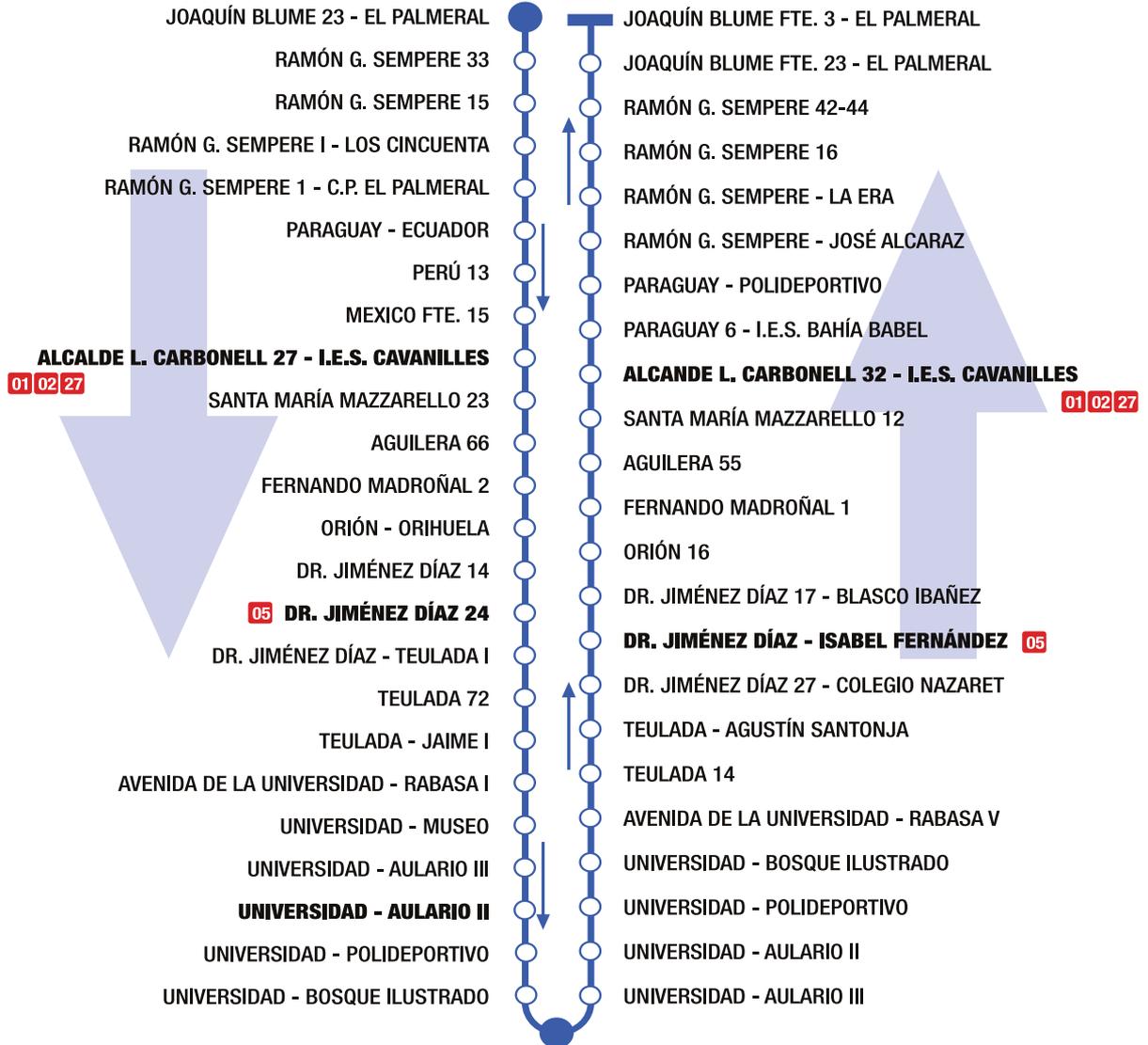
Expediente 573960R

# 36

V.001

## SAN GABRIEL UNIVERSIDAD

### JOAQUÍN BLUME - EL PALMERAL



### UNIVERSIDAD-MUSEO

Parada de transbordo con otras líneas  
USTED SE ENCUENTRA AQUÍ

### HORARIOS

INVIERNO

LUNES A  
VIERNES

### SALIDAS DESDE J. BLUME

07:00 h. - 08:00 h. - 09:00 h.  
14:10 h. - 15:20 h. - 16:20 h.

### SALIDAS DESDE UNIVERSIDAD - MUSEO

13:10 h. - 14:10 h. - 15:05 h.  
20:10 h. - 21:10 h.



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

Pág. 94 de 215



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

Arquitectura Planeamiento

Expediente 573960R

# 38

## ALBUFERETA-PLAYA SAN JUAN HOSPITAL SANT JOAN - UNIVERSIDAD

### CONDOMINA 5



solo verano

solo verano

Síguenos en Facebook: subus.spain

TRANSPORTE ALICANTE METROPOLITANO  
www.alicante.vectalia.es - 965 14 09 36 - 965 12 37 44



### UNIVERSIDAD DE ALICANTE

del 1 de julio  
al 31 de agosto

### LILLO JUAN 137 - HOSPITAL DE SAN VICENTE

Parada de transbordo con otras líneas

USTED SE ENCUENTRA AQUÍ

\*Días lectivos

HORARIOS		SALIDAS DESDE ALBUFERETA-PLAYA SAN JUAN	PASOS HOSPITAL DIR. UNIVERSIDAD	SALIDAS DESDE UNIVERSIDAD	PASOS HOSPITAL DIR. PLAYA SAN JUAN
INVIERNO	LUNES A VIERNES	07:10-08:00*-08:40 10:10-11:40-13:101 4:40-16:10-17:40 19:10-20:40	07:25-08:15*-08:55 10:2511:55-13:25 14:5516:25-17:55 19:25-20:55	08:00-09:00*-09:30 11:00-12:30-14:05 15:35-17:05-18:35 20:05-21:30	08:15-09:15*-09:45 11:15-12:45-14:20 15:50-17:20-18:50 20:20-21:45
	VERANO	TODOS LOS DÍAS	07:00-09:00-11:00 13:00-15:00-17:00 19:00-21:00	07:15-09:15-11:15 13:15-15:15-17:15 19:15-21:18	08:00-10:00-12:00 14:00-16:00-18:00 20:00-22:00



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

### **Transporte Público alquiler de bicicletas y carriles bici:**

El municipio de San Vicente del Raspeig cuenta con un sistema de préstamo gratuito de bicicletas, denominado BIBISANVI. El funcionamiento del préstamo se basa en el establecimiento de unas bases de estacionamiento para las bicicletas donde, mediante unas tarjetas magnéticas, el usuario registrado puede disponer de una de ellas durante un periodo de tres horas. Transcurrido este tiempo se debe devolver en cualquiera de las bases existentes. Actualmente se cuenta con ocho estacionamientos de BICISANVI:

1. Polideportivo Municipal en la calle Denia.
2. Ayuntamiento, en la Plaza Comunitat Valenciana.
3. Plaza Juan Pablo II.
4. Universidad de Alicante. Biblioteca General.
5. Plaza del apeadero del tren de cercanías.
6. Plaza Huerto de los Leones (frente Biblioteca Municipal).
7. Plaza del apeadero TRAM (junto a Centro de Salud II).
8. San Vicente Outlet Park.

Existe una red de vías ciclistas muy completa en el municipio, que integra carriles bici específicos, aceras donde es compatible la bicicleta, las denominadas ciclo calles donde es compatible la bicicleta, las calles del centro histórico, puntos de aparcamiento de bicicletas, y puntos de alquiler de bicicletas (BICISANVI).





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023

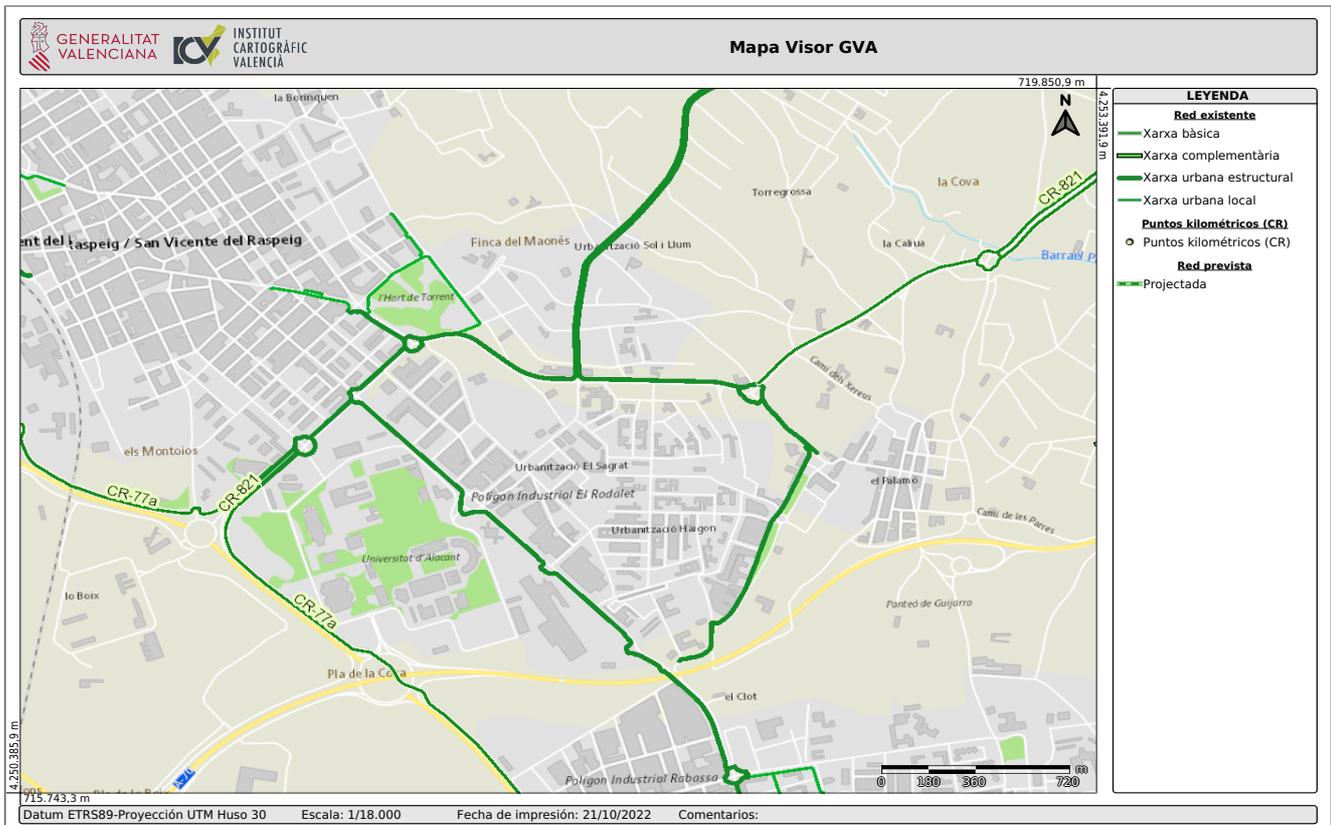


Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

# Arquitectura Planeamiento

Expediente 573960R



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

## Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

Arquitectura Planeamiento

Expediente 573960R



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

ESTUDIO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

**Transporte Público en Taxi:**

En el municipio existe servicio de Taxis, con sus correspondientes paradas.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

## 5. CARACTERÍSTICAS DEL TRANSPORTE PRIVADO EN EL MUNICIPIO. GRADO DE MOTORIZACIÓN

De acuerdo con los datos del IVE del año 2021, los vehículos por tipos existentes en el municipio son los siguientes:

Turismos	28.060
Motocicletas	6.334
Furgonetas y camiones	4.363
Autobuses	10
Tractores industriales	236
Ciclomotores	2.815
Otros	1.116
<b>Total vehículos</b>	<b>42.934</b>

En relación con el número de habitantes, el grado de motorización se sitúa en un valor de 0,73 en el año 2021.

En cuanto al tipo de vehículos predomina el turismo, del que en el año 2021 había un total de 28.060 unidades que en porcentaje supone el 65,36 % del total. Le sigue en segundo lugar el grupo de las motocicletas de las que hay 6.334 unidades, que en porcentaje supone el 14,75 % del total. El dato de número de furgonetas y camiones es destacado, con 4.363 unidades, que en porcentaje supone el 10,16 % del total.

Estos datos son muy similares a otros municipios de las mismas características en la Comunidad Valenciana, es decir, municipios con una importante población colindante con una gran capital, donde en general el vehículo predominante con mucha diferencia en número al resto es el turismo.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

## 6. CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

El sector de suelo urbano Torregroses, actualmente de uso industrial, objeto de objeto modificación puntual para definir un ámbito de regeneración urbana mediante Plan de Reforma Interior que cambiará su calificación a residencial, se sitúa al este del municipio de San Vicent del Raspeig, colindante con el casco urbano, la Universidad y el barrio de Santa Isabel.

El objeto principal de esta modificación puntual es delimitar y definir, para los suelos industriales de Torregroses, un ámbito de regeneración urbana, conforme a lo establecido en el artículo 70 de la LOTUP, y fijar las determinaciones de carácter estructural a las que deberá ceñirse su posterior ordenación pormenorizada. Los objetivos fundamentales de esta modificación son los siguientes:

1. Delimitar un sector de regeneración urbana que deberá ordenarse de manera pormenorizada mediante un Plan de Reforma Interior capaz de satisfacer las siguientes necesidades:
  - Integrar el ámbito en su contexto urbano y establecer una mayor vinculación tanto con el núcleo urbano de Sant Vicent del Raspeig como con la Universidad de Alicante
  - Establecer un régimen de usos que dé respuesta a las necesidades que genera la Universidad de Alicante mediante el cambio global de uso del suelo de industrial a residencial compatible con usos terciarios y dotacionales vinculados al ámbito universitario
  - Mejorar la calidad urbana del lugar mediante el aumento de su estándar dotacional global a través de actuaciones de dotación, necesarias a su vez para reajustar su proporción a la nueva edificabilidad y los nuevos usos asignados a las parcelas del ámbito de actuación.
  - Establecer una normativa flexible que posibilite el cambio de uso global del suelo de manera progresiva, de tal modo que permita mantener las industrias existentes sin condiciones que puedan resultar lesivas para el desarrollo temporal de su actividad.
  - Establecer como modo preferente de gestión de todo el ámbito el de actuaciones aisladas, estudiando el modo para que las actuaciones de dotación puedan llevarse a cabo de manera uniparcelaria, respetando siempre el principio de justa distribución de beneficios y cargas de todos los propietarios.
2. Establecer, en el ámbito de este nuevo sector, las determinaciones de carácter estructural que resumidamente son las siguientes:
  - Delimitación de la infraestructura verde.
  - Red primaria de dotaciones.
  - Delimitación del sector de Plan de Reforma Interior.
  - Condiciones básicas de desarrollo del sector.
  - Criterios para la delimitación del área de reparto y aprovechamiento tipo.
  - Política pública de suelo y vivienda.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

ESTUDIO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

El cumplimiento de los objetivos marcados implica la necesidad de formular una nueva ordenación para el ámbito de Torregroses desde una perspectiva integral, que tenga en consideración la totalidad de los suelos que conforman el lugar y la problemática común descrita en los apartados anteriores. Es por ello que, tal y como ya establece el Borrador del nuevo Plan General Estructural, se considera imprescindible delimitar un sector de ordenación global que sea capaz de analizar de manera conjunta la complejidad del ámbito y proponer una solución coherente, que dé respuesta a las necesidades existentes y a los objetivos pretendidos. Al tratarse de un ámbito que engloba exclusivamente suelos urbanos, esta modificación puntual propone la delimitación del nuevo sector Torregroses que deberá ordenarse de manera pormenorizada mediante un Plan de Reforma Interior.

La integración del nuevo sector en su contexto urbano y el establecimiento de una mayor vinculación con el núcleo urbano de Sant Vicent del Raspeig y con la Universidad de Alicante pretende conseguirse mediante el cambio de uso de los suelos de tal modo que la implantación del uso residencial y de las actividades terciarias y dotacionales complementarias conviertan a Torregroses en el lugar donde Universidad y centro urbano se encuentren. Se trata de establecer una transición adecuada entre las zonas residenciales que bordean el ámbito en sus límites este, norte y oeste y la gran zona dotacional de la Universidad situada al sur. La estrategia última que se persigue con esta operación de regeneración urbana es que la demanda de suelo residencial y terciario de la Universidad de Alicante pueda satisfacerse en el ámbito de Torregroses de tal modo que así se consiga una apertura y vinculación de esta Universidad con la ciudad, hoy encerrada en su estricto perímetro dotacional.

El ámbito de la modificación puntual se corresponde con estos suelos urbanos, delimitados por las calles de Alicante, Perú, de la Plata y del Rayo, que abarcan una superficie aproximada de 27,65 ha

Los parámetros recogidos en la propuesta de nueva ordenación son los siguientes:

**SECTOR TORREGROSES**

**1. MAGNITUDES ESTADÍSTICAS**

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Urbano
ZONA DE ORDENACIÓN:	ZUR-RE
USO DOMINANTE:	Residencial
USOS COMPATIBLES:	Comercial, oficinas, alojamiento temporal, dotacional.
USOS INCOMPATIBLES:	Industrial
SUPERFICIE BRUTA:	275.600 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS):	268.400 m <sup>2</sup>
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):	1,58 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL:	425.000 m <sup>2</sup> t
Edificabilidad residencial:	382.500 m <sup>2</sup> t
Edificabilidad terciaria:	42.500 m <sup>2</sup> t
NÚMERO DE VIVIENDAS:	3.188 ud





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

ESTUDIO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

NÚMERO DE HABITANTES ESTIMADOS: 7.969

En lo que respecta a las distribuciones por usos tenemos:

MANZANAS RESIDENCIALES: 183.784 m<sup>2</sup>

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: 92.670 m<sup>2</sup>

Zonas verdes red primaria: 0 m<sup>2</sup>

Zonas verdes red secundaria: 15.000 m<sup>2</sup>

Equipamientos red primaria: 0 m<sup>2</sup>

Equipamientos red secundaria: 10.950 m<sup>2</sup>

Red viaria red primaria: 6.000 m<sup>2</sup>

Zonas verdes red secundaria: 60.720 m<sup>2</sup>





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

## 7. CARACTERÍSTICAS DE OTROS DESARROLLOS EN EL ENTORNO QUE INFLUYEN EN ESTE ESTUDIO

El Plan General de Ordenación Urbana de San Vicent del Raspeig, que fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en acuerdos del 5 de abril de 1990 y 26 de septiembre de 1990.

En la zona donde se sitúa el sector Torregroses en el extremo este del municipio respecto a casco urbano, tenemos como situación colindante:

- Está conectado directamente al casco urbano por la calle Alicante y la antigua carretera CV-821 (ahora calle del Avión y calle Perú).
- Es colindante con el recinto de la Universidad de Alicante, del que está separado por la calle Alicante.
- Linda con la urbanización Santa Isabel, de la que está separado por una calle, denominada Rayo y Paseo los Sauces.

En su conjunto, podemos concluir que esta zona está absolutamente integrada y comunicada con el resto del suelo urbano del municipio, y cuenta con una red de transporte público, carriles bici y de red viaria que hacen que la accesibilidad sea actualmente muy buena.

Los accesos a las Autovías de mayor capacidad, como la Autopista A-70 o la Autovía A-77<sup>a</sup> están muy bien resueltos a través de la carretera CV-821, y la accesibilidad a las redes de transporte como la línea 2 del TRAM, a diversas líneas de autobuses, o a las infraestructuras de carriles bici es inmediata con la infraestructura existente, que se beneficia sin duda de su colindancia con la Universidad de Alicante.

Actualmente es un polígono industrial rodeado en todos sus lindes por suelo residencial consolidado y por la Universidad, lo que provoca sin duda un tráfico de pesados generado por el propio polígono, que circula para acceder a este por suelos residenciales consolidados.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Céspedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

## 8. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA MOVILIDAD DEL ÁMBITO DEL SECTOR TORREGROSES

### 8.1. RED VIARIA EXISTENTE

La red viaria en el entorno de la actuación se estructura por su importancia, en dos ejes viarios principales:

- Calle Alicante, (antigua carretera CV-828) que es el acceso principal al sector, este vial perteneciente a la red local separa el sector de la Universidad, y conecta con una rotonda con el núcleo urbano y con la carretera CV-821.

En el tramo colindante con el sector Torregroses tiene dos carriles por sentido, separados con un seto, e integra en uno de los laterales la línea 2 del ferrocarril TRAM con apeadero, y un carril bici.

Los giros a izquierdas se resuelven con tres rotondas a lo largo del trazado colindante con el sector Torregroses.

De acuerdo con los datos del Plan de Movilidad municipal del año 2014, la intensidad del tráfico (IMD) era de 27.030 vehículos diarios, con un porcentaje de pesados del 3,70 %.

- Carretera CV-821, o Ronda San Vicente-San Juan, es una carretera que perteneció a la red de carreteras secundarias de la Generalidad Valenciana, actualmente transferida al Ayuntamiento, que comunica la ciudad de San Vicente del Raspeig con San Juan de Alicante. Tiene una longitud de 9 kilómetros siendo el PK. 0 el extremo de San Vicente y el PK. 8 el extremo de Sant Joan. Esta vía permite comunicar San Vicente con San Juan directamente de una manera rápida, sin hacer uso de la Autovía de Circunvalación de Alicante A-70.

Es colindante con el sector por su límite noroeste, con dos rotondas de entrada y salida de este.

En el tramo colindante con el sector Torregroses tiene dos carriles por sentido, separados con un seto, e integra en uno de los laterales un carril bici.

De acuerdo con los datos del Plan de Movilidad municipal del año 2014, la intensidad del tráfico (IMD) era de 15.133 vehículos diarios, con un porcentaje de pesados del 2,90 %. Los datos de la Generalitat para el año 2021, son de una IMD de 14.387 vehículos diarios, con un porcentaje de pesados del 1,70 %.

Estos dos ejes viarios principales, a través de la carretera CV-821, se conectan mediante rotonda con la Autovía A77a, y desde esta con la Autopista AP-70 en el enlace de la Universidad. La calle Alicante se prolonga directamente atravesando la Autopista A-70 mediante paso inferior con la ciudad de Alicante, donde la calle pasa a denominarse Avenida de Novelda.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

## 8.2. TRANSPORTE PÚBLICO Y NO MOTORIZADO

### 8.2.1. Infraestructura ferroviaria

La red de transporte público en el entorno de la actuación se estructura por su importancia, en dos ejes líneas principales:

- Ferrocarril TRAM Línea 2

Es una línea férrea de la red de Ferrocarrils de la Generalitat, FGV, que conexas San Vicent del Raspeig con Alicante en la línea 2, y esta a su vez se conecta con el resto de los municipios costeros desde Alicante hasta Denia.

La línea 2 del TRAM de Alicante cuenta con 9 kilómetros de recorrido, de los cuales 1,6 son subterráneos y comunes con las líneas 1, 3 y 4. Comunica el centro de la capital (estación Luceros) con el centro de San Vicente del Raspeig y a su vez con importantes zonas periféricas, al atravesar algunos de los barrios más populares como el Pla, Garbinet, Sagrada Familia, Virgen del Remedio y Virgen del Carmen.

En el entorno del sector Torregroses tiene dos paradas, Santa Isabel en el extremo este y Universitat, en el centro. Las dos paradas están situadas en la calle Alicante.

- Línea C-3 RENFE Cercanías

Permite la conexión ferroviaria entre San Vicente del Raspeig y la ciudad de Alicante. La línea C-3 de cercanías de Renfe, que enlaza Alicante con la población de San Vicente del Raspeig, tiene un Apeadero en la zona de expansión del Campus de la Universidad de Alicante (a unos 600 m aprox. del actual Campus).

Conecta con la estación Alicante Término, donde se puede enlazar con los AVE, y ferrocarriles de larga distancia. También existe la posibilidad de enlazar con otras poblaciones de la provincia efectuando transbordo con la línea C-1 del mismo servicio de Cercanías (Torrellano, Elche, Crevillente, Albufera, Catral, Callosa de Segura y Orihuela).

Los usuarios de esta línea disponen del servicio lanzadera ofrecido por la propia universidad que es gratuito y ofrece autobuses lanzadera que conectan el Apeadero de la línea C-3 con la zona de ampliación del campus donde se encuentran los Servicios Técnicos de Investigación (SSTI) y con la Universidad en una única parada situada en el Bosque Ilustrado.

Está situada a 1.300 m aproximadamente del sector Torregroses distancia que dificulta su utilización.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

### 8.2.2. Líneas de autobuses

El sector Torregroses está ampliamente conectado con diversas líneas de autobuses sobre todo interurbanos, dada su posición colindante con la Universidad.

#### Transporte Público líneas de autobuses:

- **Autobuses urbanos:**

En el municipio de San Vicente del Raspeig, podemos distinguir tres líneas que operan autobuses urbanos, de las cuales una conecta el sector Torregroses:

45: Hospital San Vicente-Girasoles-Haygon-Los Manchegos. Tiene parada en la carretera de Alicante-Universidad, en el entorno del polígono. Tiene unos horarios con frecuencia de dos horas, y una hora en horario punta en días laborables, y cada dos horas en sábados. No funciona en horario nocturno.

- **Autobuses interurbanos:**

En el municipio de San Vicente del Raspeig, podemos distinguir cuatro líneas que operan autobuses interurbanos:

Línea 24: Alicante (Estación de Autobuses) – Universidad – San Vicente del Raspeig. Viene a San Vicent desde la Estación Central de Autobuses de Alicante, con tres paradas en la calle Alicante, junto al sector Torregroses y la Universidad.

Línea 24N: Alicante (Plaza del mar) – Universidad - San Vicente del Raspeig. Nocturno. Viene a San Vicent desde la Plaza del Mar de Alicante, con tres paradas en la calle Alicante, junto al sector Torregroses y la Universidad.

Línea 36: San Gabriel – Universidad. Sólo días lectivos. Viene a San Vicent desde el barrio de San Gabriel Alicante, con cinco paradas en el entorno de la Universidad, incluida una en la calle Alicante, junto al sector Torregroses.

Línea 38: Playa San Juan - Hospital Sant de Joan-Universidad. De lunes a viernes en periodo lectivo. Viene a San Vicent desde la calle Condomina de la Albufereta de Alicante, con cinco paradas en el entorno de la Universidad, incluida una en la calle Alicante, junto al sector Torregroses.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

### 8.2.3. Redes de carriles bici

Como ya se ha comentado anteriormente, el municipio de San Vicente del Raspeig cuenta con un sistema de préstamo gratuito de bicicletas, denominado BICISANVI. El funcionamiento del préstamo se basa en el establecimiento de unas bases de estacionamiento para las bicicletas donde, mediante unas tarjetas magnéticas, el usuario registrado puede disponer de una de ellas durante un periodo de tres horas. Transcurrido este tiempo se debe devolver en cualquiera de las bases existentes. Actualmente se cuenta con ocho estacionamientos de BICISANVI:

Existe una red de vías ciclistas muy completa en el municipio, que integra carriles bici específicos, aceras donde es compatible la bicicleta, las denominadas ciclocalles donde es compatible la bicicleta, las calles del centro histórico, puntos de aparcamiento de bicicletas, y puntos de alquiler de bicicletas (BICISANVI).

Respecto a los carriles bici existentes en el entorno del sector Torregroses y sus conexiones a otras redes más exteriores de carriles bici, cabe destacar:

- **Carril bici CR-821**, de la Red Básica, que discurre a ambos lados de los tramos no urbanos de la carretera CV-821, conectando el carril bici de la Autovía A-77 (CR-77 a) con Playa San Juan.
- **Carril bici CR-77a**, de la Red Básica, que discurre a ambos lados de los tramos no urbanos de la Autovía A-77a, conectado al carril bici de la carretera CV-821 (CR-821).
- **Carril bici** de la Red Urbana Estructural, que discurre en el lado más próximo al centro urbano de la carretera CV-821, dentro del suelo urbano de San Vicent, y que completa y conecta los carriles de la Red Básica CR-77a y CR-821. Discurre por el límite oeste del sector Torregroses.
- **Carril bici** de la Red Urbana Estructural, que discurre en el lado más próximo a la Universidad de la calle Alicante, que también es el límite sur del sector Torregroses. Conecta con el carril bici urbano de la carretera CV-821, y se prolonga hacia Alicante por la Avenida de Novelda.
- **Carril bici** de la Red Urbana Estructural, que discurre por la calle Mercuri y se prolonga por las calles de la Plata y Rayo, en el límite noreste del sector Torregroses, ejecutado recientemente. Conecta con el carril bici urbano de la carretera CV-821, y se prolonga hacia la calle Alicante, aunque existe un tramo sin construir.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

## 9. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN FUTURA CON EL DESARROLLO DEL SECTOR Y SU ENTORNO

### 9.1. INTRODUCCIÓN

El desarrollo del sector Torregroses mediante Modificación Puntual del Plan General, va a suponer generar un total de 425.000 m<sup>2</sup> de techo de parcelas de uso residencial y terciario, repartidos en una superficie de parcelas de 183.784 m<sup>2</sup>, donde se materializa la edificabilidad, que se distribuye del siguiente modo:

Edificabilidad residencial:	382.500 m <sup>2</sup> t
Edificabilidad terciaria:	42.500 m <sup>2</sup> t

Esto supone incorporar un potencial de 3.188 viviendas nuevas, que estima un crecimiento poblacional de 7.969 habitantes.

Además, se implantarán aproximadamente 15.000 m<sup>2</sup> de nuevas zonas verdes, y 60.720 m<sup>2</sup> de parcelas de equipamientos.

El nuevo sector residencial irá sustituyendo al actual polígono, que tiene un total de 229.904 m<sup>2</sup> de parcelas industriales-terciarias y 8.029 m<sup>2</sup> de equipamientos de uso social.

Evidentemente el nuevo desarrollo residencial con actividades terciarias compatibles conllevará un incremento de tráfico rodado de todo tipo de vehículos, pero exceptuando la posibilidad de alguna actividad terciaria específica que incremente de forma extraordinaria el tráfico, lo cual deberá ser estudiado por el consistorio municipal para su aprobación en las licencias de actividad en su caso, las previsiones en cuanto a movilidad y accesibilidad quedan sobradamente determinadas con el crecimiento de la población previsto, que se comportará de forma análoga al resto del municipio.

Más complicado será establecer el comportamiento de la movilidad en la transición de industrial a residencial, donde convivirá el tráfico pesado de las actividades existentes con la nueva implantación de viviendas. Afortunadamente el sector está rodeado de vías de buena capacidad como la CV-821 o la calle Alicante, y de una red de transporte público y carriles bici muy completa, que facilita de forma sustancial la movilidad.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Céspedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

## 9.2. ANÁLISIS DEL POTENCIAL DE MOVILIDAD

### 9.2.1. Análisis de la situación actual del acceso al transporte público

Para realizar un análisis de la utilización del transporte público es necesario valorar en primer lugar cual es la situación de la accesibilidad a los sistemas de transporte público.

En el caso del núcleo urbano y de las urbanizaciones del municipio, el factor fundamental de utilización es la distancia que deben recorrer los usuarios para acceder a los medios de transporte actuales.

En función de cómo accede el usuario a estos medios de transporte, existen varios grados de análisis:

- Si el usuario accede a pie hasta un medio de transporte público, la distancia óptima máxima no debe superar los 500 m de paseo.
- Si el usuario accede en bicicleta, las distancias pueden ser mayores, pero con la condición de que esta pueda recorrerse bien por carriles específicos y adecuados o por vías con tráfico restringido, que garantice la seguridad de los usuarios de este medio. En este caso, es necesaria la ubicación de aparcamientos específicos para bicicletas en las paradas de las líneas de autobuses o en las estaciones del TRAM o de la Línea C3 de cercanías de Renfe.
- Si el usuario utiliza en primera instancia el coche privado, puede accederse desde distancias todavía mayores por las carreteras existentes, pero requiere la ubicación de aparcamientos suficientes en las zonas de acceso a las paradas de las líneas de autobuses o en las estaciones del ferrocarril.

La situación actual del acceso al transporte público del sector Torregroses, es la siguiente:

- Acceso a las líneas de autobuses: las paradas de las líneas de autobuses están situadas en el entorno de la Universidad e incluso en la propia calle Alicante, es decir, de forma inmediata, por lo que la distancia entre cualquier punto del sector y las paradas más cercanas siempre es menor de 500 m.
- Acceso al ferrocarril TRAM Alicante-Denia: en este caso la línea 2 que conecta San Vicente con Alicante, tiene tres paradas en la misma calle Alicante, por lo que la accesibilidad es inmediata para los usuarios del sector.
- Acceso al ferrocarril de cercanías Línea C3 de Renfe: en este caso la línea 3 de cercanías que conecta San Vicente con Alicante, tiene una parada situada a unos 1.200 m del sector, por lo que la accesibilidad se debe realizar con bicicleta, coche privado o taxi. La estación cuenta con aparcamiento específico.
- Acceso a la red carriles bici: La red de carriles bici rodea los límites del sector, en la propia calle Alicante y en la carretera CV-821 (incluidos sus tramos urbanos), en una red que se extiende hasta la Autovía A-77 a y hasta San Juan por la carretera CV-821, así como al resto del núcleo urbano.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

ESTUDIO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

Por tanto, las soluciones de movilidad de transporte alternativas al uso del del vehículo privado son muy buenas para el sector Torregroses.

Para ello analicemos los usuarios potenciales que el desarrollo de todos los suelos previstos en el planeamiento puede generar. Para ello utilizaremos datos comparativos de la situación del transporte en España.



Foto 1. Carril bici en la calle Alicante





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES**

**ESTUDIO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD**



Foto 2. Carril bici en la calle Mercuri





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

ESTUDIO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD



Foto 3. Parada de autobús calle Alicante (entrada Universidad). Líneas 24 y 45



Foto 4. Parada línea 2 TRAM (Universidad), en frente parada de autobús. Líneas 24 y 45





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

ESTUDIO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD



Foto 5. Parada línea 2 TRAM (Santa Isabel), en frente sendas paradas (una a cada lado) de autobús. Líneas 24 y 45





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

### 9.2.2. Análisis de la utilización del transporte público en España

España presenta unos porcentajes elevados de uso del transporte público (30%), superiores a la media europea (21%), pero similares a los de países europeos con menores índices de motorización como Rumania o Bulgaria.

En el informe que el Observatorio de la Movilidad Metropolitana (OMM) se recogen datos de los indicadores de movilidad correspondientes al año 2006 y a las áreas de A Coruña, Alicante, Asturias, Barcelona, Bizkaia, Bahía de Cádiz, Gran Canaria, Granada, Madrid, Málaga, Pamplona, Sevilla, Camp de Tarragona, Valencia, Vigo y Zaragoza.

Dentro de este estudio se incluye el área metropolitana de Alicante, que incluye el municipio de San Vicent del Raspeig.

Cabe indicar que siendo estos los últimos datos fiables publicados en España, en la situación actual de crisis económica post covid severa se observan fenómenos de gran trascendencia, como la bajada generalizada de la utilización del vehículo privado, que se observa en la reducción de los datos de IMD en las carreteras de la Comunidad Valenciana, y un incremento alternativo de la utilización del transporte público.

Las 18 áreas anteriores, congregan al 52,6 % de la población española (23,5 millones de personas) y presentan una imagen aproximada de la situación de la movilidad en España. Así, entre 2002 y 2005, los viajes en transporte público han crecido un 8,9 % en España: los trayectos en tren han aumentado el 15,45 %, y los desplazamientos en autobús un 2,25 %.

La frecuencia en los servicios de transporte público (hasta 10 minutos de espera en áreas grandes y 50 minutos en áreas más pequeñas) y su accesibilidad desde el domicilio (el 100 % de los usuarios que lo utilizan están a menos de 500 metros de la parada) son algunas de las razones por las que los españoles utilizan más el transporte público.

En 2006, en 13 áreas metropolitanas se realizaron 3.323 millones de viajes en transporte público, de los que 1.652 millones en autobús y 1.671 en modos ferroviarios, aunque la red ferroviaria sea más corta. Según el Informe 2008, además, los viajes en tren son más largos (14,51 km) que los realizados en autobús (5,92 km).

Así, cada viajero hace 118 viajes al año en transporte público (en el caso de Madrid, 270 viajes/habitante y el de Málaga 67 viajes/habitante). Esta diferencia en el uso del tren y del autobús también se percibe en el número de kilómetros que cada viajero realiza en transporte público. Así, entre 2003 y 2006, el número de kilómetros ha crecido un 18,25% en cinco áreas metropolitanas, en concreto un 25,3% en tren y un 4,5% en autobús.

Por otra parte, los viajes realizados en autobús urbano y en metro y tranvía son muy similares: 1.148 millones de viajes en autobús urbano, frente a 1.179 millones en metro y tranvía.

Las áreas metropolitanas mayores son las que poseen más kilómetros de carriles bus, ya que tienen mayores necesidades de segregación del tráfico: 101 km en Barcelona, 93 km en Madrid y 72 km en Valencia, donde supone el 20% del total de la red de autobuses.

En cuanto a los carriles bici, las áreas con mayor longitud son Barcelona, Madrid y Sevilla, con 280, 247 y 150 km, respectivamente, aunque los viajes en bicicleta en España son menores del 5 %, muy bajo si se comparan con los de Alemania, que se sitúan en el 16 %.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

ESTUDIO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

El vehículo privado es el modo dominante en la mayoría de las áreas para desplazamientos por cualquier motivo (32-53 %). La marcha a pie es el segundo en importancia (30-45 %), especialmente en ciudades medianas.

Para desplazamientos por motivo de trabajo, se utiliza aún más el coche, sobre todo en áreas pequeñas y medianas (mayor del 60 %). En áreas como Madrid y Barcelona, el uso del coche no supera del 45 %, por lo que el transporte público es más utilizado que en resto de las áreas (40 % en Madrid y 24 % en Barcelona). Los viajes a pie tienen unos rangos muy aceptables (15- 25 %).

En cambio, para desplazamientos por motivos distintos del trabajo (ocio, compras, visitas) es la marcha a pie la que tiene mayor peso (40-50 %), y en las grandes áreas también tienen mucha importancia los viajes en transporte público (25-30 %).

### 9.2.3. Extrapolación para el caso de San Vicent del Raspeig

Para extrapolar los datos del Observatorio de la Movilidad Metropolitana (OMM) al caso concreto de San Vicent del Raspeig, hay que tener en cuenta las siguientes condiciones de contorno:

- Podemos entender la zona como perteneciente al área metropolitana cuyo núcleo fundamental es el municipio de Alicante.
- Se deben analizar los datos estableciendo hipótesis de utilización de medios de transporte no motorizado, incluido el peatonal, extrapolando a una situación futura de mejores posibilidades de accesibilidad.
- Debe tenerse en cuenta el factor de consolidación de la Universidad, que está situada junto al sector Torregroses.

Con estas condiciones, y suponiendo un escenario de consolidación del uso residencial en el sector Torregroses, el principal problema que se plantea al analizar la accesibilidad a los medios de transporte es integrar el crecimiento previsto.

El desarrollo residencial del sector Torregroses plantea un modelo de crecimiento de ciudad compacta, donde la accesibilidad al transporte público puede resolverse con relativa facilidad, puesto que la concentración de población permite planteamientos de puntos de acceso claramente definidos por la concentración de población.

Pero volviendo a las hipótesis de accesibilidad al transporte público, la zona se comportará como lo que es, una ampliación del núcleo urbano perfectamente integrada como todo el municipio en un área metropolitana de mediano tamaño, donde es de prever que:

- Exista una componente muy importante de utilización del transporte público, favorecido por la amplia oferta existente y la inmediatez de esta.
- La utilización de la bicicleta se verá favorecida por la red de carriles específicos ya existentes, reforzado por las actuaciones municipales al respecto, en concreto el sistema de alquiler de BICISANVI.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

ESTUDIO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

- Deberá favorecerse la utilización de paseos peatonales en una actuación compacta como esta, reforzando itinerarios disponiendo estratégicamente las aceras, las zonas verdes y los equipamientos.

En este sentido, y una vez enmarcados todos los condicionantes, se van a realizar propuestas para la mejora de la accesibilidad y la movilidad.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

ESTUDIO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

## 10. PROPUESTAS PARA MEJORAR LA MOVILIDAD

### 10.1. RESPECTO A ITINERARIOS PEATONALES

Analizamos dos propuestas de movilidad peatonal, la primera la propia del sector, y la segunda derivada de las posibilidades de recorridos peatonales hacia el exterior del sector.

#### MOVILIDAD INTERIOR PEATONAL DEL SECTOR

El objetivo es diseñar itinerarios peatonales con los siguientes criterios:

- Se deberán diseñar itinerarios que permitan la realización de trayectos a pie en condiciones de seguridad y comodidad adecuados en el interior del sector, para conformar una red que recorra los jardines planteados en la ordenación.
- Las áreas peatonales deberán estar separadas del tránsito rodado y reunirán las necesarias condiciones de seguridad frente al resto de medios de transporte motorizados. En concreto las aceras estarán elevadas y protegidas con bordillos, al menos 10 cm.
- Los itinerarios peatonales que se implanten en las zonas verdes tendrán una anchura mínima de 5 metros.
- Las aceras tendrán una anchura mínima de 2 metros.
- Las aceras de más de 3 metros de anchura deberán incorporar arbolado de alineación, con la limitación de que la anchura efectiva de paso no sea inferior a 2 metros y siempre que sea compatible con las redes de servicios. Las de más de 4 metros de anchura dispondrán siempre de arbolado de alineación.

#### MOVILIDAD PEATONAL DEL SECTOR HACIA EL EXTERIOR

En la actualidad los viales principales que circundan el sector, por las calles Alicante (en el límite con la Universidad) y en la calle Aeroplano (en la antigua carretera CV-821, que lo separa del núcleo urbano); poseen amplias aceras que facilitan los itinerarios peatonales hacia el exterior, en concreto hacia la Universidad y el núcleo urbano.

En ambas calles, los paseos peatonales en las aceras, están separadas de las zonas de aparcamientos y de rodadura por arbolado o setos, que dan seguridad al peatón, y con cruces de calles regulados por pasos de cebra perfectamente señalizados.

42



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

Pág. 118 de 215



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Céspedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

## 10.2. RESPECTO A RUTAS EN CARRIL BICI

Todo lo indicado en el capítulo anterior es aplicable y compatible con la implantación de al menos una ruta ciclista, o carril bici que acompañe a las zonas peatonales, fundamentalmente por las nuevas zonas verdes del sector.

Para el resto de las calles del sector, se adoptarán medidas de calmado del tráfico, que facilite la compatibilidad del coche privado y la utilización de la bicicleta, como son la limitación de velocidad y la implantación de badenes en los pasos de peatones.

Este planteamiento de nuevos carriles bici tiene un objetivo adicional, y es el de permitir rutas de acceso en bicicleta hasta las líneas de transporte existentes, en concreto las líneas de autobuses y las estaciones de la línea 2 del TRAM.

Los nuevos elementos de la red respecto a los itinerarios ciclistas deben de cumplir:

- Los edificios destinados a servicios públicos (equipamientos) se dotarán de suficientes estacionamientos para bicicletas, salvo que ello resulte imposible dada la configuración o ubicación del edificio en donde se sitúen.
- Los nuevos estacionamientos de vehículos a motor contarán con un espacio reservado a bicicletas de, al menos, un 10 % del total de plazas.
- Los centros comerciales y de ocio, y otros puntos generadores de demandas importantes de movilidad, adoptarán las medidas necesarias para impulsar el uso de la bicicleta, tanto mediante el desarrollo de accesos y estacionamientos adecuados, como mediante las acciones internas formativas y difusoras que resulten convenientes.
- Salvo justificación técnica, no se admitirán recorridos de carriles bici en el medio urbano cuya pendiente supere el 10 por ciento durante más de 25 metros de recorrido, no siendo en ningún caso superior a un 15 por ciento.
- Se implantará un recorrido de carril bici que discurra, al menos, por los ejes principales de la ordenación y que conecte, en su caso, con la red de carril bici ya implantada en el entorno.
- Las bandas específicas de carril-bici tendrán una anchura mínima de 2 metros.

Como medida adicional, se propone ubicar en la nueva urbanización al menos dos puntos de alquiler de bicicletas de la red BICISANVI, repartidos equidistantes en el sector Torregroses.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

### 10.3. RESPECTO AL TRANSPORTE PÚBLICO

#### 10.3.1. Acceso a las líneas de autobuses

El desarrollo del sector Torregroses como residencial genera un potencial de población de suficientemente importante, que obviamente genera una demanda de acceso a las líneas de autobuses existentes.

Como ya se ha comentado en apartados anteriores, existe un gran número de autobuses interurbanos hacia la ciudad de Alicante y otros destinos de la provincia, con líneas regulares con paso o destino en la Universidad, que es colindante al sector Torregroses, por lo que la oferta es amplia en esta zona.

El acceso de la mayoría de las líneas, con paradas en la propia calle Alicante es inmediato, para la Universidad y para el sector Torregroses, por lo que el nuevo sector residencial queda perfectamente conectado a este medio de transporte.

#### 10.3.2. Acceso a las líneas de TRAM

El sector Torregroses tiene una excelente accesibilidad a la línea 2 del ferrocarril TRAM, con dos paradas en la propia calle Alicante (Santa Isabel y Universidad), y una tercera, la estación de Sant Vicente del Raspeig, situada a 250 m del borde oeste del sector, que configura una oferta adecuada de transporte de distancias medias para los futuros residentes.

La conexión con este ferrocarril permite la comunicación con la ciudad de Alicante, y desde esta con toda la costa de Alicante en el tramo entre Denia y Alicante, y además permite acceder a las líneas nacionales de Renfe que parten desde la estación término de Alicante.

El acceso óptimo a estas estaciones no requiere el uso de vehículo privado o bicicleta ya que, desde cualquier punto del sector, la distancia a alguna de estas estaciones es de menos de 500 m, por lo que el acceso puede ser peatonal.

A pesar de ello, si los residentes del nuevo sector quieren acceder a las estaciones del TRAM en vehículo privado, las dos primeras estaciones tienen aparcamientos en el interior del recinto de la Universidad, y la estación de Sant Vicent del Raspeig tiene aparcamientos públicos junto a la estación.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

ESTUDIO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

### 10.3.3. Acceso a las líneas de RENFE

La estación del tren de la línea de cercanías C-3 de San Vicente del Raspeig (en realidad es un apeadero), está situada en la calle Via del Terraplén, a una distancia de 1.300 m en línea recta desde el extremo más próximo del sector Torregroses.

Esta línea conecta con la estación Alicante Término, donde se puede enlazar con los AVE, y ferrocarriles de larga distancia. También existe la posibilidad de enlazar con otras poblaciones de la provincia efectuando transbordo con la línea C-1 del mismo servicio de Cercanías (Torrellano, Elche, Crevillente, Albaterra, Catral, Callosa de Segura y Orihuela).

En el entorno de la estación existen los aparcamientos propios de la calle en la que está situada, sin existir una playa específica para tal fin.

El acceso óptimo a estas estaciones requiere el uso de vehículo privado, taxi o bicicleta ya que, desde cualquier punto del sector, la distancia es superior 500 m.

Sin embargo, los usuarios de esta línea disponen del servicio lanzadera ofrecido por la propia universidad que es gratuito y ofrece autobuses lanzadera que conectan el Apeadero de la línea C-3 con la zona de ampliación del campus donde se encuentran los Servicios Técnicos de Investigación (SSTI) y con la Universidad en una única parada situada en el Bosque Ilustrado.

Esta lanzadera podría ser utilizada por los residentes del sector Torregroses.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

ESTUDIO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

## 11. PLANOS

11.1. SITUACIÓN DEL SECTOR A3

11.2. ORDENACIÓN DEL SECTOR A3

11.3. CARRETERAS DE ACCESO A3

11.4. ACCESOS A LAS REDES FERROVIARIAS A3

11.5. ACCESOS A LÍNEAS DE AUTOBUSES A3

11.6. ACCESO A RUTAS PEATONALES Y DE CARRIL BICI A3

11.7. PROPUESTA DE RUTAS NO MOTORIZADAS EN EL SECTOR A3





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Céspedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R



AJUNTAMENT DE SANT VICENT DEL RASPEIG	ANEXO A1. ESTUDIO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL. SECTOR DE PRI TORREGROSES	Ruth Céspedes de Pablo <small>ARQUITECTA DE PROFESION</small>	PROMOTOR: AJUNTAMENT DE SANT VICENT DEL RASPEIG SITUACIÓN DEL SECTOR	ABRIL 2023 <b>11.1</b> <small>escala: 1:7.500</small>
--	--	--	---	---



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Céspedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R



AJUNTAMENT DE SANT VICENT DEL RASPEIG	ANEXO A1. ESTUDIO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL SECTOR DE PRI TORREGROSES	Ruth Céspedes de Pablo <small>(Responsable Servicio de Arquitectura)</small>	 PROMOTOR: AJUNTAMENT DE SANT VICENT DEL RASPEIG abril de 2023 PROPUESTA ORIENTATIVA DE ORDENACIÓN DEL SECTOR <b>11.2</b> <small>HOJA 24 DE 300</small>
--	---	---	--



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Céspedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

Arquitectura Planeamiento

Expediente 573960R



AJUNTAMENT DE SANT VICENT DEL RASPEIG	ANEXO A1. ESTUDIO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL. SECTOR DE PRI TORREGROSES	Autopista Red de Carreteras del Estado Red de Carreteras locales Ruth Céspedes de Pablo <small>19/04/2023</small>	PROMOTOR: AJUNTAMENT DE SANT VICENT DEL RASPEIG CARRETERAS DE ACCESO abril de 2023 <b>11.3</b> <small>escala 1:7.500</small>
--	--	---	--



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

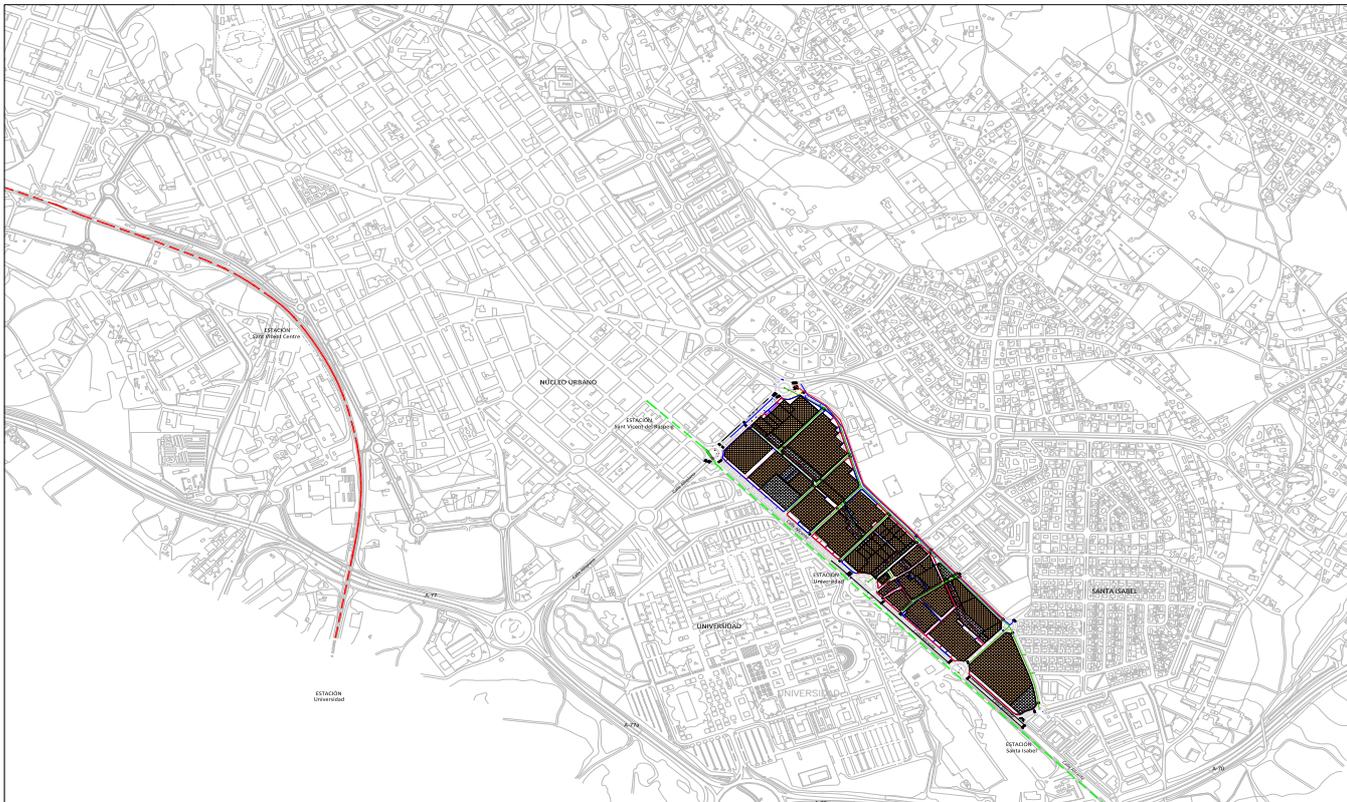
El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Céspedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

Arquitectura Planeamiento

Expediente 573960R



AJUNTAMENT DE SANT VICENT DEL RASPEIG	ANEXO A1. ESTUDIO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL. SECTOR DE PRI TORREGROSES	<p>Linea FFCC C-3 Cercanías RENFE</p> <p>Linea 2 TRAM</p>	Ruth Céspedes de Pablo <small>Inda del Servicio de Diputación</small>	<p>PROMOTOR: AJUNTAMENT DE SANT VICENT DEL RASPEIG abril de 2023</p> <p>ACCESO A REDES FERROVIARIAS</p> <p><b>11.4</b> 422/214 1:10.000</p>
--	--	---	--	---



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Céspedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

# Arquitectura Planeamiento

Expediente 573960R



AJUNTAMENT DE SANT VICENT DEL RASPEIG	ANEXO A1. ESTUDIO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL. SECTOR DE PRITORREGROSES	Ruth Céspedes de Pablo <small>del Servicio de Arquitectura</small>	PROMOTOR: AJUNTAMENT DE SANT VICENT DEL RASPEIG ACCESO A LÍNEAS DE AUTOBUSES abril de 2023 <b>11.5</b> <small>escala 1:5.000</small>
--	---	---	--



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

## Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Céspedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R



AJUNTAMENT DE SANT VICENT DEL RASPEIG	ANEXO A1. ESTUDIO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL. SECTOR DE PRIETORREGROSES	REDE DE CARRILES BICI	Ruth Céspedes de Pablo ARQUITECTA DE SERVICIOS DE ARQUITECTURA	 PROMOTOR: AJUNTAMENT DE SANT VICENT DEL RASPEIG ACCESO A REDES DE CARRILES BICI	abril de 2023 <b>11.6</b> 06/2023 1:10:000
--	--	-----------------------	---	--	--



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Céspedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R



AJUNTAMENT DE SANT VICENT DEL RASPEIG	ANEXO A1. ESTUDIO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL SECTOR DE PRI TORREGROSES	 NUEVAS RUTAS PEATONALES Y DE CARRIL BICI Ruth Céspedes de Pablo <small>del Servicio de Arquitectura</small>	 PROMOTOR: AJUNTAMENT DE SANT VICENT DEL RASPEIG PROPOSTA DE RUTAS PEATONALES Y CARRILES BICI abril de 2023 <b>11.7</b> <small>escala 1:10.000</small>
--	---	---	---



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R

## **AJUNTAMENT DE SANT VICENT DEL RASPEIG**



### **ANEXO A2. INFORME INCREMENTO DE DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS**

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

ABRIL 2023



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

Pág. 130 de 215



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES**

**INFORME INCREMENTO DE DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS**

**INDICE:**

<b>1. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA ACTUACIÓN</b>	<b>2</b>
1.1. ANTECEDENTES	2
1.2. LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	5
<b>2. AFECCIÓN A DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO O SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICÍA</b>	<b>8</b>
2.1. AFECCIÓN A CAUCES	8
2.2. SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN	8
2.3. AGUAS PLUVIALES	9
<b>3. INCIDENCIA EN EL RÉGIMEN DE CORRIENTES</b>	<b>10</b>
<b>4. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS</b>	<b>11</b>
4.1. DERECHO DE APROVECHAMIENTO DEL MUNICIPIO	11
4.2. JUSTIFICACIÓN DEL INCREMENTO DE DEMANDA DE AGUA POTABLE	12
4.2.1. La propuesta de modificación puntual del Plan General	12
4.2.2. Cálculo de la demanda actual del polígono industrial Torregroses	13
4.2.3. Cálculo de la demanda con la modificación planteada	14
4.2.4. Incremento de la demanda de agua potable con la modificación planteada	17
4.3. ORIGEN DEL AGUA CON EL QUE VA A ABASTECERSE LA DEMANDA	18



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

## 1. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA ACTUACIÓN

### 1.1. ANTECEDENTES

El Plan General redactado entre los años 1988/89 y aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 05/04/1990 es el instrumento que ordena en la actualidad el desarrollo urbanístico del municipio de Sant Vicent del Raspeig.

El ámbito de Torregroses es un polígono industrial situado al sureste del centro urbano de Sant Vicent del Raspeig, frente a la Universidad de Alicante. El suelo está clasificado como urbano y cuenta con ordenación pormenorizada.

El desarrollo está previsto en la mayoría de su ámbito mediante actuaciones aisladas, aunque el Plan General previó, para un pequeño ámbito denominado unidad de ejecución UA31, el desarrollo mediante Programa, que se tramitó a lo largo del año 2005.

En la actualidad, del total de las 95 parcelas catastrales que lo conforman, tan solo 8 se encuentran vacantes, estando el resto edificadas en mayor o menor grado. Esto supone un grado de consolidación del 95 % del total de los suelos que constituyen este polígono.

En el ámbito de actuación se entremezclan, principalmente, usos de carácter industrial y terciario, cuya implantación obedece a la evolución de las condiciones y características del lugar. De un origen industrial, al que se adscriben tipológicamente la mayoría de las edificaciones existentes, el ámbito ha evolucionado hacia el uso terciario, que ocupa muchas de estas edificaciones originalmente industriales, donde predominan los concesionarios automovilísticos y los centros deportivos (lugares donde practicar paddel, futbol sala, crossfit etc.). Por otro lado, frente a la calle Perú, colindante con el centro urbano, recientemente se han instalado grandes superficies comerciales.

La influencia de la proximidad de la Universidad de Alicante se percibe en la zona situada junto a la rotonda de su acceso, donde han proliferado las construcciones que se destinan a residencias universitarias. En este ámbito se localizan también usos terciarios relacionados con la universidad y, de manera residual, alguna edificación residencial de baja densidad. Asimismo, perviven algunas de las viviendas que ocupaban estos suelos a principios del siglo XX.

Cabe destacar en el ámbito la presencia de los dos tanatorios de Sant Vicent del Raspeig, uno ubicado en la calle Cottolengo y el otro en la calle Estaño.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

## MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

## INFORME INCREMENTO DE DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS

Cuantitativamente, en lo relativo a la ocupación del suelo, los distintos usos presentes en el ámbito se distribuyen del siguiente modo:

INDUSTRIAL	122.857 m <sup>2</sup>	51,45 %
TERCIARIO COMERCIAL	69.147 m <sup>2</sup>	28,96 %
TERCIARIO ALOJAMIENTO	23.234 m <sup>2</sup>	9,73 %
RESIDENCIAL	11.706 m <sup>2</sup>	4,90 %
VACANTE	11.824 m <sup>2</sup>	4,95 %

La ordenación pormenorizada del ámbito de Torregroses, descrita en los apartados anteriores y determinada por el vigente plan general, puede verse en la figura 13. Se trata de una trasposición de las determinaciones del plan general al levantamiento topográfico realizado para la redacción de este documento. De este análisis se deduce que las principales magnitudes del ámbito objeto de esta modificación puntual son las que se transcriben a continuación:

ÁMBITO SECTOR TORREGROSES		
Usos	Superficie, m2	Edificabilidad, m2t
Manzanas industriales	215.510,00	258.612,00
Manzanas terciarias	14.394,00	23.584,00
<b>Total manzanas</b>	<b>229.904,00</b>	<b>282.196,00</b>
Zonas verdes	0,00	
Equipamientos	8.029,00	
Red viaria y aparcamientos	38.521,00	
<b>Total suelo dotacional público</b>	<b>46.550,00</b>	
<b>Total sector</b>	<b>276.454,00</b>	<b>282.196,00</b>





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES**

**INFORME INCREMENTO DE DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS**

En la actualidad, el Ayuntamiento de Sant Vicent del Raspeig ha iniciado el trámite de revisión de su Plan General. Con fecha 28/05/2019, el Ayuntamiento solicitó el inicio de la evaluación ambiental estratégica con la remisión a la Conselleria competente en materia de ordenación territorial del Borrador del Plan y Documento Inicial Estratégico del Plan General Estructural, que se encuentra a la espera de la emisión del documento de alcance por parte del órgano ambiental. Este Borrador del Plan recoge una serie de objetivos y determinaciones para el futuro desarrollo del ámbito del sector Torregroses. Literalmente establece:

*"El sector de Reforma Interior "Torregroses": comprende el ámbito definido para la actuación de renovación urbana de los suelos industriales ubicados en la avenida de Alicante, frente a la Universidad. Analizada la problemática que presenta el Polígono Torregroses y su privilegiada posición territorial, se propone un cambio global de uso del suelo. Su calificación actual de suelo industrial ya no obedece a las características y necesidades del lugar y su entorno inmediato. La mayor parte de las industrias allí establecidas han ido desapareciendo progresivamente, pasando a implantarse actividades de carácter terciario, acordes con su ubicación. Desde esta perspectiva, el Borrador del Plan General Estructural plantea su reconversión a uso residencial compatible con usos terciarios y dotacionales vinculados fundamentalmente al ámbito universitario.*

*El Plan de Reforma Interior que desarrolle el Sector establecerá una normativa muy flexible que permita el cambio de uso global del suelo de manera progresiva y sin coacción, nada lesiva para las industrias que todavía permanecen. El suelo industrial de carácter productivo que en este ámbito desaparece se ve compensado con otros terrenos mejor posicionados territorialmente para ese fin entorno al Polígono Canastell.*

*Se propone que este ámbito constituya un área de actuación de regeneración urbana, conforme a lo defino en el artículo 70 de la LOTUP, al tratarse de suelos en los que existe una clara situación de obsolescencia. El plan de reforma interior, cuyo objeto es la mejora de este entorno urbano, establecerá la gestión de estos suelos, primando las actuaciones aisladas."*

*Este Borrador del Plan delimita un ámbito de regeneración urbana constituido por un sector de Plan de Reforma Interior de 29,17 ha, con una edificabilidad de 425.000 m2t y un total de 3.000 viviendas.*

En consonancia con la propuesta de revisión del Plan General, se está tramitando actualmente el documento tiene por objeto proponer el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica para redactar una modificación puntual del Plan General de Sant Vicent del Raspeig, con el objeto de delimitar un sector de Plan de Reforma Interior para el ámbito conocido como Torregroses.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES**

**INFORME INCREMENTO DE DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS**

## 1.2. LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

El objeto principal de esta modificación puntual es delimitar y definir, para los suelos industriales de Torregroses, un ámbito de regeneración urbana, conforme a lo establecido en el artículo 70 de la LOTUP, y fijar las determinaciones de carácter estructural a las que deberá ceñirse su posterior ordenación pormenorizada. Los objetivos fundamentales de esta modificación son los siguientes:

1. Delimitar un sector de regeneración urbana que deberá ordenarse de manera pormenorizada mediante un Plan de Reforma Interior capaz de satisfacer las siguientes necesidades:

- Integrar el ámbito en su contexto urbano y establecer una mayor vinculación tanto con el núcleo urbano de Sant Vicent del Raspeig como con la Universidad de Alicante
- Establecer un régimen de usos que dé respuesta a las necesidades que genera la Universidad de Alicante mediante el cambio global de uso del suelo de industrial a residencial compatible con usos terciarios y dotacionales vinculados al ámbito universitario
- Mejorar la calidad urbana del lugar mediante el aumento de su estándar dotacional global a través de actuaciones de dotación, necesarias a su vez para reajustar su proporción a la nueva edificabilidad y los nuevos usos asignados a las parcelas del ámbito de actuación.
- Establecer una normativa flexible que posibilite el cambio de uso global del suelo de manera progresiva, de tal modo que permita mantener las industrias existentes sin condiciones que puedan resultar lesivas para el desarrollo temporal de su actividad.
- Establecer como modo preferente de gestión de todo el ámbito el de actuaciones aisladas, estudiando el modo para que las actuaciones de dotación puedan llevarse a cabo de manera uniparcelaria, respetando siempre el principio de justa distribución de beneficios y cargas de todos los propietarios.

2. Establecer, en el ámbito de este nuevo sector, las determinaciones de carácter estructural que resumidamente son las siguientes:

- Delimitación de la infraestructura verde.
- Red primaria de dotaciones.
- Delimitación del sector de Plan de Reforma Interior.
- Condiciones básicas de desarrollo del sector.
- Criterios para la delimitación del área de reparto y aprovechamiento tipo.
- Política pública de suelo y vivienda.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Céspedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES**

**INFORME INCREMENTO DE DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS**

El cumplimiento de los objetivos marcados implica la necesidad de formular una nueva ordenación para el ámbito de Torregroses desde una perspectiva integral, que tenga en consideración la totalidad de los suelos que conforman el lugar y la problemática común descrita en los apartados anteriores. Es por ello que tal y como ya establece el Borrador del nuevo Plan General Estructural, se considera imprescindible delimitar un sector de ordenación global que sea capaz de analizar de manera conjunta la complejidad del ámbito y proponer una solución coherente, que dé respuesta a las necesidades existentes y a los objetivos pretendidos. Al tratarse de un ámbito que engloba exclusivamente suelos urbanos, esta modificación puntual propone la delimitación del nuevo Sector Torregroses, que deberá ordenarse de manera pormenorizada mediante un Plan de Reforma Interior.

La integración del nuevo sector en su contexto urbano y el establecimiento de una mayor vinculación con el núcleo urbano de Sant Vicent del Raspeig y con la Universidad de Alicante pretende conseguirse mediante el cambio de uso de los suelos de tal modo que la implantación del uso residencial y de las actividades terciarias y dotacionales complementarias conviertan a Torregroses en el lugar donde Universidad y centro urbano se encuentren. Se trata de establecer una transición adecuada entre las zonas residenciales que bordean el ámbito en sus límites este, norte y oeste y la gran zona dotacional de la Universidad situada al sur. La estrategia última que se persigue con esta operación de regeneración urbana es que la demanda de suelo residencial y terciario de la Universidad de Alicante pueda satisfacerse en el ámbito de Torregroses de tal modo que así se consiga una apertura y vinculación de esta Universidad con la ciudad, hoy encerrada en su estricto perímetro dotacional.

El ámbito de la modificación puntual se corresponde con estos suelos urbanos, delimitados por las calles de Alicante, Perú, de la Plata y del Rayo, que abarcan una superficie aproximada de 27,65 ha. Los parámetros recogidos en la propuesta de nueva ordenación son los siguientes:

**SECTOR TORREGROSES**

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Urbano
ZONA DE ORDENACIÓN:	ZUR-RE
USO DOMINANTE:	Residencial
USOS COMPATIBLES:	Comercial, oficinas, alojamiento temporal, dotacional.
USOS INCOMPATIBLES:	Industrial
SUPERFICIE BRUTA:	275.600 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS):	268.400 m <sup>2</sup>
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):	1,58 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL:	425.000 m <sup>2</sup> t
Edificabilidad residencial:	382.500 m <sup>2</sup> t
Edificabilidad terciaria:	42.500 m <sup>2</sup> t





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES**

**INFORME INCREMENTO DE DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS**

NÚMERO DE VIVIENDAS: 3.188 ud

NÚMERO DE HABITANTES ESTIMADOS: 7.969

En lo que respecta a las distribuciones por usos tenemos:

MANZANAS RESIDENCIALES: 183.784 m<sup>2</sup>

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: 92.670 m<sup>2</sup>

Zonas verdes red primaria: 0 m<sup>2</sup>  
Zonas verdes red secundaria: 15.000 m<sup>2</sup>

Equipamientos red primaria: 0 m<sup>2</sup>  
Equipamientos red secundaria: 10.950 m<sup>2</sup>

Red viaria red primaria: 6.000 m<sup>2</sup>  
Zonas verdes red secundaria: 60.720 m<sup>2</sup>





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

## **2. AFECCIÓN A DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO O SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICÍA**

### **2.1. AFECCIÓN A CAUCES**

El ámbito del polígono industrial Torregroses no está afectado por ninguna de las afecciones de dominio público hidráulico o sus zonas de servidumbre y policía, todo ello de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

### **2.2. SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN**

El polígono industrial Torregroses tiene una red separativa de saneamiento de aguas residuales y de aguas pluviales.

Con respecto a las aguas residuales que se puedan generar queda prohibido, con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa (artículo 100 del texto refundido de la Ley de Aguas). Dichas autorizaciones de vertido corresponderán a la Administración hidráulica competente, salvo en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones autonómicas o locales o por entidades dependientes de las mismas, en los que la autorización corresponderá al órgano autonómico o local competente (R.D. Ley 4/2007 por el que se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas).

En este sentido, las aguas residuales se integran en la red de saneamiento municipal a través de la red del polígono para su depuración.

En relación con la capacidad del sistema de depuración, cabe indicar que las aguas residuales generadas en el municipio de San Vicente del Raspeig son tratadas en la EDAR de Rincón de León, que es titularidad del Ayuntamiento de Alicante y está gestionada por el Ayuntamiento de Alicante a través de Aguas Municipalizadas de Alicante Empresa Mixta (AMAEM).

El sistema público de saneamiento y depuración de Rincón de León está diseñado para tratar 75.000 m<sup>3</sup>/día, y el caudal medio influente registrado en el ejercicio de 2019 fue de 49.745 m<sup>3</sup>/d, por lo que la planta cuenta con resguardo hidráulico suficiente.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES**

**INFORME INCREMENTO DE DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS**

### 2.3. AGUAS PLUVIALES

De acuerdo con el punto 7 del artículo 126 ter. Criterios de diseño y conservación para obras de protección, modificaciones en los cauces y obras de paso, del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue.

En este sentido, la nueva propuesta de modificación se realiza sobre suelo urbano ya urbanizado, que cuenta con red separativa de pluviales.

La propuesta de ordenación incrementa las dotaciones de zona verde ahora inexistentes, que deriva en la mejora del coeficiente global de escorrentía del sector, por lo que es de esperar que se mantenga el funcionamiento adecuado de la red de pluviales ya existente.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

INFORME INCREMENTO DE DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS

### 3. INCIDENCIA EN EL RÉGIMEN DE CORRIENTES

Según los datos obrantes en el Sistema Nacional de Zonas Inundables, SNZI, el ámbito donde se ubica la actuación no presenta riesgo de inundación y además se encuentra fuera de cualquier zona de servidumbre o de policía de cauce público.

También se ha comprobado la Cartografía del PATRICOVA de la Generalitat Valenciana, y se ha constatado que no existe riesgo de inundación en los terrenos que delimita el ámbito del polígono Torregroses.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

INFORME INCREMENTO DE DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS

## 4. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

### 4.1. DERECHO DE APROVECHAMIENTO DEL MUNICIPIO

Según los antecedentes obrantes en la Confederación Hidrográfica del Júcar, el municipio de Sant Vicent del Raspeig dispone del siguiente derecho de aprovechamiento de aguas:

- Expediente 1995CP0074, se trata de una concesión de aguas subterráneas de la unidad de explotación de sondeos ubicados en los términos municipales de Alicante, Villena, Monforte del Cid, Cañada, Petrer y Novelda (Alicante) y recursos externos, con destino a abastecimiento de la población de los municipios de Alicante, Petrer, Monforte Del Cid, Novelda, San Vicente Del Raspeig y San Juan. Se encuentra inscrito en el Registro de Aguas, Sección A, Tomo 29, Folio 81, 82, 83, 84 y 85, a favor de AMAEM por un volumen máximo anual de 52.244.300 m<sup>3</sup>/año, con destino al abastecimiento de una población fija de 540.361 habitantes y una población estacional de 194.174 habitantes, tramitado en los expedientes 1995CP0074, 2000CP0098, 2000CP0099, 2002CP0058 y 2002CP0059.

Al término municipal de Sant Vicent del Raspeig le corresponde un volumen máximo anual teórico de **6.374.141 m<sup>3</sup>/año** para una población fija de 65.928 habitantes fijos y 23.690 habitantes estacionales.

Del volumen total de 52.244.300 m<sup>3</sup>/año, 21.200.000 m<sup>3</sup>/año provienen de las aguas superficiales de la Mancomunidad de Canales del Taibilla, 18.969.300 m<sup>3</sup>/año de aprovechamientos de aguas subterráneas propios (2000CP0098, 2000CP0099, 2002CP0058 y 2002CP0059), todos ellos inscritos en el Registro de Aguas, y 12.075.000 m<sup>3</sup>/año de aprovechamientos de aguas subterráneas compartidos y externos.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES**

**INFORME INCREMENTO DE DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS**

## 4.2. JUSTIFICACIÓN DEL INCREMENTO DE DEMANDA DE AGUA POTABLE

### 4.2.1. La propuesta de modificación puntual del Plan General

De acuerdo con lo indicado en el apartado 1 de este informe, la modificación plantea el cambio de calificación de un suelo urbano actualmente industrial, el polígono industrial Torregroses, a residencial, manteniendo el ámbito inicial.

Actualmente es un suelo es urbano, y cuenta con una urbanización con todos los servicios, que incluye red de abastecimiento de agua potable, red de saneamiento y red de pluviales.

En consecuencia, el incremento de las necesidades de agua potable para el abastecimiento será la diferencia entre la demanda industrial consolidada y la demanda que se va a calcular para los nuevos usos previstos por la modificación planteada.

La demanda del polígono industrial actual se va a calcular de acuerdo con las recomendaciones vigentes para dotaciones industriales, ya que a lo largo de la vida de un suelo industrial se pueden producir cambios de actividades que puedan modificar la misma, por lo que se establece un valor teórico.

A este respecto, a efectos de la emisión del informe del artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas previo a la aprobación del instrumento de planeamiento que desarrolle la actuación propuesta, se deberá justificar dicho incremento y acreditar la disponibilidad de recursos hídricos para atender dicha demanda, para lo cual se presentará un estudio de demandas de todos los usos previstos.

El estudio de demandas deberá incluir una relación lo más detallada posible de todos los consumos existentes y demandas futuras (casco urbano, consolidación del suelo urbano, urbanizaciones o núcleos aislados, polígonos industriales, sectores de suelo urbanizable con ordenación pormenorizada, sectores de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada, riego de zonas verdes...) y establecerá el balance entre dichas demandas y los recursos disponibles. En caso de que los recursos necesarios sean superiores al derecho disponible se deberá tramitar una concesión administrativa que ampare la totalidad de la demanda requerida.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Céspedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES**

**INFORME INCREMENTO DE DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS**

**4.2.2. Cálculo de la demanda actual del polígono industrial Torregroses**

Para la determinación de la demanda de agua potable del ámbito de actuación, se han aplicado los siguientes criterios:

De acuerdo con las recomendaciones de la "Orden de 24 de septiembre de 1992, por la que se aprueban las instrucciones y recomendaciones técnicas complementarias para la elaboración de los Planes Hidrológicos de cuencas intercomunitarias", y con lo establecido en el artículo 88 del Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, aprobado por Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, se establece la siguiente demanda de agua potable para el sector:

Las dotaciones de demanda industrial vienen reguladas en el artículo 16 y en el Anexo 3 de la mencionada Orden de 24 de septiembre de 1992, que establece que, en los nuevos polígonos industriales o terciarios, la demanda se calcula considerando una dotación anual de 4.000 m<sup>3</sup>/Ha.

Teniendo en cuenta que la superficie bruta del sector es de 27,6454 Ha, tendremos una demanda total anual de **100.753,36 m<sup>3</sup>**. Por tanto, se establece esta demanda total anual como dotación máxima de agua potable para el polígono actual. Se ha calculado con los siguientes criterios:

1. Demanda de agua para usos terciario-industriales: el caudal total anual de abastecimiento se fija aplicando sobre las manzanas netas del sector una dotación anual de 4.000 m<sup>3</sup>/Ha, que incluirá la dotación de incendios.
2. Demanda de agua para equipamientos: se ha determinado de forma genérica, independientemente del uso, aplicando valor de 1,095 m<sup>3</sup>/año por m<sup>2</sup> de superficie (que equivale a unas necesidades de 3 litros por m<sup>2</sup> de superficie diarios), aplicado al 100 % de esta.
3. Demanda de agua para riego: No se ha calculado, ya que el polígono actual no tiene zonas verdes.

Tendremos en cuenta las superficies de la ordenación vigente, que son las siguientes:

Superficie del polígono:	276.454 m <sup>2</sup>
Manzanas industriales-terciarias:	229.904 m <sup>2</sup>
Zonas verdes:	0 m <sup>2</sup>
Equipamientos de uso social:	8.029 m <sup>2</sup>
Red viaria y aparcamientos:	38.521 m <sup>2</sup>





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES**

**INFORME INCREMENTO DE DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS**

En total, la demanda anual del polígono industrial es la siguiente:

ZONA DE USO	SUPERFICIE, m2	RATIO APLICADO, (m3/año)/m2	DEMANDA ANUAL, m3/año
Manzanas industriales-terciarias	229.904,00	0,400	91.961,60
Zonas verdes	0,00	-	0,00
Equipamientos	8.029,00	1,095	8.791,76
Red viaria y aparcamientos	38.521,00	-	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>276.454,00</b>		<b>100.753,36</b>

**Por tanto, se estima una demanda anual de 100.753,36 m<sup>3</sup> de agua potable para el polígono industrial actual.**

4.2.3. Cálculo de la demanda con la modificación planteada

La modificación planteada consiste en cambiar o recalificar el uso del sector a residencial, lo que supone un incremento de viviendas y habitantes en el municipio.

Para la determinación de la demanda de agua potable que va a generar el ámbito de actuación, y de acuerdo con las recomendaciones de la "Orden de 24 de septiembre de 1992, por la que se aprueban las instrucciones y recomendaciones técnicas complementarias para la elaboración de los Planes Hidrológicos de cuencas intercomunitarias", y con lo establecido en el artículo 88 del Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, aprobado por Real Decreto 927/1988, de 29 de julio.

Las dotaciones de demanda residencial vienen reguladas en el artículo 10 y en el Anexo 1 de la mencionada Orden de 24 de septiembre de 1992. En este sentido, para un municipio del área metropolitana de Alicante como es San Vicente del Raspeig, con una población de más de 58.000 habitantes en el año 2019, y una actividad industrial comercial media, obtendríamos una dotación máxima en litros por habitante y día de 330. Estas dotaciones máximas, incluyen las pérdidas en conducciones, depósitos y distribución.

Ahora bien, según los datos estadísticos del municipio, publicados por la Diputación Provincial de Alicante, del total de viviendas existentes en el municipio, un 13,0 % son viviendas secundarias, y un 11,70 % son viviendas vacías. En consecuencia, el porcentaje de viviendas permanentes es del 75,30 %. De acuerdo con estos datos, la media de personas por vivienda u hogar es de 2,5 habitantes, que aproximadamente coincide con la forma de computar de la legislación urbanística vigente.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES**

**INFORME INCREMENTO DE DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS**

En la nueva ordenación que se plantea, las superficies son las siguientes:

SUPERFICIE BRUTA:	275.600 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS):	268.400 m <sup>2</sup>
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):	1,58 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL:	425.000 m <sup>2</sup> t
Edificabilidad residencial:	382.500 m <sup>2</sup> t
Edificabilidad terciaria:	42.500 m <sup>2</sup> t
NÚMERO DE VIVIENDAS:	3.188 ud
NÚMERO DE HABITANTES ESTIMADOS:	7.969

En lo que respecta a las distribuciones por usos tenemos:

MANZANAS RESIDENCIALES:	183.784 m <sup>2</sup>
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:	92.670 m <sup>2</sup>
Zonas verdes red primaria:	0 m <sup>2</sup>
Zonas verdes red secundaria:	15.000 m <sup>2</sup>
Equipamientos red primaria:	0 m <sup>2</sup>
Equipamientos red secundaria:	10.950 m <sup>2</sup>
Red viaria red primaria:	6.000 m <sup>2</sup>
Zonas verdes red secundaria:	60.720 m <sup>2</sup>

De acuerdo con los datos oficiales de la empresa Aguas de Alicante, Los avances y mejoras realizados en las redes de distribución en los últimos años han permitido reducir el volumen de agua suministrada a la población y a mantener un **rendimiento técnico hidráulico** (indicador utilizado para medir la efectividad de las redes de distribución) superior a la media de los abastecimientos de España. Se ha establecido el **rendimiento técnico hidráulico** del municipio de Sant Vicent del Raspeig en **valores cercanos al 90%**, minimizando las pérdidas de agua y garantizando un suministro estable y de calidad.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Céspedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES**

**INFORME INCREMENTO DE DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS**

En consecuencia, sobre los valores de las dotaciones de demanda residencial reguladas en el artículo 10 y en el Anexo 1 de la mencionada Orden de 24 de septiembre de 1992, que daban un resultado de dotación máxima en litros por habitante y día de 330, la realidad de los datos de la empresa es el siguiente:

<b>Año</b>	<b>Habitantes</b>	<b>Consumo total</b>	<b>Consumo por habitante</b>
2000	47.706	4.993.990 m <sup>3</sup>	104,68 m <sup>3</sup> /hab/año
2018	57.785	4.755.140 m <sup>3</sup>	82,29 m <sup>3</sup> /hab/año

Expresado en litros por habitante y día, se ha pasado de un consumo medio de 287 litros hasta un consumo actual de 225 litros, fruto sin duda de la minimización de pérdidas por el rendimiento de la red. En consecuencia, tomaremos como dato de partida un consumo por habitante de 225 litros por día (82,92 m<sup>3</sup>/año) para el cálculo de la demanda para unos habitantes estimados de 7.969.

1. Demanda de agua para usos residenciales: el caudal total de abastecimiento se fija considerando valor de 0,225 m<sup>3</sup>/hab/día. A tendiendo a la estadística de viviendas permanentes, viviendas secundarias y viviendas vacías del municipio, aplicaremos un factor de corrección:

$$F_c = 0,753 + 0,50 \cdot 0,13 + 0,117 \cdot 0 = 0,818$$

2. Demanda de agua para usos terciarios compatibles: se ha determinado de forma genérica, independientemente del uso, aplicando valor de una dotación anual de 4.000 m<sup>3</sup>/Ha, o lo que es lo mismo 0,40 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
3. Demanda de agua para equipamientos: se ha determinado de forma genérica, independientemente del uso, aplicando valor de 1,095 m<sup>3</sup>/año por m<sup>2</sup> de superficie (que equivale a unas necesidades de 3 litros por m<sup>2</sup> de superficie diarios), aplicado al 100 % de esta.
4. Demanda de agua para riego: para la estimación de necesidades hídricas para el riego de las zonas verdes, y considerando las plantaciones previstas en las zonas ajardinadas, se ha considerado un consumo medio anual de 250 l/m<sup>2</sup>, o lo que es lo mismo 0,25 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Se ha tenido en cuenta que una parte de las zonas verdes estará pavimentada y el resto con plantaciones y riegos tecnificados.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

INFORME INCREMENTO DE DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS

En consecuencia, la demanda anual será de:

ZONA DE USO	USOS	DEMANDA ANUAL, m3/año	OBSERVACIONES
Usos residenciales, m2t	382.500,00	535.343,47	3.188 viv / 7.969 hab
Usos terciarios, m2t	42.500,00	17.000,00	0,40 m3*m2
Zonas verdes, m2	15.000,00	3.750,00	0,25 m3*m2
Equipamientos, m2	10.950,00	11.990,25	1,095 m3*m2
Red viaria y aparcamientos, m2	66.720,00	0,00	
<b>TOTAL</b>		<b>568.083,72</b>	

Por tanto, se estima una demanda anual de **568.083,72 m<sup>3</sup> de agua potable**.

4.2.4. Incremento de la demanda de agua potable con la modificación planteada

Con la modificación planteada, el incremento de la demanda de agua calculada será la siguiente:

**Demanda calculada modificación uso residencial: 568.083,72 m<sup>3</sup>/año**

**Demanda calculada polígono industrial actual: 100.753,36 m<sup>3</sup>/año**

En consecuencia, el incremento de la demanda de agua potable derivado de la modificación planteada será de:

**Δ demanda = 568.083,72 – 100.753,36 = 467.330,36 m<sup>3</sup>/año**





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

INFORME INCREMENTO DE DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS

### 4.3. ORIGEN DEL AGUA CON EL QUE VA A ABASTECERSE LA DEMANDA

Aguas Municipalizadas de Alicante, es la empresa que tiene la concesión y gestiona las redes de abastecimiento del municipio de Sant Vicent del Raspeig.

Los municipios de Petrer, Monforte del Cid y San Vicente del Raspeig, Sant Joan d'Alacant y El Campello comparten el suministro de aguas de **origen subterráneo**; y por otra parte, a los municipios integrados en la **Mancomunidad de Canales del Taibilla**, se les incorporan además las aguas propias dicha entidad. Estas últimas son fundamentalmente de origen superficial, procedentes de recursos locales, del Traspase Tajo-Segura y de desalinizadoras.

Recientemente se ha incorporado también al suministro del municipio de Sant Vicent del Raspeig la **desalinizadora** de Mutxamell, con lo que los orígenes del agua son múltiples y variados.

#### CAPTACIONES

En la actualidad se explotan un total de 18 sondeos con profundidades comprendidas entre 200 y 600 m. que producen agua para el abastecimiento a las localidades gestionadas por Aguas Municipalizadas de Alicante. Algunas de estas localidades, las más septentrionales, dependen íntegramente de las aguas subterráneas, mientras que las situadas en la franja costera, sus recursos de agua mayoritarios proceden de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla, quedando desplazados los subterráneos al 5-10 % en su conjunto.

Las primeras aguas de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla llegan a Alicante en 1958, lo que favoreció el desarrollo urbano de la zona más turística de Alicante como es la Playa de San Juan. A partir de este momento se dispone de un abastecimiento mixto, con recursos tanto superficiales como subterráneos, lo que confiere garantías excepcionales al suministro de agua a la ciudad, que son imprescindibles al localizarse ésta en una de las zonas más áridas y secas del país. La procedencia de sus recursos de agua es diversa, destacando por su pasado el río Taibilla que aporta recursos desde el origen del Organismo y el Traspase Tajo-Segura que se incorpora al sistema en la década de los años 70.

Las **desalinizadoras** son otra fuente de recursos de este Organismo autónomo desde la primera década del nuevo siglo. Sus características más reseñables son estabilizar, reforzar y asegurar el abastecimiento al incrementar de forma considerable la disponibilidad de agua. En el municipio de Alicante se encuentran las desalinizadoras Alicante 1 y 2 y en municipios próximos las desalinizadoras de San Pedro del Pinatar 1 y 2, además de Valdelentisco, aportando todas ellas sus caudales a las canalizaciones generales de la institución que vertebran el conjunto del sistema. Además de forma transitoria, en momentos excepcionales de escasez de agua, la Mancomunidad de los Canales del Taibilla también ha obtenido recursos del río Segura y de determinadas formaciones geológicas acuíferas, entre las que destaca el sinclinal de Calasparra.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES**

**INFORME INCREMENTO DE DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS**

Según los antecedentes obrantes en la Confederación Hidrográfica del Júcar, y de acuerdo con el informe emitido por este organismo, el municipio de Sant Vicent del Raspeig dispone del siguiente derecho de aprovechamiento de aguas:

- Expediente 1995CP0074, se trata de una concesión de aguas subterráneas de la unidad de explotación de sondeos ubicados en los términos municipales de Alicante, Villena, Monforte del Cid, Cañada, Petrer y Novelda (Alicante) y recursos externos, con destino a abastecimiento de la población de los municipios de Alicante, Petrer, Monforte Del Cid, Novelda, San Vicente Del Raspeig y San Juan. Se encuentra inscrito en el Registro de Aguas, Sección A, Tomo 29, Folio 81, 82, 83, 84 y 85, a favor de AMAEM por un volumen máximo anual de 52.244.300 m<sup>3</sup>/año, con destino al abastecimiento de una población fija de 540.361 habitantes y una población estacional de 194.174 habitantes, tramitado en los expedientes 1995CP0074, 2000CP0098, 2000CP0099, 2002CP0058 y 2002CP0059.

Al término municipal de Sant Vicent del Raspeig le corresponde un volumen máximo anual teórico de **6.374.141 m<sup>3</sup>/año** para una población fija de 65.928 habitantes fijos y 23.690 habitantes estacionales.

Del volumen total de 52.244.300 m<sup>3</sup>/año, 21.200.000 m<sup>3</sup>/año provienen de las aguas superficiales de la Mancomunidad de Canales del Taibilla, 18.969.300 m<sup>3</sup>/año de aprovechamientos de aguas subterráneas propios (2000CP0098, 2000CP0099, 2002CP0058 y 2002CP0059), todos ellos inscritos en el Registro de Aguas, y 12.075.000 m<sup>3</sup>/año de aprovechamientos de aguas subterráneas compartidos y externos.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R

## **AJUNTAMENT DE SANT VICENT DEL RASPEIG**



### **ANEXO A3. INFORME DE EVALUACIÓN SOBRE LA PLANIFICACIÓN CON PERSPECTIVA DE GÉNERO**

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL. DELIMITACIÓN DEL SECTOR  
DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

ABRIL 2023



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregrores - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

Pág. 150 de 215



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

## INDICE

1. INTRODUCCIÓN .....	3
1.1 OBJETO DEL INFORME DE EVALUACIÓN SOBRE LA PLANIFICACIÓN CON PERSPECTIVA DE GÉNERO .....	3
1.2 MARCO NORMATIVO.....	5
2. URBANISMO Y GÉNERO .....	8
2.1 PLANIFICACIÓN CON PERSPECTIVA DE GÉNERO.....	8
2.2 INFORMES DE IMPACTO DE GÉNERO .....	9
3. EVALUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL .....	11
3.1 METODOLOGÍA.....	11
3.2 SÍNTESIS DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA .....	13
3.3 EXPOSICIÓN DE ALTERNATIVAS .....	15
ALTERNATIVA 0 .....	16
ALTERNATIVA 1 .....	18
3.4 EVALUACIÓN.....	19
5. CONCLUSION .....	21





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1 OBJETO DEL INFORME DE EVALUACIÓN SOBRE LA PLANIFICACIÓN CON PERSPECTIVA DE GÉNERO, IMPACTO SOBRE LA INFANCIA, FAMILIA Y ADOLESCENCIA.

Este informe pretende evaluar las repercusiones de las acciones previstas por la propuesta de 37ª Modificación Puntual del PGMO 1990 de Sant Vicent del Raspeig, que propone la delimitación del Sector de Plan de Reforma Interior Torregroses como ámbito para Actuación de Renovación Urbana, en todos aquellos aspectos relativos la planificación con perspectiva de género, tal y como quedan reflejados en el Anexo XII del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (en adelante TRLOTUP)

Esta evaluación tiene que tener presente, en este caso, que no se trata de la formulación de un planeamiento nuevo sobre un territorio vacante, sino de una modificación del Plan General aprobado y en vigor, sobre un terreno urbanizado y consolidado en la actualidad por lo que la referencia ha de ser siempre la situación vigente, teniendo en consideración las limitaciones que la misma conlleva para la formulación de la nueva propuesta.

El objeto principal de la modificación puntual es delimitar y definir, para los suelos industriales de Torregroses, un ámbito de regeneración urbana, conforme a lo establecido en el artículo 74 del TRLOTUP, y fijar las determinaciones de carácter estructural a las que deberá ceñirse su posterior ordenación pormenorizada.

Torregroses es un polígono industrial situado al sureste del centro urbano de Sant Vicent del Raspeig, frente a la Universidad de Alicante. El ámbito de esta modificación puntual se corresponde con estos suelos urbanos, delimitados por la calles de Alicante, Perú, de la Plata y del Rayo, que abarcan una superficie aproximada de 27,65 ha y los correspondientes al Parque Ilustrado de la Universidad de Alicante, con una superficie de 6,09 ha (Figura 1).

Todo el ámbito objeto de la modificación puntual está clasificado como suelo urbano y cuenta con ordenación pormenorizada. Su desarrollo está previsto, en su gran mayoría, mediante actuaciones aisladas, aunque el plan general previó, para un pequeño ámbito, la unidad de ejecución UA31, que se desarrolló a lo largo de 2005. Estos suelos se encuentran en la actualidad urbanizados y consolidados.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001



Figura 1. Ámbito de la modificación puntual del plan general  
Fuente: Elaboración propia a partir de la ortofoto PNOA del Instituto Geográfico Nacional





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

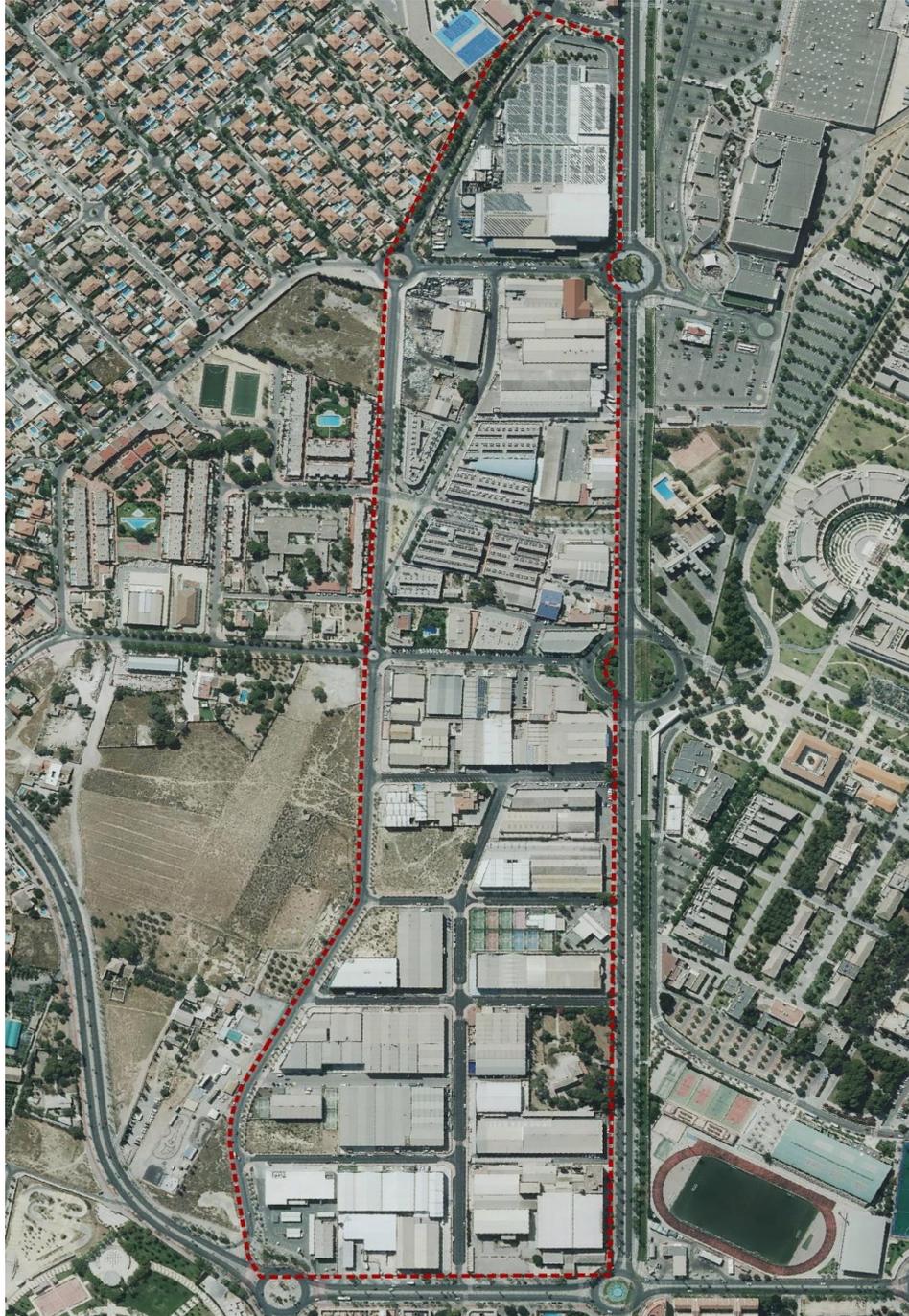


Figura 2. Ámbito de la modificación puntual. Fuente: Ortofoto 2019 del Institut Cartogràfic Valencià

## 1.2 MARCO NORMATIVO

La Constitución Española establece en su artículo 14 que "los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social"

Con la entrada en vigor de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, todas las políticas públicas deben asumir el compromiso de la erradicación de la desigualdad de género y la integración transversal del principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres. Su artículo 14 establece como criterios generales de la actuación de los poderes públicos:

1. El compromiso con la efectividad del derecho constitucional de igualdad entre mujeres y hombres.
2. La integración del principio de igualdad de trato y de oportunidades en el conjunto de las políticas económica, laboral, social, cultural y artística (...)"

Además, en su artículo 31 sobre políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda, establece que:

"1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres.

Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.

3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia".

Esta Ley Orgánica ha ido trasponiéndose a distintas normativas y, en el caso específico del urbanismo en la Comunidad Valenciana, se ha visto reflejada en el TRLOTUP que en su artículo 1 establece, específicamente, que "tiene por objeto la regulación de la ordenación del territorio valenciano, de la actividad urbanística, de la utilización racional del suelo y de la conservación del medio natural, **desde una perspectiva de género e inclusiva**". Además, en su artículo 13, establece, como criterios para la ocupación racional del territorio, los siguientes:

"1. La ordenación territorial y urbanística procurará las condiciones necesarias para conseguir ciudades socialmente integradas, evitando soluciones espaciales discriminatorias que generen áreas marginales y ambientes de exclusión social, que son contrarias a los valores constitucionales.

2. Las políticas y los planes de las administraciones públicas en materia de urbanismo y ordenación del territorio deben incluir medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre las personas. En este sentido, la perspectiva de género se debe de incluir en el diseño, la definición y la ejecución del planeamiento urbanístico y cumplir con los criterios del anexo XII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, y, como mínimo, con los elementos clave siguientes:





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R

a) La interrelación, proximidad y combinación de los usos para hacer confluir las cuatro esferas de la vida cotidiana –productiva, reproductiva, política y personal– y otorgarles el mismo valor.

(...)

c) Emplear el concepto de ciudad cuidadora como modelo urbano, es decir, que el espacio urbano, movilidad, transporte público, accesibilidad, seguridad, equipamiento y diseño de las viviendas están en función de las personas y la vida cotidiana.

d) Garantizar el derecho de información de la ciudadanía y de los colectivos afectados, así como fomentar la participación ciudadana en todas las fases, teniendo especial cuidado de incluir tanto la paridad como la diversidad en todas las vertientes, incluida la participación de la infancia. Hay que priorizar criterios inclusivos y favorecer la equidad en el acceso a los servicios e infraestructuras urbanas.

e) El uso de lenguaje inclusivo en la redacción de los documentos y la adaptación del lenguaje en los procesos participativos para fomentar la inclusión".

El anexo XII del TRLOTUP establece los criterios y reglas que deben regir la planificación con perspectiva de género, a los que debe acogerse cualquier desarrollo urbanístico que se prevea en el ámbito de la Comunidad Valenciana. Estos criterios y reglas se estructuran en los siguientes aspectos:

- Urbanismo para las personas
- Red de espacios comunes
- Proximidad de actividades de la vida cotidiana
- Combinación de usos y actividades
- Seguridad en el espacio público
- Habitabilidad del espacio público
- Equipamientos
- Vivienda
- Movilidad
- Transversalidad



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

Pág. 156 de 215



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

## 2. URBANISMO Y GÉNERO

### 2.1 PLANIFICACIÓN CON PERSPECTIVA DE GÉNERO.

La perspectiva de género aplicada al urbanismo significa poner en igualdad de condiciones todas las demandas que la población tiene sobre la ciudad, desde la diferencia que existe entre todas las personas, pero no desde la desigualdad.

En los procesos de desarrollo urbano, tradicionalmente ha predominado el factor económico en favor de los objetivos sociales y medioambientales, relegados a un segundo lugar. El urbanismo inclusivo trata de reequilibrar esta tendencia, de tal modo que se equiparen las exigencias derivadas del mundo productivo con aquellas del mundo reproductivo, es decir, con las necesidades cotidianas de atención a las personas.

Los planteamientos básicos del urbanismo con perspectiva de género pueden sintetizarse del siguiente modo:

- Potencia la función social del urbanismo, que se entiende como una herramienta para corregir desigualdades sociales, desplazando el foco del interés económico para centrarlo en las personas.
- Incorpora nuevos planteamientos a la hora de intervenir en la ciudad con el objetivo de promover y acoger la transformación social derivada de los principios de igualdad entre las personas.
- Sin perder la óptica global que debe regir los procesos de intervención en el territorio, se refuerza la observación de la vida cotidiana tratando de permitir una aproximación a la realidad de abajo a arriba, de lo pequeño a lo grande.
- La escala de barrio cobra protagonismo y se convierte en la referencia para ordenar la ciudad, en tanto que espacio vital de grandes grupos sociales (infantes, adolescentes, adultos, personas mayores...)
- La participación ciudadana se convierte en una herramienta básica del proceso de planificación y se integra en el desarrollo del trabajo técnico, de tal modo que la visión de la diversidad ciudadana pueda incorporarse al proceso de desarrollo de la ciudad.
- El concepto de "impacto social" se incorpora a las políticas urbanísticas de tal modo que se pueda conocer cómo afectan las intervenciones sobre los distintos grupos que conforman la sociedad.
- Se procura colocar en el mismo nivel de importancia las actividades económicas y los trabajos no remunerados, con la finalidad de que estos últimos puedan desarrollarse en igualdad de condiciones.
- La autonomía de todas las personas es una condición de partida para el diseño de la ciudad. Los procesos de intervención deben garantizar una accesibilidad y movilidad universal y las condiciones de seguridad, calidad y habitabilidad de los espacios públicos y privados para que todas las personas puedan hacer uso autónomo de ellos.

Estos planteamientos genéricos deben llevarse a la práctica y ser adaptados a las condiciones concretas de cada uno de los desarrollos urbanos o intervenciones que se lleven a cabo en la ciudad, introduciendo las medidas adecuadas que garanticen los siguientes objetivos:





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

- **MOVILIDAD:** garantizar la movilidad universal implica necesariamente diseñar una red de transporte que contemple, con la importancia que cada uno merece, todos los modos posibles: motorizados, ciclables, peatonales, públicos y privados.
- **ESPACIO PÚBLICO:** debe asegurar la calidad y seguridad del espacio común y su proximidad a las personas, contemplando la escala de barrio.
- **EQUIPAMIENTOS:** deben satisfacer las necesidades detectadas en la población mediante procesos participativos que incorporen la diversidad y repartirse de manera equilibrada, contemplando la escala de barrio.
- **USOS:** satisfacer las necesidades de abastecimiento, ocio, trabajo etc. de la población, asegurando la proximidad a escala de barrio, supone planificar núcleos compactos y polifuncionales.
- **VIVIENDA:** el hábitat ha de asegurar la mezcla y diversidad de tipologías y su flexibilidad, de tal modo que tengan cabida los distintos tipos de familia y a sus evoluciones en el tiempo.

## 2.2 INFORMES DE IMPACTO DE GÉNERO

Los informes de impacto de género son, según la Guía de aplicación práctica del Instituto de la Mujer para la elaboración de Informes de Impacto de Género de las disposiciones normativas elaboradas por los distintos organismos gubernamentales, de acuerdo a la Ley 30/2003, una herramienta concebida para promover la integración de los objetivos de las políticas de igualdad de oportunidades y la perspectiva de género en toda la legislación.

Su objetivo es generar la información y aportar los referentes, instrumentos y los enfoques analíticos necesarios para propiciar que se trabaje a favor de la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, de modo que, tanto desde las diferentes iniciativas legislativas y marcos normativos, como desde propuestas y acciones llevadas a cabo por o con el amparo de la Administración, se eviten las consecuencias negativas o contrarias a los objetivos de las políticas de igualdad de oportunidades a los que se aspira desde la aplicación de las citadas normas.

Persiguen, por tanto, contribuir a concebir, desarrollar y visibilizar procesos de toma de decisiones que cuenten con un mayor nivel de información sobre la realidad, tanto desde un enfoque social como desde una perspectiva de género, facilitando así el trabajo de los poderes públicos en favor de la igualdad.

Colocan a los ciudadanos y a las ciudadanas en el centro del escenario de aplicación de las disposiciones normativas e incrementan el nivel de eficacia de las mismas al tener en cuenta, desde una perspectiva de género e inter-seccional, gradientes y situaciones de desequilibrio, discriminación o desposesión, no siempre identificados en el planeamiento y en el diseño espacial, material y simbólico de nuestros entornos habitados, y, por tanto, alertan sobre políticas y condiciones que afectan de manera desigual a la vida de hombres, mujeres o individuos no normativos, de personas de diferente edad, procedencia o nivel de renta, con el propósito de contribuir a la consecución de los objetivos, en materia de igualdad de oportunidades, que deben regir en todas las políticas públicas.

De este modo, con las propuestas, recomendaciones y medidas recogidas en esta memoria se pretende reducir, evitar o eliminar la incidencia negativa de la discriminación existente sobre los diversos grupos de personas, especialmente cuando se superponen parámetros de exclusión. El compromiso con la "igualdad efectiva" de oportunidades, de acuerdo con la legislación de igualdad vigente que se propone en este documento mantiene una perspectiva inter-seccional, que





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

incluye el género, la generación, la procedencia, la diversidad funcional, las diferentes capacidades y recursos, etc.

Desde estas premisas, las perspectivas de género como marco de análisis prestan atención, en el ámbito del planeamiento y el diseño urbano, a las diferencias que surgen o pueden surgir de una determinada producción y gestión del espacio, ya que este nunca es neutro sino el resultado de una negociación, más o menos simétrica, entre sujetos que ponen en juego una diversidad de agencias, formas de cooperación o de conflicto, es decir, un escenario que determina y es determinado por múltiples necesidades e intereses.

En este sentido, la aplicación de estos enfoques permite valorar de forma interdisciplinar la situación, por ejemplo, de las mujeres, los hombres y sus relaciones de género, del mismo modo que el análisis inter-seccional se utiliza para examinar la situación de discriminación e, incluso, de violencia que pueden sufrir las personas en razón de su identidad sexo-afectiva y cómo esta se entrelaza con los factores de clase o nivel socioeconómico. Asimismo, permite estudiar desigualdades en los sistemas de movilidad, de cuidados de la infancia o personas mayores, etc.

La transversalidad de la perspectiva de género es un principio en las políticas de igualdad que propone la integración del enfoque de género en todos los campos de las políticas públicas, de tal forma que actúen complementariamente entre sí y complementando también las acciones y medidas por la igualdad que toman organismos competentes en la materia. Esta transversalidad del enfoque de género debe producirse en todas las fases del proceso de concepción, diseño, programación, presupuesto, gestión, ejecución y seguimiento de cualquier política espacial o material con el objetivo de conseguir la igualdad de género.

Como acciones en materia de igualdad en el diseño de un espacio inclusivo para la protección de la infancia, adolescencia, familia y personas no normativas o de grupos minorizados, estas deben:

- Promover la participación infantil, favoreciendo entornos medioambientales y sociales apropiados que permitan el desarrollo adecuado de sus capacidades, defendiendo el derecho al juego, al ocio y al tiempo libre en igualdad de oportunidades y en entornos seguros, en aras de un desarrollo sostenible. El Plan debe ser sensible a la creación de espacios apropiados y seguros.
- Promover acciones de protección y medidas que garanticen los derechos de igualdad, dignidad y humanidad de las personas en los siguientes aspectos:
  1. Garantía del pleno acceso a todos los espacios
  2. Garantía de seguridad en todos los espacios
  3. Representatividad en los procesos de participación e información
  4. Facilidades en la localización de espacios de seguridad y socialización





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

### 3. EVALUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

#### 3.1 METODOLOGÍA

La metodología para evaluar las actuaciones previstas por la 37ª Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación de Sant Vicent del Raspeig, que propone la delimitación del Sector de Plan de Reforma Interior Torregroses como ámbito para Actuación de Renovación Urbana, toma como referencia los objetivos básicos que persigue la planificación con perspectiva de género, antes descritos. Consiste en establecer unos indicadores sobre los que evaluar el impacto de las medidas propuestas, siempre con la consideración de que estamos ante una modificación de un planeamiento vigente que interviene en un entorno consolidado, marco de referencia para llevar a cabo la evaluación.

De manera paralela, en este apartado se procede a justificar el cumplimiento de las medidas establecidas en el anexo XII del TRLOTUP, que regula los criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género.

Los indicadores escogidos son los siguientes:

##### 1. Urbanismo para las personas

- a. Caracterización cuantitativa y cualitativa de la población
- b. Evaluación de las acciones previstas

##### 2. Red de espacios comunes

- a. Delimitación de la red de espacios comunes del barrio
- b. Inclusión de espacios libres y parques que cubran las necesidades de relación, juego o acceso a la naturaleza con seguridad e independencia
- c. Establecimiento de normativa que fije las condiciones mínimas aplicables a los proyectos de urbanización que se desarrollen en el ámbito
- d. Proceso de participación ciudadana abierto y representativo de la diversidad social

##### 3. Proximidad de las actividades de la vida cotidiana

- a. Modelo de desarrollo compacto y denso que facilite la proximidad entre actividades cotidianas y la conexión con los espacios libres y equipamientos
- b. Distribución de los espacios de la red de espacios comunes con criterios de proximidad. (Distancia máx.: 10' caminando)

##### 4. Combinación de usos y actividades

- a. Planificación que evite la zonificación de usos exclusivos y la concentración de viviendas de un único perfil
- b. Establecimiento de normativa que fije condiciones para el establecimiento de usos diversos y las condiciones de compatibilidad.
- c. Diseño que garantice la presencia de diferentes formas de desplazamiento y transporte

##### 5. Seguridad en el espacio público

- a. Diseño de una red de espacios comunes continua y jerarquizada
- b. Establecimiento de normativa que garantice la incorporación de los criterios de seguridad, calidad y correcta señalización del espacio público





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

#### 6. Habitabilidad del espacio público

- a. Diseño de una red de espacios peatonales libre de conflictos con el tráfico de vehículos, cuya superficie sea >75% de la superficie de la red viaria del sector y >60% de la superficie de la red viaria del barrio
- b. Establecimiento de normativa que fije la superficie de espacio público que puede ser ocupada por actividades comerciales

#### 7. Equipamientos

- a. Establecimiento de reservas dotacionales diversas que cumplan las necesidades de la población o justificación de su existencia en el ámbito del barrio

#### 8. Vivienda

- a. Establecimiento de normativa que fomente la presencia de diferentes tipos de vivienda, la flexibilidad en el uso y modificación de las viviendas para su adaptación a los ciclos evolutivos
- b. Establecimiento de normativa que regule la obligación de diseñar los espacios comunes de los edificios mediante la perspectiva de género

#### 9. Movilidad

- a. Disponibilidad de transporte público
- b. Acceso seguro y poco distante al medio de transporte
- c. Elementos de templado de tráfico, que permita la libertad de movimiento de las personas más vulnerables y quienes las cuidan
- d. Existencia de carriles bici integrados en la trama urbana, y seguros en su diseño y utilización

#### 10. Transversalidad

- a. Incorporación de la perspectiva de género al desarrollo del proceso de planificación en todas las escalas, desde la redacción del planeamiento hasta su gestión
- b. Participación de profesionales de distintas disciplinas y participación paritaria de la ciudadanía.

Para la evaluación de la propuesta, la mencionada Guía de aplicación práctica para la elaboración de Informes de Impacto de Género del Instituto de la Mujer (2007) sugiere, de forma orientativa, una serie niveles de valoración del impacto de género, en función de los efectos que produzca la aplicación de la norma:

**Impacto de género negativo:** se trata de normas que, en el desarrollo de sus medidas, contribuyen a acentuar las desigualdades entre hombres y mujeres y a reforzar estereotipos y roles.

**Impacto neutral de género:** En este caso, el género no es relevante para el desarrollo y aplicación de la norma, o los roles y las relaciones de género no son afectadas por ella. Se trata de normas que no contribuyen al desarrollo de la igualdad de oportunidades y que, aunque no empeoran la situación, no cumplen con el compromiso de contribuir al desarrollo de la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres. Por lo tanto, se trata de un grado de valoración con connotaciones negativas. Esta valoración solo es





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

admitida como positiva en aquellas situaciones en las que las posiciones de partida están equilibradas y son equitativas y justas para mujeres y hombres.

**Impacto de género positivo:** La perspectiva de género es uno de los elementos fundamentales de la norma. Al contrario que en el caso anterior, se trata de normas que, en el desarrollo de sus medidas, promueven la igualdad de oportunidades.

**Impacto sensible al género:** El enfoque de género está presente en el desarrollo de la norma. En ella se abordan los roles y las relaciones de género en la medida necesaria para facilitar una correcta aplicación de la norma. Se trata de normas que no producen grandes cambios con respecto a la situación de partida, pero que incluyen elementos correctores relativos a cambios de actitudes y mentalidades que faciliten el inicio de un giro a favor de la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, en relación con las medidas y contenidos de la propia norma.

**Impacto transformador de género:** En estos casos la perspectiva de género es el eje central de la norma que tiene como propósito promover la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres. Son normas cuya principal finalidad es una transformación en las relaciones de género y las desigualdades sociales entre mujeres y hombres. Desarrollan los objetivos de las políticas de igualdad de oportunidades que persiguen una distribución equitativa del poder y con acceso equilibrado a los recursos por parte de hombres y mujeres. Son normas que apoyan el empoderamiento de las mujeres, su mayor participación social, política, cultural y simbólica y, por ende, también su presencia en los procesos de toma de decisiones.

De acuerdo con los argumentos, recomendaciones y enunciados recogidos en los citados textos guía, en lo que se refiere a la evaluación de la presente Modificación del PGM de Sant Vicent del Raspeig, se propone la posibilidad de valorar los impactos de género de la siguiente manera:

**Impacto positivo:** La actuación revierte de algún modo con sus determinaciones las desigualdades o situaciones de exclusión detectadas en el ámbito correspondiente. (Puntuación: +1 o +2).

**Impacto negativo:** La actuación agrava con sus determinaciones las desigualdades o situaciones de exclusión detectadas en el ámbito correspondiente. (Puntuación: -1).

**Impacto neutro:** La actuación no tiene un impacto apreciable en las desigualdades o situaciones de exclusión, o provoca efectos positivos y negativos simultáneamente. (Puntuación: 0).

### 3.2 SÍNTESIS DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA

La razón principal por la que se plantea una modificación del planeamiento vigente establecido por el Plan General para el ámbito de Torregroses es proponer una ordenación urbanística que responda a las necesidades actuales de estos suelos. El uso industrial determinado por el vigente plan general ha quedado obsoleto y resulta inadecuado para este ámbito. Los suelos consolidados residenciales y dotacionales que lo rodean determinan unas necesidades a las que no se puede atender con la vigente calificación del ámbito de Torregroses.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

Esta circunstancia ya se recoge en el borrador del plan general estructural en tramitación. No obstante, por la importancia de esta actuación para el municipio, la tramitación de esta modificación puntual, cuyo contenido estructural coincide con el planteado en el borrador de plan general en curso, pretende agilizar esta operación de regeneración urbana, habida cuenta de que los plazos de tramitación del nuevo plan general estructural serán largos.

El objeto principal de esta modificación puntual es por lo tanto delimitar y definir, para los suelos industriales de Torregroses, un ámbito de regeneración urbana, conforme a lo establecido en el artículo 74 del TRLOTUP, y fijar las determinaciones de carácter estructural a las que deberá ceñirse su posterior ordenación pormenorizada.

Los objetivos fundamentales de esta modificación puntual son, en consecuencia, los siguientes:

1. Delimitar un sector de regeneración urbana que deberá ordenarse de manera pormenorizada mediante un Plan de Reforma Interior capaz de satisfacer las siguientes necesidades:
  - Integrar el ámbito en su contexto urbano y establecer una mayor vinculación tanto con el núcleo urbano de Sant Vicent del Raspeig como con la Universidad de Alicante
  - Establecer un régimen de usos que dé respuesta a las necesidades que genera la Universidad de Alicante mediante el cambio global de uso del suelo de industrial a residencial compatible con usos terciarios y dotacionales vinculados al ámbito universitario
  - Mejorar la calidad urbana del lugar mediante el aumento de su estándar dotacional global a través de actuaciones de dotación, necesarias a su vez para reajustar su proporción a la nueva edificabilidad y los nuevos usos asignados a las parcelas del ámbito de actuación.
  - Establecer una normativa flexible que posibilite el cambio de uso global del suelo de manera progresiva, de tal modo que permita mantener las industrias existentes sin condiciones que puedan resultar lesivas para el desarrollo temporal de su actividad.
  - Establecer como modo preferente de gestión de todo el ámbito el de actuaciones aisladas, estudiando el modo para que las actuaciones de dotación puedan llevarse a cabo de manera uniparcelaria, respetando siempre el principio de justa distribución de beneficios y cargas de todos los propietarios.
2. Establecer, en el ámbito de este nuevo sector, las determinaciones de carácter estructural que resumidamente son las siguientes:
  - Delimitación de la infraestructura verde
  - Delimitación de la red primaria de dotaciones públicas
  - Delimitación del sector de PRI
  - Condiciones básicas de desarrollo del sector
  - Criterios para la delimitación del área de reparto y aprovechamiento tipo
  - Política pública de suelo y vivienda





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

### 3.3 EXPOSICIÓN DE ALTERNATIVAS

La modificación puntual del plan general vigente supone la concreción del modelo de desarrollo urbanístico que Sant Vicent del Raspeig plantea para su territorio, definido en el borrador de plan general estructural en tramitación, en lo que atañe a los suelos que conforman el polígono de Torregroses.

El cumplimiento de los objetivos marcados implica la necesidad de formular una nueva ordenación para el ámbito de Torregroses desde una perspectiva integral, que tenga en consideración la totalidad de los suelos que conforman el lugar y la problemática común descrita en los apartados anteriores. Es por ello que, tal y como ya establece el Borrador del nuevo Plan General Estructural, se considera imprescindible delimitar un sector de ordenación global que sea capaz de analizar de manera conjunta la complejidad del ámbito y proponer una solución coherente, que dé respuesta a las necesidades existentes y a los objetivos pretendidos. Al tratarse de un ámbito que engloba exclusivamente suelos urbanos, esta modificación puntual propone la delimitación del nuevo *Sector Torregroses*, que deberá ordenarse de manera pormenorizada mediante un Plan de Reforma Interior.

La integración del nuevo sector en su contexto urbano y el establecimiento de una mayor vinculación con el núcleo urbano de Sant Vicent del Raspeig y con la Universidad de Alicante pretende conseguirse mediante el cambio de uso de los suelos de tal modo que la implantación del uso residencial y de las actividades terciarias y dotacionales complementarias conviertan a Torregroses en el lugar donde Universidad y centro urbano se encuentren. Se trata de establecer una transición adecuada entre las zonas residenciales que bordean el ámbito en sus límites este, norte y oeste y la gran zona dotacional de la Universidad situada al sur. La estrategia última que se persigue con esta operación de regeneración urbana es que la demanda de suelo residencial y terciario de la Universidad de Alicante pueda satisfacerse en el ámbito de Torregroses de tal modo que así se consiga una apertura y vinculación de esta Universidad con la ciudad, hoy encerrada en su estricto perímetro dotacional.

La mejora de la calidad urbana del lugar se va a conseguir a través de las actuaciones de dotación vinculadas al aumento de aprovechamiento y cambio de uso que se propone para el ámbito. Si bien será el plan de reforma interior el que estudie, de manera pormenorizada, la concreción de los nuevos suelos dotacionales, la nueva ordenación se apoyará en la estructura urbana existente y, especialmente, en los suelos que ya son de titularidad y uso público, completando y mejorando esta red mediante pequeñas intervenciones que mejoren la conectividad y calidad urbana del ámbito pero huyendo de grandes operaciones de reforma urbana que puedan inviabilizar la operación de regeneración, ya sea por su compleja gestión o por su falta de viabilidad económica.

Los objetivos perseguidos y el modelo urbanístico que el borrador de plan general estructural plantea para este ámbito del municipio son claros y, resumidamente, consisten en su regeneración urbana mediante el cambio global de uso de industrial a residencial compatible con terciario y dotacional y las operaciones de dotación que se definirán mediante el plan de reforma interior que desarrolle su nueva ordenación pormenorizada. Es por ello que, en lo relativo a las determinaciones de carácter estructural, la única alternativa posible, compatible con estas determinaciones y objetivos y acorde con el modelo de desarrollo urbanístico definido por el ayuntamiento de Sant Vicent del Raspeig, es la que se plantea en esta propuesta de modificación puntual, no resultando en este caso





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

coherente plantear una alternativa que en lo sustancial difiera de lo aquí propuesto.

Para poder analizar los parámetros básicos de la nueva ordenación y proponer unas determinaciones coherentes con los objetivos perseguidos (en lo relativo a los parámetros de densidad, edificabilidad y dotaciones), ha sido necesario realizar un estudio previo de su posible ordenación pormenorizada, que llevará a cabo posteriormente el plan de reforma interior que se redacte, y que constituye la Alternativa 1 descrita más adelante. Si bien este estudio previo es meramente orientativo y no posee en este momento carácter vinculante en todo aquello que atañe a la ordenación pormenorizada (que deberá diseñar y definir el correspondiente plan de reforma interior) sí sirve para establecer las determinaciones básicas de la nueva ordenación que se recogen en la correspondiente ficha de gestión del sector.

### **ALTERNATIVA 0**

La alternativa 0 supone asumir la ejecución del plan general vigente, sin modificar las condiciones ni el modelo de desarrollo urbanístico que propone (figura 1). Los suelos urbanos que conforman el polígono de Torregroses están actualmente calificados, en su mayoría, como industriales, salvo las cuatro manzanas ubicadas junto a la calle Cottolengo y la calle Alicante, que están calificadas como terciarias. Esta calificación del suelo obedece a la coyuntura y las necesidades que el municipio tenía en el momento de redacción del vigente plan general, en la década de los años 80 del pasado siglo, pero no responde a las actuales, que han variado sustancialmente a lo largo de los casi 40 años de vigencia del plan general.

En la actualidad, Torregroses se encuentra rodeado de suelos urbanos residenciales y dotacionales y su calificación industrial supone un problema tanto para las industrias que aún perviven en el lugar como para los suelos urbanos colindantes, para los que supone una barrera en la necesaria integración territorial de los distintos barrios y zonas de la ciudad. Esta situación es especialmente preocupante cuando se pretende llevar a cabo uno de los objetivos principales del modelo urbanístico que en la actualidad propone el ayuntamiento de Sant Vicent del Raspeig para su futuro: la integración de la Universidad de Alicante en la ciudad, que necesariamente debe producirse a través de estos suelos, poniendo en relación la gran dotación educativa con las dotaciones de red primaria del municipio (parque Lo Torrent) y la ciudad consolidada. Las condiciones marcadas por el planeamiento vigente impiden lograr este objetivo. Mantenerlas supone incidir en el problema de obsolescencia de estos suelos, cuya paulatina degradación afecta además a la imagen urbana y la calidad paisajística del entorno, lugar de especial relevancia tanto porque constituye la fachada urbana de la Universidad de Alicante como por ser la entrada al municipio desde Alicante.

De este análisis se puede concluir que la alternativa 0 no se adecúa a los criterios actuales de ordenación territorial ni permite dar respuesta a las necesidades urbanísticas actuales de este ámbito del municipio de Sant Vicent del Raspeig. Sus principales magnitudes son las que se recogen en la tabla siguiente.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**ALTERNATIVA 0**

<b>SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>	<b>46.550 m2</b>	<b>17%</b>
SUELO RESIDENCIAL	000 m2	0%
SUELO TERCIARIO	14.394 m2	5%
SUELO INDUSTRIAL	215.510 m2	78%
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	000 m2	
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	23.584 m2t	
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	258.612 m2t	
Nº VIVIENDAS	000 viv.	
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b>	<b>282.196 m2t</b>	
<b>EDG</b>	<b>0,1650</b>	

**EFFECTOS SOBRE EL PAISAJE**

Integración paisajística	NEGATIVA
Integración visual	NEGATIVA

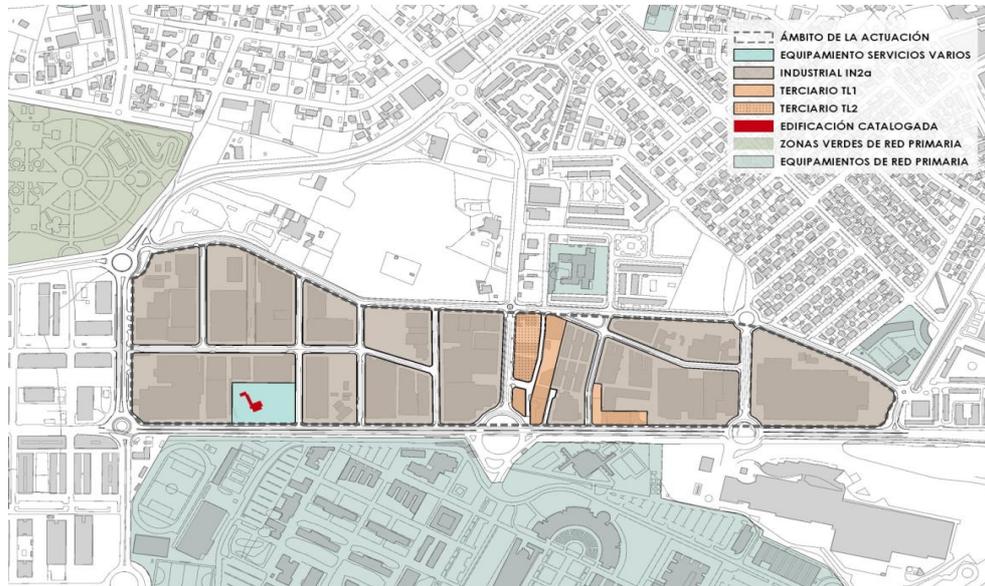


Figura 16. Alternativa 0. Fuente: elaboración propia sobre cartografía municipal y levantamiento topográfico, sobre la base del Plano Calificación Global del Suelo. Serie PO-CGS del PGMOU





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

### **ALTERNATIVA 1**

La alternativa 1 se corresponde con la propuesta de modificación puntual que se evalúa en este documento (figura 2). El objetivo esencial de esta alternativa es promover la regeneración urbana de los suelos de Torregroses mediante el cambio global de uso industrial a residencial, compatible con usos terciarios y dotacionales, dotándolo de la edificabilidad necesaria para permitir actuaciones de dotación que mejoren la calidad urbana del lugar.

El estudio previo que se plantea comprueba la viabilidad de establecer nuevas cesiones capaces de permitir la renovación del espacio urbano. La operación de regeneración urbana se concibe como un conjunto de pequeñas intervenciones a llevar a cabo de manera uniparcelaria de tal modo que, apoyándose en la estructura urbana existente, se consigan nuevos espacios dotacionales, principalmente viarios y zonas verdes, que mejoren la calidad urbana de los ya existentes. Con la cesión aproximada del 20% de las parcelas netas existentes actualmente y con la ubicación estratégica de estas nuevas cesiones, se consigue permeabilizar la trama urbana y dotarla de la dimensión suficiente para intercalar las zonas verdes, espacios libres y viarios peatonales necesarios para la correcta dotación e integración urbanística de todo el ámbito. Estas operaciones de *cirugía urbana* permiten establecer una conexión con el bulevar de la calle Sevilla del centro urbano de Sant Vicent, cosiendo de este modo el sector a la ciudad consolidada, y permeabilizar la fachada con la calle Alicante de tal modo que se potencie el lazo con la Universidad de Alicante. La flexibilidad en el régimen de usos que se establezca debe permitir la implantación en el lugar de aquellas actividades y necesidades derivadas de la actividad educativa y de investigación de la Universidad.

De este análisis se puede concluir que la alternativa 1 permite el desarrollo del modelo urbanístico escogido por el Ayuntamiento de Sant Vicent del Raspeig para estos suelos, plantea un modelo acorde con las necesidades vigentes y con los criterios actuales de ordenación urbanística y territorial. Sus principales magnitudes son las que se recogen en la tabla siguiente.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

ALTERNATIVA 1		
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	92.670 m2	34%
SUELO RESIDENCIAL	183.784 m2	66%
SUELO TERCIARIO	000 m2	0%
SUELO INDUSTRIAL	000 m2	0%
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	382.500 m2	
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	42.500 m2	
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	000 m2	
Nº VIVIENDAS	3.188 viv.	
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b>	<b>425.000 m2t</b>	
<b>EDG</b>	<b>0,2180</b>	
<b>EFFECTOS SOBRE EL PAISAJE</b>		
Integración paisajística		POSITIVA
Integración visual		POSITIVA

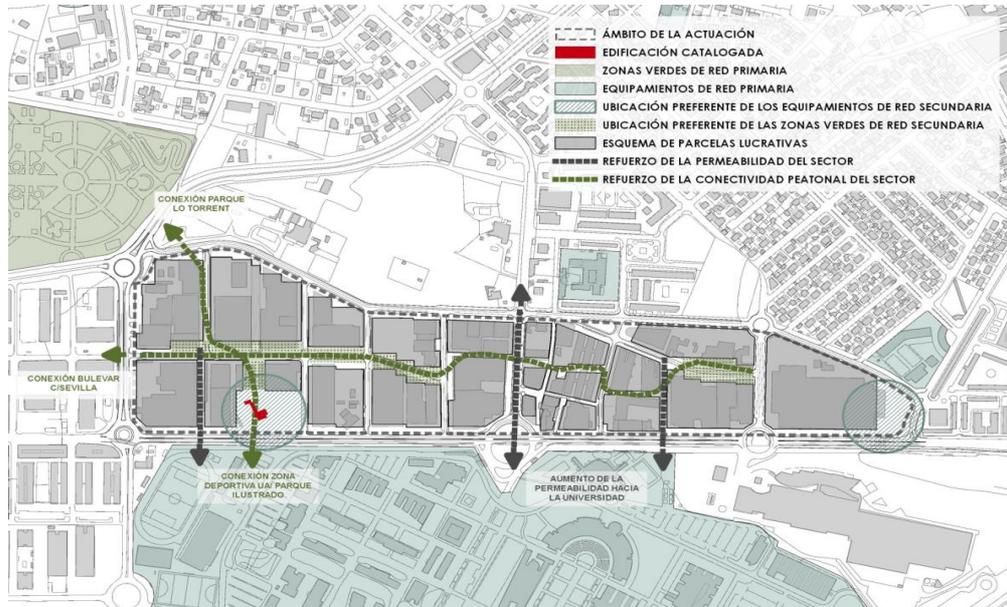


Figura 2. Alternativa 1. Fuente: elaboración propia sobre cartografía municipal y levantamiento topográfico

### 3.4 EVALUACIÓN

La aplicación a la nueva ordenación de los indicadores descritos en el apartado 3.1 de este anexo, tomando como marco de referencia la situación actual de acuerdo al PGMO vigente, conlleva la siguiente evaluación:





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

INDICADOR	JUSTIFICACIÓN DE SU IMPLEMENTACIÓN	EVALUACIÓN
<b>1. Urbanismo para las personas</b>		
a. Caracterización cuantitativa y cualitativa de la población	Memoria Informativa del futuro PRI	A implementar
b. Evaluación de las acciones previstas	Informe de Género	<b>Positiva</b>
<b>2. Red de espacios comunes</b>		
a. Delimitación de la red de espacios comunes del barrio	PRI de desarrollo de la MP que se redactará en un futuro	A implementar
b. Inclusión de espacios libres y parques que cubran las necesidades de relación, juego o acceso a la naturaleza con seguridad e independencia	PRI de desarrollo de la MP que se redactará en un futuro	A implementar
c. Establecimiento de normativa que fije las condiciones mínimas aplicables a los proyectos de urbanización que se desarrollen en el ámbito	PRI de desarrollo de la MP que se redactará en un futuro	A implementar
d. Proceso de participación ciudadana abierto y representativo de la diversidad social	Plan de Participación Pública	<b>Positiva</b>
<b>3. Proximidad de las actividades de la vida cotidiana</b>		
a. Modelo de desarrollo compacto y denso que facilite la proximidad entre actividades cotidianas y la conexión con los espacios libres y equipamientos	Memoria justificativa de la MP	<b>Positiva</b>
b. Distribución de los espacios de la red de espacios comunes con criterios de proximidad. (Distancia máx.: 10' caminando)	Esquema de ordenación Alternativa 1	<b>Positiva</b>
<b>4. Combinación de usos y actividades</b>		
a. Planificación que evite la zonificación de usos exclusivos y la concentración de viviendas de un único perfil	PRI de desarrollo de la MP que se redactará en un futuro	A implementar
b. Establecimiento de normativa que fije las condiciones para el establecimiento de usos diversos y las condiciones de compatibilidad.	PRI de desarrollo de la MP que se redactará en un futuro	A implementar
c. Diseño que garantice la presencia de diferentes formas de desplazamiento y transporte	PRI de desarrollo de la MP que se redactará en un futuro	A implementar
<b>5. Seguridad en el espacio público</b>		
a. Diseño de una red de espacios comunes continua y jerarquizada	PRI de desarrollo de la MP que se redactará en un futuro	A implementar
b. Establecimiento de normativa que garantice la incorporación de los criterios de seguridad, calidad y correcta señalización del espacio público	PRI de desarrollo de la MP que se redactará en un futuro	A implementar
<b>6. Habitabilidad del espacio público</b>		
a. Diseño de una red de espacios peatonales libre de conflictos con el tráfico de vehículos, cuya superficie sea >75% de la superficie de la red viaria del sector y >60% de la superficie de la red viaria del barrio	PRI de desarrollo de la MP que se redactará en un futuro	A implementar
b. Establecimiento de normativa que fije la superficie de espacio público que puede ser ocupada por actividades comerciales	PRI de desarrollo de la MP que se redactará en un futuro	A implementar





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

**7. Equipamientos**

a. Establecimiento de reservas dotacionales diversas que cumplan las necesidades de la población o justificación de su existencia en el ámbito del barrio	PRI de desarrollo de la MP que se redactará en un futuro	A implementar
---	--	---------------

**8. Vivienda**

a. Establecimiento de normativa que fomente la presencia de diferentes tipos de vivienda, la flexibilidad en el uso y modificación de las viviendas para su adaptación a los ciclos evolutivos	PRI de desarrollo de la MP que se redactará en un futuro	A implementar
b. Establecimiento de normativa que regule la obligación de diseñar los espacios comunes de los edificios mediante la perspectiva de género	PRI de desarrollo de la MP que se redactará en un futuro	A implementar

**9. Movilidad**

a. Disponibilidad de transporte público.	Memoria justificativa de la MP Estudio de Movilidad	<b>Positiva</b>
b. Acceso seguro y poco distante al medio de transporte.	Memoria justificativa de la MP Estudio de Movilidad	<b>Positiva</b>
c. Elementos de templado de tráfico, que permita la libertad de movimiento de las personas más vulnerables y quienes las cuidan.	P Urbanización del PRI que se redactará en un futuro	A implementar
d. Existencia de carriles bici integrados en la trama urbana, y seguros en su diseño y utilización.	Estudio de Movilidad	<b>Positiva</b>

**10. Transversalidad**

a. Incorporación de la perspectiva de género al desarrollo del proceso de planificación en todas las escalas, desde la redacción del planeamiento hasta su gestión		<b>Positiva</b> A seguir implementando
b. Participación de profesionales de distintas disciplinas y participación paritaria de la ciudadanía.		<b>Positiva</b> A seguir implementando

**5. CONCLUSION**

En términos generales se considera que, desde la perspectiva de género, la modificación del modelo de desarrollo urbano propuesto por la modificación puntual del plan general, que modifica la calificación industrial por otra residencial, y mejora la planificación del ámbito de actuación al generar una red viaria más amplia, jerarquizada y continua produce un impacto positivo. Este modelo permite mejorar la proximidad de las actividades cotidianas, la movilidad y la seguridad de los espacios públicos.

En el apartado 3.4 de este anexo se justifica, de manera pormenorizada, cómo inciden las distintas actuaciones propuestas y cuáles son sus repercusiones, conforme a lo establecido en el anexo XII del TRLOTUP.

Se considera que la ordenación propuesta se ajusta a los criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género y que tiene un impacto de género positivo al igual que sobre la infancia, adolescencia y familia.

Se describen a continuación una serie de recomendaciones respecto de las fases siguientes de planificación y ejecución de la ordenación urbanística, que permiten mejorar o implementar esta perspectiva de género en cuestiones aún no tratadas por la modificación puntual, algunas de las cuáles serán definidas por el futuro plan de reforma interior y proyectos de urbanización del sector.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

### **1. Urbanismo para las personas**

Se deberá especificar la caracterización cuantitativa y cualitativa de la población concreta del sector Torregroses, más allá del diagnóstico socioeconómico que recoge esta Modificación Puntual del PGMO.

El Plan de Reforma Interior deberá responder a las necesidades básicas de todas las personas teniendo cuenta su diversidad e incorporar un capítulo que evalúe las repercusiones de las acciones previstas para la diversidad de la población y en materia de género respecto de los aspectos establecidos.

Dado que nos encontramos en las fases iniciales de la planificación, se constata que aún no se ha implementado un proceso abierto de participación ciudadana que garantice la incorporación de la visión ciudadana a la planificación del ámbito. Se recomienda que en las fases siguientes de tramitación de esta modificación puntual y del posterior plan de reforma interior se incorpore un plan de participación ciudadana abierto y representativo de la diversidad social.

### **2. Red de espacios comunes**

La red de espacios comunes atenderá las necesidades cotidianas, favoreciendo los desplazamientos vinculados a la vida reproductiva y de cuidados. Se deberán potenciar espacios de relación y espacios libres de calidad vinculados a la red peatonal para fomentar el encuentro, la relación, la convivencia y la estancia de las personas.

Asimismo, además de los equipamientos contemplados en la Modificación del Plan, se deberán estudiar aquellos de uso diario, incluidos los destinados a la educación de la infancia. También se deberán considerar los comercios y servicios cotidianos que proporcionan los productos básicos para la alimentación y el cuidado.

En la siguiente fase, se deberá prestar especial atención a la ubicación de las paradas de transporte público y su conexión con los viales. Además, es necesario generar una serie de espacios dotados de mobiliario urbano y espacios especiales para las personas y que sean diseñados de forma inclusiva. A estas recomendaciones habría que incorporar espacios específicos destinados a la gestión de residuos y su reciclaje para una gestión eficiente de los mismos.

Por otro lado, se recomienda establecer unas normas urbanísticas que fijen las condiciones mínimas aplicables a los proyectos de urbanización y de obra pública que se desarrollen en su ámbito, incorporando procesos de participación ciudadana, abiertos y representativos de la diversidad social.

### **3. Proximidad de las actividades de la vida cotidiana**

El Plan de Reforma Interior debería facilitar un tejido compacto que favoreciese la proximidad y facilitara las conexiones con los espacios libres y equipamientos próximos. En este sentido, será necesario potenciar que todos los espacios incluidos en la red de espacios comunes se distribuyan, en la medida de lo posible, con criterios de proximidad: la ubicación óptima es la que permite el acceso a cada espacio desde una distancia máxima de diez minutos caminando y con una





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

disposición de espacios de estar y de relación vinculados a la red de viandantes cada 300 metros.

#### 4. Combinación de usos y actividades

La Modificación Puntual del PGM0 contempla la combinación de usos, pero, en la siguiente fase, se recomienda una que garantice la inclusión total de la población, evitando zonificaciones con usos exclusivos y fomentando una distribución equitativa de equipamientos y servicios. Las futuras normas urbanísticas deberán tener en cuenta el desarrollo de diferentes formas de desplazamiento y transporte. Asimismo, tendría que garantizarse que usos dotacionales, equipamientos y servicios se ubiquen en las proximidades de las estaciones de transporte público.

Aunque el uso dominante del futuro sector Torregroses es residencial, su ficha de gestión establece como usos permitidos el terciario, el dotacional y el industrial menor. Las ordenanzas que se establezcan para la regulación de este sector, cuando se redacte el correspondiente Plan de Reforma Interior, establecerán una zonificación o compatibilidad con los usos terciarios que posibilite su implantación en el ámbito.

#### 5. Seguridad en el espacio público

Esta cuestión queda fuera del alcance de la presente modificación, pero para el futuro desarrollo del Plan de Reforma Interior será un indicador fundamental, priorizando la generación de itinerarios accesibles y seguros, fomentando los recorridos a pie y una red de viandantes accesible, iluminada, con visibilidad necesaria y ausente de barreras físicas que condicionen la seguridad y accesibilidad de todas las personas. Del mismo modo, se recomienda diferenciar y separar los distintos tipos de tráfico, pero, a su vez, propiciar una red de espacios públicos continuos y jerarquizados, adecuadamente señalizados.

Esta seguridad se extenderá a las paradas de transporte público que deberán ser seguras, accesibles, visibles y que formarán parte de la red de espacios comunes. Igualmente deberá extenderse a los itinerarios de viandantes, para que garanticen la accesibilidad universal, segura y visible a todos los espacios, edificios e instalaciones del conjunto. Durante el proceso de participación ciudadana, mediante técnicas de recorridos participativos dirigidos por especialistas deberán identificarse los posibles sitios inseguros, con la finalidad de modificar y mejorar los espacios y su red en el futuro Plan de Reforma Interior y las correspondientes normativas complementarias.

#### 6. Habitabilidad del espacio público

Al igual que el punto anterior, esta cuestión se encuentra fuera del alcance de esta Modificación del PGM0. En su siguiente fase de desarrollo, se deberán generar espacios peatonales anchos, seguros, inclusivos y diseñados con perspectiva de género, sin conflictos con los vehículos, y que incluyan vegetación, iluminación y mobiliario urbano, garantizando la accesibilidad y el confort de uso.

Se deberá procurar que, como mínimo, el 75 % de espacios para la vida cotidiana sean viales de viandantes y el 60 % de la totalidad de viales de la unidad de referencia. Igualmente, los comercios, servicios y equipamientos situados en las plantas bajas deberán estar abiertos al espacio público. La normativa establecerá las superficies del espacio público que puedan ser ocupadas por actividades comerciales y que no podrán reducir el espacio peatonal en más del 50 % de la anchura destinada en el vial de viandantes, ni del 30 % de la superficie del espacio





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

público de uso de viandantes. En superficies menores habrá que asegurar como mínimo el doble paso peatonal con equipaje, silla de ruedas o semejante.

### 7. Equipamientos

El futuro Plan de Reforma Interior establecerá la reserva de suelo para equipamientos destinados a favorecer la vida cotidiana, incluyendo espacios educativos de menores, asistencia y recreo para personas mayores, espacios para la inclusión social que formarán parte de la red de espacios comunes, cumpliendo las necesidades y perspectivas del urbanismo de género, reflejadas en el anexo IV, apartado III, punto 4.6 del TRLOTUP.

### 8. Uso Residencial: Servicios de alojamiento y residencia

La presente modificación contempla la compatibilidad de servicios de alojamiento y residencia. El futuro Plan de Reforma Interior definirá estos servicios de alojamiento y residencia favoreciendo su flexibilidad en el uso y sus elementos comunes garantizarán la seguridad y accesibilidad.

### 9. Movilidad

La Modificación Puntual del PGMO debe apostar por un potente sistema de movilidad sostenible interno y externo que favorezca el transporte público y su conectividad, la movilidad a pie y en bicicleta. En la fase de desarrollo de la normativa se deberá tener en cuenta que esto se lleve a cabo sin reducir el espacio peatonal destinado a las actividades de encuentro, relación, estancia, reunión y recreo e incorporar la perspectiva de género en la movilidad para tener en cuenta todas las casuísticas en las que esta puede verse comprometida, dificultada o reducida (por ejemplo, asegurando la asistencia a personas en situación de dependencia, personas con diversidad funcional motriz, visual o sensorial, personas en situación de enfermedad temporal, etc.). Asimismo, será preciso garantizar la seguridad durante los horarios nocturnos, generando itinerarios seguros, adecuadamente iluminados, sin barreras físicas ni visuales y fomentando el transporte público.

El barrio se encuentra bien conectado mediante transporte público con el resto de la ciudad. No obstante es necesario que las paradas en la calle Alicante se adecúen a los ejes peatonales de permeabilidad transversal del sector.

### 10. Transversalidad

Una vez abordados los retos y problemáticas planteados en este documento y esbozadas también las directrices generales para garantizar la introducción de la perspectiva de género en la presente modificación del planeamiento, esta deberá implementarse de manera multiescalar, interdisciplinar y participativa en todas las fases de planificación, gestión y materialización, incorporando acciones concretas.

La participación de la ciudadanía y la de profesionales procedentes de diversos ámbitos científicos será fundamental para responder a las necesidades cotidianas de la población usuaria del ámbito, promover la diversidad y hacer efectivas políticas y soluciones que avancen en dirección al objetivo de plena igualdad entre hombres y mujeres. En el plan de participación pública habrá que incorporar, entre





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

## Arquitectura Planeamiento

Expediente 573960R

las personas interesadas en el proceso participativo, a los sectores de población correspondientes a los perfiles resultantes del análisis demográfico. Se fomentará la participación de las mujeres en la elaboración de planes y redacción de proyectos urbanos con la doble finalidad de incorporar al debate las particularidades de sus diferentes formas de vivir la ciudad y de disponer de una perspectiva más compleja e inclusiva de la realidad que tenga en cuenta su vinculación y desempeño con otros grupos sociales cuyos cuidados dependen mayoritariamente de ellas (la infancia, las personas mayores y dependientes, etc.). Es decir, unas dificultades y unas tareas que, habitualmente, no afectan a la población masculina y que, por esta razón, apenas son tenidas en cuenta en los procesos de ordenación territorial, planeamiento y proyecto urbano y que, sin embargo, revisten el mayor interés y relevancia para lograr ciudades más inclusivas, justas e igualitarias.

Por todo ello, deberá promoverse y garantizarse expresamente la participación de personas de diferente género y grupo social, analizar los resultados del estudio participativo e incorporar sus conclusiones a los documentos urbanísticos.



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

Pág. 174 de 215



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

Arquitectura Planeamiento

Expediente 573960R

## AJUNTAMENT DE SANT VICENT DEL RASPEIG



### ANEXO A4. INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL. DELIMITACIÓN DEL  
SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

ABRIL 2023

i



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

Pág. 175 de 215



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Céspedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES**

**INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**INDICE DEL DOCUMENTO**

<b>1. ESTUDIOS DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>	<b>2</b>
<b>1.1. NORMATIVA APLICABLE</b>	<b>2</b>
<b>1.2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL PLANEAMIENTO</b>	<b>3</b>
<b>1.3. OBLIGATORIEDAD DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA</b>	<b>4</b>
<b>2. INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA</b>	<b>5</b>
<b>2.1. PLANEAMIENTO PROPUESTO POR EL BORRADOR DEL PRI</b>	<b>5</b>
2.1.1. Superficie y parámetros urbanísticos de la versión preliminar o borrador del Plan	5
2.1.2. Costes económicos probables de ejecución de la urbanización	7
2.1.3. Plazos para el desarrollo completo del sector	10
<b>3. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA</b>	<b>12</b>
<b>3.1. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>	<b>12</b>
<b>3.2. EL "BALANCE FISCAL MUNICIPAL"</b>	<b>13</b>
<b>3.3. FASES DEL ESTUDIO</b>	<b>14</b>
<b>3.4. METODOLOGÍA PARA EL DESARROLLO DE MODELOS SOSTENIBLES ECONÓMICAMENTE EN UN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>	<b>15</b>
3.4.1. Estructura de los gastos	17
3.4.2. Estructura de los ingresos	18
<b>3.5. DATOS INICIALES PARA CALCULAR LOS INGRESOS</b>	<b>20</b>
3.5.1. Impuestos directos	24
3.5.2. Impuestos indirectos	30
<b>3.6. DATOS INICIALES PARA CALCULAR LOS GASTOS POR OPERACIONES CORRIENTES</b>	<b>34</b>
3.6.1. Gastos corrientes generados	34
3.6.2. Gastos mantenimiento urbanización	36
<b>3.7. DIAGNÓSTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA</b>	<b>38</b>
3.7.1. Resultados	38
3.7.2. Diagnóstico y conclusiones de los resultados	40





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

## 1. ESTUDIOS DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

### 1.1. NORMATIVA APLICABLE

La introducción de la obligatoriedad de la redacción de un estudio o memoria de viabilidad económica, se inició en la legislación de suelo del año 2008, a través del artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley del Suelo, que regulaba la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano tanto en la vertiente ambiental como en la económica, siendo este último aspecto el expresado en el 4º apartado que concreta el "**Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica**", con el siguiente tenor literal:

*Artículo 15. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.*

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un **informe o memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

Por su parte, el artículo 3.1 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprobó el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, complementa el anterior artículo, estableciendo que:

*Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.*

Actualmente, la legislación vigente es la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que no ha modificado la obligatoriedad de este estudio o memoria. En concreto, en su artículo 22.4, indica textualmente:

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un **informe o memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

De acuerdo con el Anexo XIII.2 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje:





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

*El informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.*

## 1.2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL PLANEAMIENTO

En consecuencia, el objetivo del "Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica" en el planeamiento de desarrollo es determinar el equilibrio económico a largo plazo de la actuación sobre la hacienda local, como consecuencia del mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras a implantar, y los nuevos servicios necesarios con la incorporación al conjunto de la ciudad de una nueva urbanización y por tanto, más población que se van agregando en el territorio cuando el Ayuntamiento recibe las obras, y cuando se consolida la edificación.

A diferencia de los anteriores Estudios Económico-Financieros de la planificación general tradicional, cuya finalidad era la de evaluar la suficiencia de los recursos económicos para la ejecución material de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de la nueva pieza de la ciudad sin merma de la calidad urbana anteriormente consolidada; el nuevo documento denominado "Informe o Estudio de Sostenibilidad Económica", además de realizar lo anteriormente mencionado, tiene una perspectiva temporal superior, pues plantea un estudio y análisis del coste público de mantenimiento y conservación del nuevo ámbito una vez urbanizada y recibida la urbanización por la Administración Pública.

La viabilidad económica es la condición que evalúa la conveniencia de un proyecto al que califica, atendiendo a la relación que existe entre los recursos empleados para obtenerlo y aquellos de los que se dispone al final de la actuación. En muchas ocasiones, los recursos de los que se dispone para evaluar la viabilidad económica vienen determinados por los que produce el propio proyecto que se está evaluando, por lo que en realidad se lleva a cabo un análisis de rendimiento o rentabilidad interna. Para ello se enfrenta lo que se produce con lo que se gasta, en términos económicos.

En ningún caso debemos olvidar que los Programas de Actuaciones Integradas, Programas de Actuaciones Aisladas o licencias directas de los suelos urbanos y urbanizables, han de prever la cuantificación económica íntegra de las cargas de urbanización a cargo de los propietarios del suelo, que incluyen todos los costes y gastos necesarios para la implantación y puesta en funcionamiento de las infraestructuras y servicios urbanísticos del ámbito a programar; así como todos los necesarios para su conexión e integración con los servicios públicos preexistentes.

Consecuentemente la programación sectorial ha de garantizar y avalar la ejecución total de las infraestructuras, directas o indirectas y su completo abono por los propietarios de los terrenos. Por lo tanto, no sería necesario evaluar el impacto económico que para la Hacienda Pública Local supone el coste de la nueva implantación de infraestructuras, pues su abono o pago están garantizados con la programación urbanística, en este caso mediante Programa de Actuación Integrada.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES**

**INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

Recordemos además que en el caso actuamos en suelo urbano, donde el Ayuntamiento o no contribuye económicamente en la remodelación de la urbanización, aunque si en su mantenimiento actual y una vez recibidas las obras remodeladas.

### 1.3. OBLIGATORIEDAD DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La obligatoriedad de redactar la Memoria de Sostenibilidad Económica deriva del artículo 22.4 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en consonancia con una tramitación paralela a la revisión del planeamiento municipal y una evaluación ambiental del sector, conforme a la Ley sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

## **2. INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

Se realiza el análisis de los costes de implantación y mantenimiento del sector Torregroses que modifica mediante Modificación Puntual del Plan General, su calificación de industrial a residencial que se integran en una zona ya urbanizada, donde habrá que intervenir para implantar zonas verdes y equipamientos, con una remodelación e intervención sobre la urbanización ya existente.

### **2.1. PLANEAMIENTO PROPUESTO POR EL BORRADOR DEL PRI**

#### **2.1.1. Superficie y parámetros urbanísticos de la versión preliminar o borrador del Plan**

El sector de suelo urbano Torregroses actualmente de uso industrial, objeto de modificación puntual para definir un ámbito de regeneración urbana mediante Plan de Reforma Interior que cambiará su calificación a residencial, se sitúa al este del municipio de San Vicent del Raspeig, colindante con el casco urbano, la Universidad y el barrio de Santa Isabel.

El objetivo principal de esta modificación puntual es delimitar y definir, para los suelos industriales de Torregroses un ámbito de regeneración urbana, conforme a lo establecido en el artículo 70 de la LOTUP, y fijar las determinaciones de carácter estructural a las que deberá ceñirse su posterior ordenación pormenorizada. Los objetivos fundamentales de esta modificación son los siguientes:

1. Delimitar un sector de regeneración urbana que deberá ordenarse de manera pormenorizada mediante un Plan de Reforma Interior capaz de satisfacer las siguientes necesidades:

- Integrar el ámbito en su contexto urbano y establecer una mayor vinculación tanto con el núcleo urbano de Sant Vicent del Raspeig como con la Universidad de Alicante
- Establecer un régimen de usos que dé respuesta a las necesidades que genera la Universidad de Alicante mediante el cambio global de uso del suelo de industrial a residencial compatible con usos terciarios y dotacionales vinculados al ámbito universitario
- Mejorar la calidad urbana del lugar mediante el aumento de su estándar dotacional global a través de actuaciones de dotación, necesarias a su vez para reajustar su proporción a la nueva edificabilidad y los nuevos usos asignados a las parcelas del ámbito de actuación.
- Establecer una normativa flexible que posibilite el cambio de uso global del suelo de manera progresiva, de tal modo que permita mantener las industrias existentes sin condiciones que puedan resultar lesivas para el desarrollo temporal de su actividad.
- Establecer como modo preferente de gestión de todo el ámbito el de actuaciones aisladas, estudiando el modo para que las actuaciones de dotación puedan llevarse a cabo de manera uniparcelaria, respetando siempre el principio de justa distribución de beneficios y cargas de todos los propietarios.

2. Establecer, en el ámbito de este nuevo sector, las determinaciones de carácter estructural que resumidamente son las siguientes:

- Delimitación de la infraestructura verde.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES**

**INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

- Red primaria de dotaciones.
- Delimitación del sector de Plan de Reforma Interior.
- Condiciones básicas de desarrollo del sector.
- Criterios para la delimitación del área de reparto y aprovechamiento tipo.
- Política pública de suelo y vivienda.

El cumplimiento de los objetivos marcados implica la necesidad de formular una nueva ordenación para el ámbito de Torregroses desde una perspectiva integral, que tenga en consideración la totalidad de los suelos que conforman el lugar y la problemática común descrita en los apartados anteriores. Es por ello que, tal y como ya establece el Borrador del nuevo Plan General Estructural, se considera imprescindible delimitar un sector de ordenación global que sea capaz de analizar de manera conjunta la complejidad del ámbito y proponer una solución coherente, que dé respuesta a las necesidades existentes y a los objetivos pretendidos. Al tratarse de un ámbito que engloba exclusivamente suelos urbanos, esta modificación puntual propone la delimitación del nuevo *Sector Torregroses*, que deberá ordenarse de manera pormenorizada mediante un Plan de Reforma Interior.

La integración del nuevo sector en su contexto urbano y el establecimiento de una mayor vinculación con el núcleo urbano de Sant Vicent del Raspeig y con la Universidad de Alicante pretende conseguirse mediante el cambio de uso de los suelos de tal modo que la implantación del uso residencial y de las actividades terciarias y dotacionales complementarias conviertan a Torregroses en el lugar donde Universidad y centro urbano se encuentren. Se trata de establecer una transición adecuada entre las zonas residenciales que bordean el ámbito en sus límites este, norte y oeste y la gran zona dotacional de la Universidad situada al sur. La estrategia última que se persigue con esta operación de regeneración urbana es que la demanda de suelo residencial y terciario de la Universidad de Alicante pueda satisfacerse en el ámbito de Torregroses de tal modo que así se consiga una apertura y vinculación de esta Universidad con la ciudad, hoy encerrada en su estricto perímetro dotacional.

En la actualidad, el suelo industrial tiene la siguiente ordenación, con las superficies que se relacionan a continuación:

Superficie del polígono:	276.454 m <sup>2</sup>
Manzanas industriales-terciarias:	229.904 m <sup>2</sup>
Zonas verdes:	0 m <sup>2</sup>
Equipamientos de uso social:	8.029 m <sup>2</sup>
Red viaria y aparcamientos:	38.521 m <sup>2</sup>

El ámbito de la modificación puntual se corresponde con estos suelos urbanos, delimitados por las calles de Alicante, Perú, de la Plata y del Rayo, que abarcan una superficie aproximada de 27,65 ha.

Los parámetros recogidos en la propuesta de nueva ordenación, con cambio de uso predominante a residencial, son los siguientes:





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES**

**INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Urbano
ZONA DE ORDENACIÓN:	ZUR-RE
USO DOMINANTE:	Residencial
USOS COMPATIBLES:	Comercial, oficinas, alojamiento temporal, dotacional.
USOS INCOMPATIBLES:	Industrial
SUPERFICIE BRUTA:	275.600 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS):	268.400 m <sup>2</sup>
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):	1,58 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL:	425.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad residencial:	382.500 m <sup>2</sup>
Edificabilidad terciaria:	42.500 m <sup>2</sup>
NÚMERO DE VIVIENDAS:	3.188 ud
NÚMERO DE HABITANTES ESTIMADOS:	7.969

En lo que respecta a las distribuciones por usos tenemos:

MANZANAS RESIDENCIALES:	183.784 m <sup>2</sup>
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:	92.670 m <sup>2</sup>
Zonas verdes red primaria:	0 m <sup>2</sup>
Zonas verdes red secundaria:	15.000 m <sup>2</sup>
Equipamientos red primaria:	0 m <sup>2</sup>
Equipamientos red secundaria:	10.950 m <sup>2</sup>
Red viaria red primaria:	6.000 m <sup>2</sup>
Zonas verdes red secundaria:	60.720 m <sup>2</sup>

**2.1.2. Costes económicos probables de ejecución de la urbanización**

Para estimar los costes de urbanización de un suelo ya urbanizado que pasa de uso industrial a residencial aplicaremos costes unitarios de urbanización, en función del grado de dificultad con el siguiente criterio, referido a precios de ejecución material:

- Coste de urbanización por m<sup>2</sup> de vial en condiciones de urbanización con un terreno normal, incluidas infraestructuras: 90 €.
- Coste de urbanización por m<sup>2</sup> de jardín en condiciones de urbanización normales, y con un porcentaje de zonas pavimentadas del 50 % de su superficie para zonas peatonales y carriles bici: 45 €. Este precio incluye pavimentación, mobiliario urbano, plantaciones y riego.

El cambio de uso de residencial a industrial va a significar una remodelación de la urbanización existente. Esta va a afectar a las demandas de infraestructuras de la nueva situación que va a generar del siguiente modo:





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES**

**INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

- Se va a incrementar la demanda de agua potable, estimada en el informe de necesidades de recursos hídricos, con un incremento desde la demanda actual (100.753,36 m<sup>3</sup>/año para industrial), hasta un total de 568.083,72 m<sup>3</sup>/año para la modificación planteada de uso predominante residencial.
- Como consecuencia del incremento de la demanda de agua potable, también se va a incrementar la demanda de saneamiento y las necesidades de depuración.
- Las necesidades de electricidad se van a incrementar desde las actuales necesidades de 24.140 KW, hasta una demanda de 32.942 KW para usos residenciales y terciarios, todo ello sin considerar alumbrado, cuyo coste será parecido al actual. Esto afecta a las necesidades de transformadores, líneas de baja tensión desde estos, y líneas de media tensión para anillarlos.
- Se van a tener que urbanizar aproximadamente 15.000 m<sup>2</sup> de zonas verdes nuevas.
- No se prevé grandes cambios en la red de pluviales del sector.
- Habrá que remodelar las acometidas domiciliarias con la nueva parcelación del sector.

Toda la remodelación de las redes existentes exigirá levantar parcialmente las aceras y el asfalto, para incorporar las nuevas zanjas que sean necesarias, y para un buen acabado general habrá que remodelar casi por completo la capa de rodadura de asfaltado.

Vamos a calcular los costes estimados de urbanización en función de las condiciones planteadas.

**PROPUESTA DE NUEVA ORDENACIÓN**

El coste estimado de una urbanización completamente nueva en el sector Torregroses, calculado según la superficie de viales y jardines sería:

Coste de los viales e infraestructuras:	66.720 * 90 =	6.004.800 €
Coste de ajardinamientos:	15.000 * 45 =	675.000 €
<b>Suma Ejecución Material</b>		<b>6.679.800 €</b>

Los costes en una urbanización totalmente nueva estándar, sin contar con demoliciones y reposiciones, teniendo en cuenta que esta es una zona llana, normalmente se reparten en los siguientes porcentajes:

Movimientos de Tierras	10,00 %
Pavimentación y señalización:	30,00 %
Abastecimiento de agua potable:	8,00 %
Red de saneamiento:	6,00 %
Red de pluviales:	9,00 %





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES**

**INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

Red de media y baja tensión:	10,00 %
Centros de transformación:	15,00 %
Alumbrado:	10,00 %
Red de telecomunicaciones:	2,00 %

Estos porcentajes se calculan para el coste de viales e infraestructuras de 6.004.800 €.

Para Jardinería y mobiliario urbano fijamos el precio calculado de 675.000 €.

Estos costes incluyen Gestión de Residuos, Control de calidad, y Seguridad y Salud.

Suponemos unos porcentajes de renovación de la urbanización para adecuarla al uso residencial, con los siguientes criterios:

- La pavimentación y señalización se renueva en parte por las remodelaciones de zanjas y acometidas, así como la mayor señalización. Se estima un porcentaje del 20 % sobre obra nueva.
- La red de agua potable se renueva en una proporción de un 50 %, para absorber el aumento de la demanda y las nuevas acometidas.
- La red de saneamiento se renueva en una proporción de un 50 %, para absorber el aumento de caudales, las nuevas acometidas y el suplemento de infraestructuras del EPSAR.
- La red de baja tensión, media tensión y centros de transformación se renuevan en una proporción directa con el aumento de potencia necesario, aproximadamente del 40 %.
- La red de alumbrado se renueva en parte y se instala nueva en las zonas ajardinadas, aproximadamente en un porcentaje del 50 %.
- La red de telecomunicaciones se ajusta a la nueva demanda, aproximadamente en un porcentaje del 25 %.
- La jardinería es nueva, por lo que se valora en su totalidad.

El resultado del coste calculado de la renovación de la urbanización es el siguiente:





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

## MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

## INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

CAPÍTULO	COSTE DE OBRA NUEVA, €	PORCENTAJE SOBRE TOTAL, %	% REMODELACIÓN POR CAMBIO DE USO	COSTE REMODELACIÓN CAMBIO USO, €
Movimientos de Tierras	600.480,00	8,99	0,00	0,00
Pavimentación y señalización	1.801.440,00	26,97	20,00	360.288,00
Abastecimiento de agua potable	480.384,00	7,19	50,00	240.192,00
Red de saneamiento	360.288,00	5,39	50,00	180.144,00
Red de pluviales	540.432,00	8,09	0,00	0,00
Red de media y baja tensión	600.480,00	8,99	40,00	240.192,00
Centros de Transformación	900.720,00	13,48	40,00	360.288,00
Alumbrado	600.480,00	8,99	50,00	300.240,00
Red de telecomunicaciones	120.096,00	1,80	25,00	30.024,00
Jardinería y mobiliario	675.000,00	10,11	100,00	675.000,00
<b>TOTAL SUMA, PEM</b>	<b>6.679.800,00</b>	<b>100,00</b>		<b>2.386.368,00</b>

Por tanto, fijamos el coste de renovación de la urbanización, referido a ejecución material, en 2.386.368 €. El coste de ejecución por contrata será el siguiente:

<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>2.386.368 €</b>
13 % Gastos Generales del Contratista	310.227,84 €
6 % Beneficio Industrial del Contratista	143.182,08 €
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA</b>	<b>2.839.777,92 €</b>

## 2.1.3. Plazos para el desarrollo completo del sector

## PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Evaluar los plazos de urbanización, y la edificación de lo que queda del sector, depende del procedimiento de planeamiento y gestión de la Modificación Puntual y del Plan de Reforma Interior.

Posteriormente o incluso simultáneamente al Plan de Reforma Interior debe tramitarse el Programa para remodelar la urbanización.

No se prevé proyecto de reparcelación al estar ya adjudicadas las parcelas, salvo compensaciones monetarias por diferencias de aprovechamiento, por lo que sería una reparcelación económica.

Finalmente, ejecutar la obra de urbanización





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES**

**INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

Vamos a estimar un plazo máximo de planeamiento y gestión del sector residencial de 5 años.

**EDIFICACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DEL SECTOR**

En este sentido, y a salvo de ciclos económicos, estimaremos un plazo de consolidación gradual de la edificación residencial de 15 años, entendiendo que la privilegiada situación del sector y sus buenas comunicaciones por transporte público ayudarán a que la demanda sea la adecuada.

Este plazo se computa a partir del plazo del apartado anterior.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

### 3. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

#### 3.1. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

La Memoria de Sostenibilidad Económica debe evaluar el impacto "económico-financiero" en la Hacienda Municipal Local de la actuación urbanizadora en su conjunto territorial y temporal, analizando los posibles y probables escenarios de desarrollo inmobiliarios, sociales, materiales y fiscales.

Las actuaciones de urbanización efectúan la transformación del suelo rural y/o rustico, por la ejecución material de las infraestructuras, servicios urbanos y dotaciones, en solares para su posterior edificación, conllevando normalmente un aumento de la población.

Estas actuaciones tienen una repercusión directa en el presupuesto de la Hacienda Local, ya que implican el mantenimiento y conservación de las calles, jardines, equipamientos e instalaciones realizadas y la prestación de servicios a la nueva población alojada.

En consecuencia, es necesario analizar, diagnosticar y enjuiciar:

1) Los gastos de mantenimiento y conservación de las infraestructuras de urbanización; los gastos de la puesta en marcha y la consiguiente prestación de los servicios públicos y equipamientos necesarios resultantes de la misma, que sean a cargo del Ayuntamiento, y los ingresos corrientes derivados de la actuación por la aplicación de las Ordenanzas Fiscales municipales vigentes de forma tal que excedan a los gastos de funcionamiento, logrando un **"Balance Fiscal Municipal" positivo**.

2) Sobre las inversiones a cargo del Ayuntamiento (infraestructuras y aportación neta al desarrollo de los sectores, si fuese necesario), que puedan encajar dentro de sus capacidades previsibles de inversión y/o cofinanciarse con el valor de mercado inmobiliario de las cesiones normativas del aprovechamiento urbanístico lucrativo.

Además, deberá tenerse en cuenta, entre otras, las siguientes variables que introducidas en el modelo propuesto en este trabajo producen diversos escenarios de sostenibilidad, como son:

- Proyecciones de población del sector.
- Tiempo de desarrollo de la urbanización.
- Ritmo de construcción y ocupación de actividades en las edificaciones en la urbanización.
- Valor Catastral o valor de mercado de los diferentes activos inmobiliarios.
- Tasa Impositiva de cada uno de los diferentes impuestos.
- Posible Incremento de gastos por operaciones corrientes, etc.

En resumen, el estudio se centrará en la evaluación del impacto económico y financiero que para las Haciendas Públicas Locales, tiene la implantación de las nuevas infraestructuras





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

necesarias para el desarrollo urbanístico del nuevo sector, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes de la actuación urbanística terminada; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales, en la misma. La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora terminada, determinará la sostenibilidad económica o no de la actuación urbanística a largo plazo.

Se trata, en definitiva, de evitar desarrollos urbanísticos que sean el día de mañana de difícil, por no decir de imposible asunción y mantenimiento por la Administración Pública Local, porque se han planificado infraestructuras, especialmente, viarias y algunas reservas de equipamientos o dotaciones, que tiene justificación más que limitada o una dimensión excesiva en relación a las necesidades reales del propio municipio o de la nueva actuación o del conjunto de ambas, especialmente cuando sirven para justificar o poner en valor más suelo edificable lucrativo del necesario en la futura urbanización.

Estudiamos la urbanización en su conjunto, considerando que la remodelación planteada para cambiar el uso equivale a considerarla como obra nueva de urbanización.

### 3.2. EL "BALANCE FISCAL MUNICIPAL"

La metodología del "Balance Fiscal Municipal", si es positiva y justifica la sostenibilidad económica del nuevo desarrollo urbano significa que:

1. El Ayuntamiento tendrá capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en mantenimiento de infraestructuras, puesta en marcha de servicios y de nuevos equipamientos a su cargo cuando se ponga en marcha el nuevo desarrollo.
2. La nueva urbanización será autosuficiente para su mantenimiento, es decir, se podrá cumplir que los ingresos derivados del nuevo desarrollo serán superiores a los gastos generados, manteniendo la presión fiscal y los estándares de servicios esenciales.

Para alcanzar dicho objetivo se deberá identificar y cuantificar:

- Los **gastos** en los cuales incurrirá el correspondiente Ayuntamiento desde la puesta en marcha hasta la consolidación de la urbanización.
- Los **ingresos** previsibles por parte del Ayuntamiento durante el funcionamiento del sector residencial.

La diferencia entre los gastos que deberá asumir y los ingresos que percibirá el Ayuntamiento determinará la sostenibilidad económica de la urbanización a largo plazo.

"Balance Fiscal Municipal" = Ingresos corrientes - Gastos de funcionamiento".

Se tendrán en cuenta todos los Ingresos Corrientes derivados del funcionamiento de la nueva urbanización terminada, entre otros, los siguientes: Impuesto de Bienes inmuebles, Impuesto de Actividades Económicas, Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, Tasas de licencias de obra, 1ª ocupación y medioambientales, Impuesto de Incremento del Valor de los terrenos, Impuesto de circulación de vehículos a motor, Tasas de vados de vehículos, Tasas de basuras, Tasas de abastecimiento de agua, Tasas de alcantarillado, Tasas de depuración, etc.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES**

**INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

Algunos de estos no se considerarán por ser proporcionales al coste de los servicios.

La estructura general de Gastos de funcionamiento que deberá asumir el Ayuntamiento desde la recepción de las obras de urbanización será entre otros, los siguientes: mantenimiento y amortización de las infraestructuras, costes de funcionamiento de los servicios, etc.

### 3.3. FASES DEL ESTUDIO

El Informe de Sostenibilidad Económica se divide en las fases siguientes:

#### FASE I: RECOPIACIÓN DE LA INFORMACIÓN EXISTENTE

Se recopilarán los datos disponibles en el Ayuntamiento, referidos a todos los datos contables en relación con la gestión y explotación de los servicios públicos municipales.

Se realizará una recopilación de la normativa legal y de la documentación técnico-contable aplicable a los ingresos y gastos públicos derivados del funcionamiento de la Hacienda Pública Local; así como de la futura actuación urbanizadora, con el Proyecto de Urbanización del sector que se va a remodelar.

En este caso será necesario evaluar el crecimiento de población, ya que el sector pasa a ser residencial.

#### FASE II: EL CALENDARIO DE CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD

El calendario genérico de construcción de la ciudad se puede dividir en dos grandes fases, la primera de planeamiento y gestión de la urbanización, y la segunda de construcción y ocupación de los inmuebles por la nueva población.

Por lo tanto, deberemos evaluar el "Balance Fiscal Municipal", cada vez que se inicie un nuevo sector, o nuevos sectores en su conjunto.

Esta estimación de los ingresos puntuales y permanentes y los gastos de funcionamiento de la Hacienda Municipal se realizará con un calendario detallado "año a año" de la o de las correspondientes programaciones a urbanizar.

En este caso, hay que tener en cuenta que se está planteando un cambio de uso de industrial a residencial, por lo que en la situación actual el Ayuntamiento recibe ingresos en conceptos como el IBI, el IAE, etc, de las industrias allí ubicadas.

Esta metodología, entendemos que, es la más adecuada, por su evaluación continua en el tiempo, ya que permite comprobar:

- La viabilidad económica de las actuaciones urbanísticas.
- La adecuación del uso del suelo.
- Su adecuada implantación en el territorio.
- El factible mantenimiento de las infraestructuras y prestación de servicios.
- El ritmo de construcción de viviendas y su ocupación real por la población.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- La coherencia entre el ritmo de crecimiento de las nuevas edificaciones y la ciudad.

Es decir, medimos la sostenibilidad económica de la nueva actuación urbanística con relación al conjunto de la ciudad en el momento temporal preciso.

FASE III: DETERMINACIÓN DE COSTES

Los costes se determinarán empleando los principios técnico-contables aplicables en la normativa vigente, a partir del análisis y estudio directo del Presupuesto Municipal. Se realiza un ejercicio teórico, planteando hipótesis lógicas de implantación.

FASE IV: ESTIMACIÓN DE INGRESOS

Se procederá a la estimación de los ingresos realizando las oportunas evaluaciones de las bases imposables y aplicando a las mismas los tipos de gravamen de los impuestos, de acuerdo con la normativa vigente. Se realiza un ejercicio teórico, planteando hipótesis lógicas de implantación.

FASE V: DIAGNÓSTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

A partir de los datos obtenidos de las fases anteriores se realizará un diagnóstico de la sostenibilidad económica de actuación "ex novo" que se pretende realizar, respecto de los gastos e ingresos públicos para los distintos escenarios probables y posibles analizados; que permite comprobar: la viabilidad económica de la actuación urbanística, su adecuada implantación en el territorio, el factible mantenimiento de las infraestructuras y prestación de servicios, así como la adecuación del uso productivo del suelo.

FASE VI: PROPUESTA DE MEDIDAS PARA LA HIPÓTESIS DE INSOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

En el supuesto de que se manifieste y justifique la insostenibilidad económica del sector se deberá proponer aquellas medidas que se consideren oportunas al objeto de lograr la sostenibilidad económica de los mismos.

Estas medidas podrán ser tanto de disminución de gastos como de incremento de ingresos; y si no es posible su concreción económica se indicarán los estudios o las modificaciones de la planificación, general o pormenorizada, que deberían realizarse para que el desarrollo de la nueva actuación urbanizadora fuese sostenible económicamente hablando.

3.4. METODOLOGÍA PARA EL DESARROLLO DE MODELOS SOSTENIBLES ECONÓMICAMENTE EN UN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

La capacidad económica de mantener la nueva ciudad, después de su construcción con relación a los servicios de competencia municipal, dependen de los ingresos corrientes del Ayuntamiento (dimensión de las bases tributarias por tipos impositivos o presión fiscal) y de los costos de los servicios (dimensión de los servicios por costo unitario que reflejan la ratio de calidad).

El excedente entre ingresos corrientes y los gastos de funcionamiento del Ayuntamiento constituyen el denominado "Ahorro Bruto" ("Balance Fiscal Municipal") que, con la deducción de la "carga financiera", dedicada al pago de créditos contratados en años anteriores para





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES**

**INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

financiar las inversiones genera el "Ahorro Neto" que se puede dedicar, junto al nuevo endeudamiento, a financiar la nueva inversión.

El indicador de sostenibilidad económica desde el punto de vista de los impactos en la hacienda municipal que generará el nuevo desarrollo urbanístico, a parte de las necesidades de financiamiento de las inversiones, es precisamente el **Balance Fiscal Municipal positivo** entre los nuevos ingresos derivados de las nuevas construcciones, la actividad localizada ex novo y los nuevos residentes y los gastos generados para el mantenimiento de las infraestructuras creadas y el funcionamiento de los nuevos equipamientos y servicios municipales.

La estimación de los ingresos y gastos futuros parte de la situación actual de la hacienda municipal, es decir del presupuesto liquidado, con tal de asegurar, al menos, el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal, si bien el ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de su propia política municipal. Evidentemente debe afirmarse, en la primera fase del estudio, que el presupuesto del municipio no se encuentra comprometido ya, en su inicio, en este sentido.

La ecuación básica de "Balance Fiscal Municipal", es el equivalente al ahorro bruto:

BALANCE FISCAL MUNICIPAL = AHORRO BRUTO

INGRESOS CORRIENTES = Base tributaria (dimensiones) \* Presión Fiscal (tipos y tarifas) (- menos)

GASTOS FUNCIONAMIENTO SERVICIOS = Cantidad y Calidad de servicios \* Coste unitario

En relación al Balance Fiscal Municipal, si la principal conclusión de la Hacienda Municipal es que los ingresos de carácter permanente son suficientes para compensar los gastos de funcionamiento, de forma que los ingresos de carácter "puntual" de plusvalías, licencias de obras y medio ambientales pueden aplicarse a aumentar la capacidad de inversión, ya sea por la carga financiera o directamente a la inversión y que los ingresos del nuevo crecimiento no son imprescindibles para financiar el gasto corriente, tenemos que el municipio es sostenible económicamente hablando.

Por el contrario, si la conclusión obtenida es que los ingresos de carácter permanente no son suficiente para cubrir los gastos de funcionamiento, de forma que los ingresos de carácter puntual son imprescindibles para cubrir una parte de los gastos de funcionamiento y la totalidad de la carga financiera; esto implicaría que para financiar el nivel de gasto actual es necesario el crecimiento urbanístico y edificatorio, o lo que es lo mismo que el municipio es insostenible económicamente hablando si no crece o no aumenta la presión fiscal (IBI, etc.).

El estudio económico del Balance Fiscal Municipal debe hacerse siempre en unidades monetarias reales o constantes del año en que se realiza el mencionado estudio.

Así mismo, la ecuación del Ahorro Neto es:

AHORRO NETO:

- + (Base tributaria \* Presión Fiscal)
- (Dimensiones Servicios \* Coste Unitario)
- Carga financiera (de las inversiones anteriores)





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES**

**INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**3.4.1. Estructura de los gastos**

Los nueve capítulos en que se descomponen los gastos municipales de su presupuesto general liquidado son: Capítulo 1: Gastos de personal, Capítulo 2: Gastos corrientes, Capítulo 3: Gastos financieros, Capítulo 4: Transferencias corrientes, Capítulo 6: Inversiones reales, Capítulo 7: Traslados de capital, Capítulo 8: Activos financieros y Capítulo 9: Pasivos financieros. Con carácter general, puede decirse que un ayuntamiento tiene unos gastos que pueden considerarse como fijos, que coinciden con los que el Presupuesto de Gastos define como "Gastos Corrientes", y otra serie de gastos, definidos como "Gastos de Capital", que engloba, entre otras, a la capacidad inversora (capítulo VI del presupuesto de gastos) del municipio.

Los gastos corrientes del presupuesto del año 2022 en el que se realiza el estudio económico se pueden desagregar de la siguiente forma:

Área 1. Alcaldía y Presidencia.

Área 2. Hacienda y Administración General

Área 3. Territorio, Infraestructuras y Gobernación

Área 4. Servicios a la ciudadanía

El total de los gastos dependerá de la dimensión física de las infraestructuras y servicios, de la calidad y del coste unitario.

La calidad es difícilmente separable del costo unitario de forma que se puede utilizar una ratio media en función de las dimensiones relevantes del territorio, como son los m<sup>2</sup> de viales públicos, el m<sup>2</sup> de techo edificable y la población residente.

La consideración de los estándares de gastos por techo edificable implicaría la necesidad de aceptar la hipótesis que la nueva actuación urbanística se basa en las características medias del municipio, mientras que el estándar por espacio público intentará poner de relieve las características diferenciales de "compacidad" y "densidad" de la actuación urbanística con relación a las características medias.

**SERVICIO DIMENSION INDICADOR DE DEMANDA**

- 1.- Vía pública, Parques y jardines m<sup>2</sup> de vía pública Residentes / actividades
- 2.- Tratamiento de Residuos y limpieza m<sup>2</sup> construidos del IBI Residentes / actividades
- 3.- Seguridad ciudadana m<sup>2</sup> construidos del IBI Residentes / actividades
- 4.- Enseñanza Residentes censados
- 5.- Zonas deportivas Residentes censados
- 6.- Otros Servicios personales Residentes censados
- 7.- Administración General m<sup>2</sup> construidos del IBI Residentes / actividades

Habrá que obtener y analizar los estándares en ambos casos y aplicar aquellos que mejor se adapten a la futura realidad del sector.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Céspedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Con los anteriores estándares obtenidos, en todos los casos en costes monetarios en el año en el que se realiza el estudio económico, aplicados a las dimensiones de nuevo techo construido, nuevos residentes y nuevo espacio público derivados del desarrollo del planeamiento, sin incrementar los estándares unitarios de prestación de servicios, nos permitirían calcular los gastos de funcionamiento de los nuevos desarrollos urbanísticos.

También hay que tener en cuenta que la creación de un nuevo puesto de trabajo (en usos terciarios) o de un nuevo residente (en sectores residenciales) produce gastos diferenciales para la Hacienda Municipal. Planteamos la hipótesis de que los puestos de trabajo generados en los usos terciarios no necesitan de los servicios personales.

En función de la desagregación de los servicios podemos considerar que un nuevo residente generará dos tipos de gastos (territorio-servicios municipales-administración general y servicios personales) mientras que el puesto de trabajo solo generará servicios del primer grupo (territorio-servicios municipales-administración general).

#### 3.4.2. Estructura de los ingresos

Los ocho capítulos en que se descomponen los ingresos municipales de su presupuesto general del año 2022 son:

Capítulo 1: Impuestos directos

Capitulo 2: Impuestos indirectos

Capitulo 3: Tasas precios públicos y otros ingresos

Capitulo 4: Transferencias corrientes

Capitulo 5: Ingresos patrimoniales,

*Capitulo 6: Enajenación de inversiones reales (no consta en el Presupuesto de 2022)*

Capitulo 7: Transferencia de capital

Capitulo 8: Activos financieros

Los ingresos pueden ser diferenciados, en ingresos propios e ingresos ajenos, y también, de la misma forma que los gastos, en ingresos corrientes e ingresos de capital.

Los ingresos corrientes son aquellos que el Ayuntamiento obtiene mediante tributos municipales directos (Cap. I) (IAE; IBI; IVTM), indirectos (Cap. II) (Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras), Tasas y contribuciones (CAP. III) y Transferencias Corrientes (Cap. IV). También los Ingresos Patrimoniales (Cap. V) son considerados ingresos corrientes.

La construcción de la ciudad la podemos dividir o desagregar en dos grandes grupos. El primer grupo estaría formado por la fase de urbanización de la ciudad, construcción y venta de las edificaciones, en la que son significativos los denominados Ingresos Puntuales. El segundo grupo estaría formado por la fase en la que todas las edificaciones ya están construidas y ocupadas, en la que son significativos los denominados Ingresos Permanentes.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES**

**INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

Por lo tanto, a efectos de analizar el Balance Municipal Fiscal, la estructura relevante de ingresos corrientes es la diferenciación de ingresos puntuales y permanentes, sin y con transferencias corrientes, que pasamos a detallar a continuación.

**3.4.2.1. Definición y clasificación de los Ingresos Puntuales**

Los ingresos puntuales son los que se producen en un momento determinado como consecuencia de una determinada acción y terminan con ésta.

La estimación de los ingresos puntuales que se generan por el desarrollo de un planeamiento de desarrollo pormenorizado se obtiene aplicando las Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento en el momento temporal del estudio económico de sostenibilidad.

El importe final depende de las bases fiscales (dimensión del hecho imponible) y de los tipos de gravamen (precio), así como de las particularidades de exenciones y bonificaciones que, en su caso, fije la normativa y las Ordenanzas Fiscales municipales. En la fase de urbanización, construcción y venta son especialmente relevantes los llamados Ingresos Puntuales, como son:

- El impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.
- Las tasas de Licencia de Obras en la construcción.
- Las Tasas de Licencia de Actividad.
- Los Permisos Ambientales, en el momento del inicio de actividad en su caso.
- El Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos en las ventas (Plusvalías), en su caso.
- Otras Tasas y Licencias urbanísticas.

Los ingresos puntuales no deberían de financiar gastos de funcionamiento de los servicios municipales ni el mantenimiento de las infraestructuras y equipamientos públicos, dado que el carácter puntual significa que puede haber importantes oscilaciones en la recaudación de unos años a otros mientras que los gastos de funcionamiento son muy resistentes a la baja.

**3.4.2.2. Definición y clasificación de los Ingresos Permanentes (sin transferencias corrientes)**

La "nueva ciudad construida", una vez finalizado el proceso de urbanización, construcción y venta, aportará con carácter permanente los ingresos que gravan la propiedad, la actividad económica y los residentes. Es decir, los ingresos son los que se derivan de la existencia del patrimonio construido, privado y público, del funcionamiento de la actividad económica y de los residentes. La estimación de los ingresos permanentes parte de los estándares unitarios del presupuesto anual municipal liquidado del año en que se realice el estudio económico de sostenibilidad.

Estos estándares consideran el "precio" a pagar por cada hecho imponible, lo que significa que incorpora los específicos de cada figura impositiva (bonificaciones y reducciones) considerando que la naturaleza de las bases fiscales, son homogéneas en todo el municipio. En valores constantes los estándares no variarán por la condición de que no se incremente la presión fiscal, salvo que el modelo económico sea insostenible y en ese caso habrá que variar los tipos impositivos para aumentar los ingresos.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES**

**INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

La variable más significativa para el establecimiento de los estándares de los ingresos permanentes es el techo total edificado del catastro de urbana. En la fase en que ya están construidos y ocupados los inmuebles los ingresos más relevantes son los llamados Ingresos Permanentes, como son:

- El impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.)
- El impuesto sobre Actividad Económica (I.A.E.)
- El impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (I.V.M.)
- Tasas y Precios Públicos por prestación de servicios públicos municipales
- Transferencias Corrientes (Participación en Tributos del Estado).
- Ingresos Patrimoniales

### 3.5. DATOS INICIALES PARA CALCULAR LOS INGRESOS

#### NÚMERO DE AÑOS DE DESARROLLO DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN

De acuerdo con las hipótesis del apartado anterior, se estima un plazo máximo de 20 años para el desarrollo completo de la ejecución de las obras de urbanización y de la sustitución de la edificación, y estimamos que:

- En el plazo de 5 años se tramitarán los documentos de planeamiento y gestión, así como la urbanización del sector.
- En el plazo de 15 años adicionales, se construirán y ocuparán la mayor parte de las viviendas en el sector. Actualmente el sector ya tiene implantados usos terciarios compatibles, como supermercados, etc, por lo que suponemos que un 50 % de la edificabilidad terciaria ya está implantada en el sector.

Por tanto, en el periodo comprendido entre el año 6 y el 20, se edificará un total de 382.500 m<sup>2</sup> de techo de uso predominante residencial y 42.500 m<sup>2</sup> de techo de uso predominante terciario. De estos últimos un 50 % los consideramos ya implantados.

#### POBLACIÓN GENERADA EN LA ACTUACIÓN COMPLETA

La zona tiene previstas la construcción de 3.188 viviendas, con un cálculo de habitantes máximo de 7.969 de acuerdo con el planeamiento. No obstante, vamos a considerar las posibles viviendas vacías de acuerdo con los datos medios del municipio.

Con los datos estadísticos del municipio, editados por la Diputación de Alicante, hay un total de 19.052 viviendas en el municipio (2021), de las cuales un 70,20 % son principales, un 13 % son secundarias, y un 11,70 % están vacías.

Prescindimos del dato de viviendas secundarias, ya que es de prever un alto grado de viviendas de alquiler para estudiantes.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES****INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

Con estas consideraciones, y tomando la media del municipio, podemos estimar que un total del 88,30 % de las viviendas estarán ocupadas, lo que hace un total de 2.815, con una población permanente de 7.038 habitantes (2,50 hab/viv).

**NUEVO PARQUE DE VEHÍCULOS**

Se prevé un aumento del parque de vehículos, en función de la nueva generación de población en el futuro.

Vamos a estimar el nuevo parque de vehículos en función del existente para la población actual. En este sentido, el nuevo parque de vehículos generado sería, para una población permanente estimada de 7.083 habitantes, el siguiente:

De acuerdo con los datos del IVE del año 2021, los vehículos por tipos existentes en el municipio son los siguientes:

Turismos	28.060	(65,36%)
Motocicletas	6.334	(14,75 %)
Furgonetas y camiones	4.363	(10,16 %)
Autobuses	10	(0,02 %)
Tractores industriales	236	(0,55 %)
Ciclomotores	2.815	(6,56 %)
Otros	1.116	(2,60 %)
<b>Total vehículos</b>	<b>42.934</b>	<b>(100 %)</b>

En relación con el número de habitantes, el grado de motorización se sitúa en un valor de 0,72878 en el año 2021.

Estos datos son muy similares a otros municipios de las mismas características en la Comunidad Valenciana, es decir, municipios con una importante población colindante con una gran capital, donde en general el vehículo predominante con mucha diferencia en número al resto es el turismo.

Todo ello para una población de 58.912 habitantes en el año 2021, lo que genera un grado de motorización de 0,73; por lo que la nueva población, establecida en 7.038 habitantes tiene un potencial de:

$$\text{Ratio} = 7.038/58.912 = 0,1194663227$$

Número de vehículos totales previsibles nuevo desarrollo = 5.129 ud

<b>TIPO DE VEHÍCULO</b>	<b>UNIDADES</b>	<b>%</b>
Turismos	3.352	(65,36%)
Motocicletas	756	(14,75 %)
Furgonetas y camiones	521	(10,16 %)
Autobuses	1	(0,02 %)
Tractores industriales	28	(0,55 %)





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES**

**INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

Ciclomotores	337	(6,56 %)
Otros	134	(2,60 %)
<b>TOTAL VEHÍCULOS</b>	<b>5.129</b>	<b>(100,00 %)</b>

**METROS CUADRADOS DEL SECTOR AFECTOS AL IBI**

Tendremos afectos al IBI todo el suelo de dominio privado del sector. Debemos valorar además la aplicación del IBI sobre la superficie de los solares industriales actuales, la construida actualmente, y del resto a medida que se sustituya la edificación por usos residencial o terciarios.

De acuerdo con los plazos establecidos, como muy tarde a finales de 2043, debería estar acabada la edificación de todo el sector.

Con estos baremos, aplicando un crecimiento lineal, los datos de partida serán los siguientes:





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

# Arquitectura Planeamiento

Expediente 573960R

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

AÑO	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	
<b>PROGRAMACIÓN</b>																					
Planeamiento																					
Gestión																					
Edificación																					
<b>POBLACIÓN PERMANENTE</b>																					
Residente nueva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	469	469	469	469	469	469	469	469	469	469	469	469	469	469	469	469
Residente acumulada	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	469	938	1.407	1.877	2.346	2.815	3.284	3.753	4.223	4.692	5.161	5.630	6.099	6.569	7.038	
<b>PARQUE VEHÍCULOS</b>																					
General						342	684	1.026	1.368	1.710	2.051	2.393	2.735	3.077	3.419	3.761	4.103	4.445	4.787	5.129	
<b>APLICACIÓN I.B.I.</b>																					
Solares, m2	229.904,0	229.904,0	229.904,0	229.904,0	229.904,0	183.784,0	183.784,0	183.784,0	183.784,0	183.784,0	183.784,0	183.784,0	183.784,0	183.784,0	183.784,0	183.784,0	183.784,0	183.784,0	183.784,0	183.784,0	183.784,0
Edificación industrial, m2t	195.418,4	195.418,0	195.418,0	195.418,0	195.418,0	182.390,1	169.362,3	156.334,4	143.306,5	130.278,7	117.250,8	104.222,9	91.195,1	78.167,2	65.139,3	52.111,5	39.083,6	26.055,7	13.027,9	0,0	
Edificación terciaria, m2t	34.485,6	34.485,6	34.485,6	34.485,6	34.485,6	35.019,9	35.554,2	36.088,5	36.622,8	37.157,1	37.691,4	38.225,7	38.759,9	39.294,2	39.828,5	40.362,8	40.897,1	41.431,4	41.965,7	42.500,0	
Edificación residencial, m2t	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	25.500,0	51.000,0	76.500,0	102.000,0	127.500,0	153.000,0	178.500,0	204.000,0	229.500,0	255.000,0	280.500,0	306.000,0	331.500,0	357.000,0	382.500,0	



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES**

**INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**3.5.1. IMPUESTOS DIRECTOS**

Supone un importante % sobre el total de los ingresos por operaciones corrientes.

Para su cálculo se tiene en cuenta las siguientes variables:

- Las edificaciones finalizadas y el suelo urbano sin edificar por año, ya estimada en el cuadro anterior.
- El crecimiento de la población.
- El Valor Catastral estimado de los nuevos bienes inmuebles.
- La Tasa Impositiva de cada uno de los impuestos aplicables.

Es la partida, posiblemente, con más peso y de mayor importancia en el estudio de sostenibilidad económica ya que según la gestión, el modelo de planificación territorial podrá ser sostenible o no económicamente hablando.

Recordemos que trabajamos con la hipótesis inicial de mantener el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal, que puede variar a lo largo del tiempo, basada en los últimos datos disponibles, estimando un valor de los inmuebles medio.

En este apartado se realizan hipótesis dado el grado de incertidumbre sobre todo respecto a las actividades comerciales o de oficinas que se puedan implantar en el sector.

**3.5.1.1. Impuesto de Bienes Inmuebles de Urbana IBI**

El total del I.B.I urbano es la suma del I.B.I. urbano de las edificaciones construidas y terminadas en el sector nuevo, más el IBI urbano del suelo sin edificar, en cada uno de los años que dura el desarrollo de la edificación, y para la situación de suelo urbano.

De acuerdo con el Catastro, el municipio de San Vicente del Raspeig no tiene aprobada una ponencia de valores por lo que tendremos que calcular el valor del suelo y el suelo aplicando la normativa de valoraciones.

La expresión que recoge los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario y que sirve de base para la valoración catastral es la que figura en la Norma 16 de las Normas Técnicas fijadas por el Decreto 1020/1993, de 25 de junio, en la nueva redacción proporcionada por la disposición adicional primera del RD 1464/2002 de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales:

$$V_v = 1,40 * (V_c + V_r) * F_L$$

En esta fórmula:

$V_v$  = valor de venta del producto inmobiliario, en €/m<sup>2</sup> construido.

$V_r$  = valor de repercusión del suelo, en €/m<sup>2</sup> construido.

$V_c$  = valor de la construcción, en €/m<sup>2</sup> construido.

$F_L$  = factor de localización. Vamos a estimar un factor de localización de 1, por la situación del sector.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES**

**INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

El valor catastral se determina por la siguiente formulación:

$$V_{cat} = V_v * RM = 1,40 * (V_s + V_c) * F_L * RM$$

Valor de RM de 0,50 para estimar el valor catastral.

De acuerdo con la normativa aplicable, y estimando una categoría de las construcciones media, aplicando el cuadro de la Normativa tendremos:

Los valores unitarios de cada construcción será el resultado de aplicar el Módulo Básico de la Construcción (MBC) por un coeficiente que corresponda del cuadro de coeficientes de valor de las construcciones que corresponda, y que depende de su clase, modalidad y categoría.

Los valores unitarios de repercusión del suelo será el resultado de aplicar el Módulo Básico de repercusión (MBR) por un coeficiente que corresponda del cuadro de coeficientes de valor de las construcciones que corresponda, y que depende de su clase, modalidad y categoría.

Adoptamos los siguientes valores básicos, de acuerdo con la Orden EHA/1213/2005, actualizada en la propuesta de catastro para el año 2023 en San Vicente del Raspeig:

$$MBC = 700 \text{ €/m}^2$$

$$MBR = 450 \text{ €/m}^2$$

Aplicando la normativa de valoraciones, adoptamos los coeficientes siguientes para una categoría media (4), establecida por catastro:

- Viviendas colectivas edificación abierta, coeficiente 1,05.
- Naves de fabricación y almacenamiento, coeficiente 0,60.
- Comercios en edificio exclusivo, supermercados, coeficiente 1,30.
- Comercios en edificio mixto, coeficiente 1,20.

De acuerdo con la aprobación definitiva de la modificación de la ordenanza del IBI (BOPA nº 249 de 30/12/2021), el tipo impositivo es del 0,7670 %.

En consecuencia, los valores aplicables serían:

- Viviendas colectivas edificación abierta, coeficiente 1,05.  
Valor catastral de la construcción =  $1,05 * 700 * 0,50 = 367,50 \text{ €/m}^2$   
Valor catastral repercusión suelo =  $1,05 * 450 * 0,50 = 236,25 \text{ €/m}^2$
- Naves de fabricación y almacenamiento, coeficiente 0,50.  
Valor catastral de la construcción =  $0,50 * 700 * 0,50 = 175,00 \text{ €/m}^2$   
Valor catastral repercusión suelo =  $0,50 * 450 * 0,50 = 112,50 \text{ €/m}^2$
- Comercios en edificio exclusivo, supermercados, coeficiente 1,30.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Valor catastral de la construcción =  $1,30 \cdot 700 \cdot 0,50 = 455,00 \text{ €/m}^2$

Valor catastral repercusión suelo =  $1,30 \cdot 450 \cdot 0,50 = 292,50 \text{ €/m}^2$

- Comercios en edificio mixto unido a viviendas, coeficiente 1,30.

Valor catastral de la construcción =  $1,30 \cdot 700 \cdot 0,50 = 455,00 \text{ €/m}^2$

Valor catastral repercusión suelo =  $1,30 \cdot 450 \cdot 0,50 = 292,50 \text{ €/m}^2$

Además, la consolidación más importante del suelo industrial tiene una antigüedad mínima de 20 años, con lo que aplicamos un factor de reducción medio de 0,70.

En consecuencia, las cuotas líquidas serán:

- **Viviendas colectivas edificación abierta.**

Cuota íntegra construcción =  $367,50 \cdot 0,007670 = 2,819 \text{ €/m}^2 \text{ construido}$

Cuota íntegra repercusión suelo =  $236,25 \cdot 0,007670 = 1,812 \text{ €/m}^2 \text{ suelo}$

- **Naves de fabricación y almacenamiento.**

Cuota íntegra construcción =  $175,00 \cdot 0,007670 = 1,342 \text{ €/m}^2 \text{ construido}$

Cuota íntegra repercusión suelo =  $112,50 \cdot 0,007670 = 0,863 \text{ €/m}^2$

Considerando la depreciación por antigüedad, tendremos:

Cuota íntegra construcción =  $1,342 \cdot 0,70 = 0,9394 \text{ €/m}^2 \text{ construido}$

Cuota íntegra repercusión suelo =  $0,863 \cdot 0,70 = 0,604 \text{ €/m}^2$

- **Comercios en edificio exclusivo, supermercados.**

Valor catastral de la construcción =  $455,00 \cdot 0,007670 = 3,490 \text{ €/m}^2 \text{ construido}$

Valor catastral repercusión suelo =  $292,50 \cdot 0,007670 = 2,243 \text{ €/m}^2$

- **Comercios en edificio mixto unido a viviendas.**

Valor catastral de la construcción =  $455,00 \cdot 0,007670 = 3,490 \text{ €/m}^2 \text{ construido}$

Valor catastral repercusión suelo =  $292,50 \cdot 0,007670 = 2,243 \text{ €/m}^2$





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

3.5.1.2. Impuesto de Bienes Inmuebles de Rústica:

No se consideran bienes inmuebles de naturaleza rústica, ya que el sector tiene ya la clasificación de suelo urbano.

3.5.1.3. Impuesto de Vehículos sobre Tracción Mecánica (IVTM):

Este impuesto grava la titularidad de vehículos aptos para circular por la vía pública. El número de vehículos dependerá de la dimensión de la población permanente.

Despreciamos el impuesto respecto a las industrias existentes por desconocer los datos reales.

En una hipótesis conservadora, podemos estimar que los ingresos que pudiera tener el Ayuntamiento por este concepto van a aumentar en proporción con el aumento de la población permanente del sector.

De acuerdo con el presupuesto del año 2022, la recaudación por impuesto sobre vehículos de tracción mecánica fue de 3.155.000 € para una población de 58.912 habitantes.

Como ya hemos indicado anteriormente, estimando un crecimiento de población de 7.038 habitantes permanentes, se puede plantear la hipótesis de proporcionalidad.

La recaudación por habitante en 2022 es de 53,55 €; por lo que este será el ratio que utilizaremos con el nuevo crecimiento de población.

3.5.1.4. Impuesto del Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU):

Este impuesto grava las transmisiones de la propiedad inmobiliaria en los terrenos de naturaleza urbana. El hecho imponible del impuesto está constituido por el incremento de valor (plusvalía) que experimentan los terrenos de naturaleza urbana como consecuencia del transcurso del tiempo entre dos transmisiones de la propiedad.

Se deberá aplicar las normas para la determinación del incremento del valor del suelo establecidas en la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de naturaleza urbana del Ayuntamiento, en el periodo temporal en el que se haga el estudio económico.

**Si tenemos en cuenta el valor del suelo inicial, comparado con el Valor de Repercusión del Suelo del Producto Inmobiliario que se va a construir, está valorado sobre un valor de venta, por lo que descartamos ingresos por este concepto.**

**Ya que todas las parcelas son actualmente suelo urbano, esta hipótesis hace que para que este estudio se quede del lado de la seguridad, desestimando el resultado de posibles plusvalías, suponiendo que no habrá transmisiones.**





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Céspedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES**

**INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

#### 3.5.1.5. Impuesto de Actividades Económicas (IAE):

En una hipótesis conservadora, podemos estimar que los ingresos que pudiera tener el Ayuntamiento por este concepto van a aumentar en proporción con el aumento de la población permanente del sector.

De acuerdo con el presupuesto del año 2022, la recaudación por impuesto sobre actividades económicas fue de 1.415.000 € para una población de 58.912 habitantes.

Como ya hemos indicado anteriormente, estimando un crecimiento de población de 7.038 habitantes permanentes, se puede plantear la hipótesis de proporcionalidad.

La recaudación por habitante en 2022 es de 24,02 €; por lo que este será el ratio que utilizaremos con el nuevo crecimiento de población.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

# Arquitectura Planeamiento

Expediente 573960R

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

AÑO	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
<b>INGRESOS IMPUESTOS DIRECTOS</b>	<b>399.789,3</b>	<b>399.788,9</b>	<b>399.788,9</b>	<b>399.788,9</b>	<b>399.788,9</b>	<b>713.003,3</b>	<b>810.576,8</b>	<b>908.150,3</b>	<b>1.005.723,8</b>	<b>1.103.297,3</b>	<b>1.200.870,8</b>	<b>1.298.444,4</b>	<b>1.396.017,9</b>	<b>1.493.591,4</b>	<b>1.591.164,9</b>	<b>1.688.738,4</b>	<b>1.786.311,9</b>	<b>1.883.885,5</b>	<b>1.981.459,0</b>	<b>2.079.032,5</b>
<b>ESTIMACIÓN INGRESOS IBI</b>																				
Parcelas netas industrial	138.862,0	138.862,0	138.862,0	138.862,0	138.862,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parcelas netas residencial	0	0	0	0	0	333.016,6	333.016,6	333.016,6	333.016,6	333.016,6	333.016,6	333.016,6	333.016,6	333.016,6	333.016,6	333.016,6	333.016,6	333.016,6	333.016,6	333.016,6
Construcciones industriales	183.576,0	183.575,7	183.575,7	183.575,7	183.575,7	171.337,3	159.098,9	146.860,5	134.622,2	122.383,8	110.145,4	97.907,0	85.668,6	73.430,3	61.191,9	48.953,5	36.715,1	24.476,8	12.238,4	0,0
Construcciones residenciales	0	0	0	0	0	71.884,5	143.769,0	215.653,5	287.538,0	359.422,5	431.307,0	503.191,5	575.076,0	646.960,5	718.845,0	790.729,5	862.614,0	934.498,5	1.006.383,0	1.078.267,5
Construcciones terciario exclusivo	77.351,2	77.351,2	77.351,2	77.351,2	77.351,2	61.109,7	62.042,1	62.974,4	63.906,7	64.839,1	65.771,4	66.703,8	67.636,1	68.568,4	69.500,8	70.433,1	71.365,5	72.297,8	73.230,2	74.162,5
Construcciones terciario en mixto	0	0	0	0	0	39.274,8	39.874,0	40.473,2	41.072,4	41.671,7	42.270,9	42.870,1	43.469,3	44.068,5	44.667,7	45.266,9	45.866,1	46.465,3	47.064,5	47.663,7
<b>TOTAL INGRESOS IBI</b>	<b>399.789,3</b>	<b>399.788,9</b>	<b>399.788,9</b>	<b>399.788,9</b>	<b>399.788,9</b>	<b>676.622,9</b>	<b>737.800,6</b>	<b>798.978,3</b>	<b>860.155,9</b>	<b>921.333,6</b>	<b>982.511,3</b>	<b>1.043.689,0</b>	<b>1.104.866,6</b>	<b>1.166.044,3</b>	<b>1.227.222,0</b>	<b>1.288.399,7</b>	<b>1.349.577,3</b>	<b>1.410.755,0</b>	<b>1.471.932,7</b>	<b>1.533.110,4</b>
<b>ESTIMACIÓN INGRESOS IVTM</b>																				
Por incremento población	0	0	0	0	0	25.115,0	50.240,6	75.366,3	100.491,9	125.617,6	150.743,3	175.868,9	200.994,6	226.120,2	251.245,9	276.371,6	301.497,2	326.622,9	351.748,5	376.874,2
<b>TOTAL INGRESOS IVTM</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25.115,0</b>	<b>50.240,6</b>	<b>75.366,3</b>	<b>100.491,9</b>	<b>125.617,6</b>	<b>150.743,3</b>	<b>175.868,9</b>	<b>200.994,6</b>	<b>226.120,2</b>	<b>251.245,9</b>	<b>276.371,6</b>	<b>301.497,2</b>	<b>326.622,9</b>	<b>351.748,5</b>	<b>376.874,2</b>
<b>ESTIMACIÓN INGRESOS IAE</b>																				
Por incremento población	0	0	0	0	0	11.265,4	22.535,6	33.805,7	45.075,9	56.346,1	67.616,3	78.886,5	90.156,7	101.426,9	112.697,0	123.967,2	135.237,4	146.507,6	157.777,8	169.048,0
<b>TOTAL INGRESOS IAE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.265,4</b>	<b>22.535,6</b>	<b>33.805,7</b>	<b>45.075,9</b>	<b>56.346,1</b>	<b>67.616,3</b>	<b>78.886,5</b>	<b>90.156,7</b>	<b>101.426,9</b>	<b>112.697,0</b>	<b>123.967,2</b>	<b>135.237,4</b>	<b>146.507,6</b>	<b>157.777,8</b>	<b>169.048,0</b>

TABLA N° 1: INGRESOS POR IMPUESTOS DIRECTOS



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Céspedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### 3.5.2. IMPUESTOS INDIRECTOS

#### 3.5.2.1. Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

El hecho imponible de este impuesto lo constituye la realización de las construcciones, instalaciones y obras previstas en el total del techo edificable para cada uno de los usos funcionales que se planifican.

De acuerdo con la Ordenanza Fiscal vigente, la base imponible de este impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra.

La base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra.

La cuota de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen del 3,50 por 100.

El impuesto se devenga en el momento de iniciarse la instalación u obra aun cuando no se haya obtenido la correspondiente licencia. La cuota del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.

El presupuesto de ejecución material mínimo de las obras se determinará como resultado de aplicar los costes unitarios de ejecución que publica el Instituto Valenciano de la Edificación, para la fecha actual.

1. Tipo constructivo, edificación abierta residencial, entre 3 y 8 plantas, de superficie útil mayor de 70 m<sup>2</sup>, nivel de calidades media

Coste unitario de ejecución = 679,60 €/m<sup>2</sup> (MBE = 757 €/m<sup>2</sup>)

2. Tipo constructivo, locales comerciales en edificio mixto

Coste unitario de ejecución = 908,40 €/m<sup>2</sup> (MBE = 757 €/m<sup>2</sup>)

3. Tipo constructivo, locales comerciales en edificio exclusivo

Coste unitario de ejecución = 1.211,20 €/m<sup>2</sup> (MBE = 757 €/m<sup>2</sup>)

Tenemos en cuenta que una parte de los supermercados ya están construidos en el sector.

En el caso de que la realidad de las construcciones superara estos valores, el resultado de ingresos sería todavía mayor.

La Tasa de Construcciones, instalaciones y movimiento de tierras, es el 3,20 % del coste real y efectivo de la construcción, de acuerdo con la ordenanza reguladora vigente.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES**

**INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**3.5.2.2. Tasas repercutibles**

En este apartado analizamos otras tasas o impuestos indirectos de aplicación en el desarrollo del sector, de las que seleccionamos las más significativas, que serán:

**TASA DE LICENCIAS URBANÍSTICAS E IMPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Las ordenanzas definen las siguientes tasas:

**1.- Licencias urbanísticas:**

1.1.- Para obras mayores de proyectos de edificios residenciales, se aplica una tasa que depende del número de viviendas:

Más de 1 y hasta 10 viviendas	231,16 €
Más de 10 y hasta 20 viviendas	370,05 €
Más de 20 y hasta 50 viviendas	554,94 €
Más de 50 y hasta 100 viviendas	693,64 €
Más de 100 viviendas	924,98 €

Consideraremos que las promociones medias del sector serán de entre 20 y 50 viviendas. Ponemos una media de 24 viviendas por promoción.

**1.2.- Proyectos de edificios para usos terciarios, dotacionales e infraestructurales:**

Hasta 500 m2 de superficie útil	111,05 €
Mas de 500 y hasta 2.000 m2 útiles	231,16 €
Mas de 2.000 y hasta 5.000 m2 útiles	370,05 €
Mas de 5.000 m2 útiles	554,94 €

Consideraremos que los nuevos locales del sector tendrán un tamaño medio de hasta 500 m2 útiles.

**1.3.- Proyectos de garajes vinculados exclusivamente a sus respectivas viviendas o que sirvan a los propietarios o arrendatarios de éstas o de los locales del propio edificio, cuyo uso principal sea el de vivienda:**

Hasta 250 m2 de superficie útil	418,89 €
De 251 a 500 m2 útiles	628,31 €
De 501 a 1.000 m2 útiles	837,76 €
De 1.001 a 2.000 m2 útiles	1.256,66 €

A partir de 2.001 m2 útiles, por cada 1.000 m2 o fracción, la tarifa se obtendrá sumando a la cuota anterior el resultado de multiplicar la misma por 0,5.

Consideraremos que las promociones medias del sector tendrán garajes de un tamaño medio de 500 m2 útiles.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES**

**INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

1.4.- Licencias de ocupación

Licencias de Ocupación, según la siguiente fórmula:  $S_u \times M \times 0,000213$ .

$S_u$  será la superficie útil de la vivienda o edificación objeto de ocupación. De no constar la superficie útil, ésta se obtendrá multiplicando la superficie construida por el coeficiente 0'8.

El módulo "M" será el establecido como precio máximo para la Vivienda Protegida de Régimen General en el momento de la expedición, en función del área geográfica correspondiente. Actualmente para el municipio, dicho precio máximo es de 1.576,64 €/m<sup>2</sup> útil, que equivale a 1.261,31 €/m<sup>2</sup> construido.

1.5.- Demoliciones: No se consideran

2.- TASAS POR TRAMITACIONES URBANÍSTICAS

No lo consideramos en este estudio, por ser de poca cuantía.

3.5.2.3. Ingresos en Patrimonio Público de Suelo

Este sector acomete una regeneración urbana, que cambia la calificación de industrial a residencial, lo que implica por aplicación del Texto Refundido de la LOTUP que:

En parcelas de suelo urbano incluidas en unidades de ejecución delimitadas con destino a su renovación global, así como también en ámbitos delimitados para llevar a cabo operaciones de reforma interior y en parcelas individuales sometidas al régimen de actuaciones aisladas que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior, será de aplicación, con carácter general, el 10 % de dicho incremento que, excepcionalmente, podrá reducirse para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de rentabilidad económica sensiblemente inferior hasta un 5 %, o incrementarse hasta el 20 % si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada una de estas actuaciones con relación a las rentabilidades resultantes de otras actuaciones de la misma área urbana homogénea es sensiblemente superior.

Corresponderá a la gestión de la nueva urbanización determinar el aprovechamiento que corresponde a la administración y compensación de excedentes de aprovechamiento.

En nuestro caso no lo consideremos al ser un ingreso extraordinario destinado a Patrimonio Municipal de Suelo.

3.5.2.4. Otros ingresos, capítulo 3

Los ingresos más importantes de este epígrafe son las transferencias del Estado en concepto de Participación en Tributos Estatales (P.I.E.), además de las de la Generalitat Valenciana, la Diputación y otras. No lo vamos a considerar.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

# Arquitectura Planeamiento

Expediente 573960R

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

AÑO	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
<b>INGRESOS IMPUESTOS INDIRECTOS</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	592.013,2	592.013,2	592.013,2	592.013,2	592.013,2	592.013,2	592.013,2	592.013,2	592.013,2	592.013,2	592.013,2	592.013,2	592.013,2	592.013,2	592.013,2
<b>IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES ICIO</b>																				
Construcciones industriales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Construcciones residenciales	0	0	0	0	0	554.553,6	554.553,6	554.553,6	554.553,6	554.553,6	554.553,6	554.553,6	554.553,6	554.553,6	554.553,6	554.553,6	554.553,6	554.553,6	554.553,6	554.553,6
Construcciones terciario exclusivo	0	0	0	0	0	10.354,2	10.354,2	10.354,2	10.354,2	10.354,2	10.354,2	10.354,2	10.354,2	10.354,2	10.354,2	10.354,2	10.354,2	10.354,2	10.354,2	10.354,2
Construcciones terciario en mixto	0	0	0	0	0	7.765,6	7.765,6	7.765,6	7.765,6	7.765,6	7.765,6	7.765,6	7.765,6	7.765,6	7.765,6	7.765,6	7.765,6	7.765,6	7.765,6	7.765,6
<b>TOTAL INGRESOS ICIO</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>572.673,4</b>														
<b>LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN</b>																				
Obras mayores residenciales	0	0	0	0	0	4.913,5	4.913,5	4.913,5	4.913,5	4.913,5	4.913,5	4.913,5	4.913,5	4.913,5	4.913,5	4.913,5	4.913,5	4.913,5	4.913,5	4.913,5
Obras mayores terciarias	0	0	0	0	0	671,4	671,4	671,4	671,4	671,4	671,4	671,4	671,4	671,4	671,4	671,4	671,4	671,4	671,4	671,4
Garajes	0	0	0	0	0	10.681,3	10.681,3	10.681,3	10.681,3	10.681,3	10.681,3	10.681,3	10.681,3	10.681,3	10.681,3	10.681,3	10.681,3	10.681,3	10.681,3	10.681,3
Licencias de ocupación residencial	0	0	0	0	0	2.953,0	2.953,0	2.953,0	2.953,0	2.953,0	2.953,0	2.953,0	2.953,0	2.953,0	2.953,0	2.953,0	2.953,0	2.953,0	2.953,0	2.953,0
Licencias ocupación terciario exclusivo	0	0	0	0	0	68,92	68,92	68,92	68,92	68,92	68,92	68,92	68,92	68,92	68,92	68,92	68,92	68,92	68,92	68,92
Licencias ocupación terciario mixto	0	0	0	0	0	51,69	51,69	51,69	51,69	51,69	51,69	51,69	51,69	51,69	51,69	51,69	51,69	51,69	51,69	51,69
<b>TOTAL INGRESOS LICENCIAS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19.339,8</b>														

TABLA Nº 3: INGRESOS POR IMPUESTOS INDIRECTOS Y OTROS INGRESOS



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### 3.6. DATOS INICIALES PARA CALCULAR LOS GASTOS POR OPERACIONES CORRIENTES

#### 3.6.1. GASTOS CORRIENTES GENERADOS

Los datos iniciales para calcular los gastos corrientes que debe asumir el Ayuntamiento por la nueva población y por el mantenimiento de la urbanización remodelada, y parte de los siguientes datos:

**a)** Aumento de Población: es el incremento anual de la población que genera el desarrollo del sector.

De acuerdo con lo indicado anteriormente, el sector genera un potencial de población en el año horizonte de 7.969 habitantes. Con estas consideraciones, y tomando la media del municipio, podemos estimar que un total del 88,30 % de las viviendas estarán ocupadas, lo que hace un total de 2.815, con una población permanente de 7.038 habitantes (2,50 hab/viv).

**b)** Metros cuadrados de vial público que genera el sector:

Varía en función del tiempo que tarde el urbanizador en entregar el sector. En este caso, al estar ya urbanizado, con la remodelación la red viaria ocupará una superficie de 60.720 m<sup>2</sup>.

**c)** Metros cuadrados de parques y jardines del sector:

Varía en función del tiempo que tarde el urbanizador en entregar el sector, que hemos calculado en cinco años. Se imputarán en el momento que el urbanizador entregue la obra al Ayuntamiento, el total de jardines es de 15.000 m<sup>2</sup>.

A continuación, explicamos con detalle todas las siguientes partidas que nos dará el volumen de Gastos Totales por operaciones corrientes.

**d)** Gastos de Personal: Los gastos de personal representan un porcentaje elevado de todos los gastos por operaciones corrientes, y está en función del techo edificable y de la población de la ciudad.

**e)** Gastos de Bienes y Servicios Corrientes: En este capítulo de gastos, separaremos aquellas partidas que consideramos más se van a ver influidas por la Urbanización y las estudiaremos por separado.

**f)** Gastos en bienes corrientes, servicios y vehículos Limpieza Vial: Calcularemos que el gasto en esta partida, sin contar gastos de personal, es un % de los presupuestos del Ayuntamiento en el año del estudio económico.

**g)** Gastos en bienes corrientes, servicios y vehículos Alumbrado Público: Calcularemos que el gasto en esta partida, sin contar gastos de personal es un % de los presupuestos del Ayuntamiento en el año del estudio económico.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- h)** Gastos en bienes corrientes, servicios y vehículos Vías Públicas y parques y Jardines: Calcularemos que el gasto es, en esta partida, sin contar gastos de personal, un % de los presupuestos del Ayuntamiento en el año del estudio económico.
- i)** Gastos en bienes corrientes, servicios y vehículos Policía: Calcularemos que el gasto en esta partida, sin contar gastos de personal, es de un % de los presupuestos del Ayuntamiento en el año del estudio económico.
- j)** Limpieza de Parques y Jardines: Calcularemos que el gasto es, en esta partida, sin contar gastos de personal, de un % de los presupuestos del Ayuntamiento en el año del estudio económico.
- k)** Basuras: Calcularemos que el gasto es, en esta partida, de un % de los presupuestos del Ayuntamiento en el año del estudio económico.
- l)** Agua Potable y alcantarillado: Calcularemos que el gasto es, en esta partida, de un % de los presupuestos del Ayuntamiento en el año del estudio económico.
- m)** Resto de gastos en Bienes cte. y Servicios: Calcularemos que el gasto es, en esta partida, de un % de los presupuestos del Ayuntamiento en el año del estudio económico.
- n)** Gastos Financieros: Calcularemos que el gasto es, en este capítulo, de un % de los presupuestos del Ayuntamiento en el año del estudio económico.
- o)** Transferencias Corrientes: Calcularemos que el gasto es, en este capítulo, de un % de los presupuestos del Ayuntamiento en el año del estudio económico.

En el presupuesto analizado, que corresponde al año 2022, estudiaremos los gastos totales para el mantenimiento del funcionamiento del Ayuntamiento. Desglosando el presupuesto, la nueva población generará más gasto para el Ayuntamiento, en función de los servicios que estos van a requerir.

Para analizar el incremento de coste vamos a analizar dos conceptos fundamentales por separado. En primer lugar, el incremento de coste por la demanda de servicios de la nueva población generada, que se realiza en este apartado; y por otro, los nuevos costes de mantenimiento y reposición de la obra, que se realiza en el apartado siguiente.

El incremento de costes de analiza debe tener en cuenta la componente turística del municipio, que tiene que atender servicios turísticos en zonas externas que no tienen que ver con el propio sector PP-14, de marcado carácter urbano al estar inserto en el casco actual.

Entendemos que todas las partidas de gasto se verán incrementadas por el aumento de población que genera el sector Torregroses y calculamos su impacto en los gastos del Ayuntamiento, que serán:





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PARTIDA	PRESUPUESTO, €	COSTE POR HAB, €
Seguridad y movilidad ciudadana	72.150,00	1,22
Limpieza viaria	2.673.490,38	45,38
Cementerio y servicios funerarios	259.823,68	4,41
Alumbrado público	910.100,00	15,45
Parques y jardines	1.738.104,94	29,50
Educación	1.373.915,48	23,32
Cultura	30.495,00	0,52
Transporte público	311.900,00	5,29
Seguridad y orden público	4.884.248,40	82,91
Ordenación del tráfico	239.836,98	4,07
Protección civil	13.400,00	0,23
<b>TOTAL</b>		<b>212,31</b>

Por tanto, extrapolando al desarrollo del sector Torregroses como residencial que genera una población permanente total, por la componente urbana de la zona, de 7.038 nuevos habitantes; podemos estimar que la nueva población, a medida que se va consolidando, generará un nuevo gasto al Ayuntamiento de 1.494.237,8 € por año.

### 3.6.2. GASTOS MANTENIMIENTO URBANIZACIÓN

Los resultados del análisis del apartado anterior son una proyección de los gastos que el Ayuntamiento tiene que asumir correspondientes al mantenimiento y reposición de la nueva urbanización, entendiéndose como tal el coste de reposición analizando la vida útil de la misma.

El Ayuntamiento asume el mantenimiento de la urbanización a partir del momento de la recepción de las obras de urbanización, aunque en este caso ya está urbanizado, y solo se incorporan 15.000 m<sup>2</sup> de zona verde, y la red viaria se remodela hasta los 60.720 m<sup>2</sup>.

Para analizar la misma, hay que valorar el coste de la urbanización completa, y matizar los siguientes aspectos:





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES**

**INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

- Una parte del presupuesto, en particular el mantenimiento de las redes eléctricas en media y en baja tensión corresponderá a la Compañía titular de las instalaciones, en este caso Iberdrola.
- Una parte del presupuesto, en particular el mantenimiento de las redes de telecomunicaciones corresponderá a la Compañía titular de las instalaciones, en este caso Telefónica u otro operador que se pueda interesar.

De acuerdo con las calidades de urbanización proyectadas, podemos estimar una vida útil, analizada por partidas, entendiendo como tal los costes de mantenimiento y reposición de una infraestructura, que queda del modo siguiente:

- Pavimentación y Señalización tienen una vida útil media de 20 años.
- Las instalaciones subterráneas tienen una vida útil de 25 años.
- La jardinería, mobiliario urbano y alumbrado, al estar más expuestas, tienen una vida útil de 15 años.

Con este resultado, tendremos los siguientes costes anuales de reposición:

CAPÍTULO	COSTE DE OBRA NUEVA PEM, €	COSTE DE OBRA NUEVA PEC, €	TIEMPO DE REPOSICIÓN, años	COSTE ANUAL AYUNTAMIENTO, €
Movimientos de Tierras	600.480,00	714.571,20	-	0,00
Pavimentación y señalización	1.801.440,00	2.143.713,60	20,00	107.185,68
Abastecimiento de agua potable	480.384,00	571.656,96	25,00	22.866,28
Red de saneamiento	360.288,00	428.742,72	25,00	17.149,71
Red de pluviales	540.432,00	643.114,08	25,00	25.724,56
Red de media y baja tensión	600.480,00	714.571,20	-	0,00
Centros de Transformación	900.720,00	1.071.856,80	-	0,00
Alumbrado	600.480,00	714.571,20	15,00	47.638,08
Red de telecomunicaciones	120.096,00	142.914,24	-	0,00
Jardinería y mobiliario	675.000,00	803.250,00	15,00	53.550,00
<b>TOTAL SUMA</b>	<b>6.679.800,00</b>			<b>274.114,31</b>

Por tanto, desde que el Ayuntamiento recibe la nueva urbanización, el mantenimiento genera un coste medio anual de 274.114,31 €, referido a Contrata, que deberá ser costado por el Ayuntamiento.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES**

**INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

### 3.7. DIAGNÓSTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

#### 3.7.1. RESULTADOS

Una vez que se ha analizado por separado los ingresos y gastos por operaciones corrientes al año, estableciendo una hipótesis temporal de consolidación de la urbanización y la edificación, se realiza un balance del resultado, con valores actualizados, que se especifica en la tabla que se presenta a continuación.

Esta tabla se ha realizado, como todo el documento, con valores estimados, entendiéndose que los valores calculados son muy variables y van a depender de parámetros difíciles de estimar en este momento: ciclo económico local y global, evolución de los tipos de interés y de la fiscalidad aplicable, revisiones catastrales, etc.

Debe tenerse en cuenta las características del sector, con una edificabilidad media, en una zona de crecimiento residencial que es colindante con el núcleo urbano de San Vicente, circunstancias que garantizan una consolidación a medio plazo.

Hay otras consideraciones que no se han tenido en cuenta como es el impacto en la economía local del nuevo empleo que sin duda se va a generar.

Por tanto, el resultado del estudio debe entenderse como una estimación o balance que demuestra que en condiciones normales la actuación urbanística planteada genera ingresos suficientes en la Hacienda Local para garantizar un balance económico sostenible que permita a la futura población el acceso a los servicios municipales básicos y permita mantener la renovación de la urbanización que se propone.

En la tabla siguiente se presentan los resultados del estudio:





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

# Arquitectura Planeamiento

Expediente 573960R

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES

INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

AÑO	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	A PARTIR DE 2042	
INGRESOS IMPUESTOS DIRECTOS	399.789,3	399.788,9	399.788,9	399.788,9	399.788,9	713.003,3	810.576,8	908.150,3	1.005.723,8	1.103.297,3	1.200.870,8	1.298.444,4	1.396.017,9	1.493.591,4	1.591.164,9	1.688.738,4	1.786.311,9	1.883.885,5	1.981.459,0	2.079.032,5	2.079.032,5	
IMPUESTOS INDIRECTOS	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	592.013,2	592.013,2	592.013,2	592.013,2	592.013,2	592.013,2	592.013,2	592.013,2	592.013,2	592.013,2	592.013,2	592.013,2	592.013,2	592.013,2	592.013,2	0	
<b>TOTAL INGRESOS PREVISIBLES</b>	<b>399.789,3</b>	<b>399.788,9</b>	<b>399.788,9</b>	<b>399.788,9</b>	<b>399.788,9</b>	<b>1.305.016,5</b>	<b>1.402.590,0</b>	<b>1.500.163,5</b>	<b>1.597.737,0</b>	<b>1.695.310,5</b>	<b>1.792.884,0</b>	<b>1.890.457,6</b>	<b>1.988.031,1</b>	<b>2.085.604,6</b>	<b>2.183.178,1</b>	<b>2.280.751,6</b>	<b>2.378.325,1</b>	<b>2.475.898,7</b>	<b>2.573.472,2</b>	<b>2.671.045,7</b>	<b>2.671.045,7</b>	
GASTOS CORRIENTES GENERADOS	0	0	0	0	0	99.615,9	199.231,7	298.847,6	398.463,4	498.079,3	597.695,1	697.311,0	796.926,8	896.542,7	996.158,5	1.095.774,4	1.195.390,2	1.295.006,1	1.394.621,9	1.494.237,8	1.494.237,8	
GASTOS MANTENIMIENTO URBANIZACIÓN	274.114,3	274.114,3	274.114,3	274.114,3	274.114,3	274.114,3	274.114,3	274.114,3	274.114,3	274.114,3	274.114,3	274.114,3	274.114,3	274.114,3	274.114,3	274.114,3	274.114,3	274.114,3	274.114,3	274.114,3	274.114,3	274.114,3
<b>TOTAL GASTOS PREVISIBLES</b>	<b>274.114,3</b>	<b>274.114,3</b>	<b>274.114,3</b>	<b>274.114,3</b>	<b>274.114,3</b>	<b>373.730,2</b>	<b>473.346,0</b>	<b>572.961,9</b>	<b>672.577,7</b>	<b>772.193,6</b>	<b>871.809,4</b>	<b>971.425,3</b>	<b>1.071.041,1</b>	<b>1.170.657,0</b>	<b>1.270.272,8</b>	<b>1.369.888,7</b>	<b>1.469.504,5</b>	<b>1.569.120,4</b>	<b>1.668.736,2</b>	<b>1.768.352,1</b>	<b>1.768.352,1</b>	
<b>BALANCE: INGRESOS - GASTOS</b>	<b>125.675,0</b>	<b>125.674,6</b>	<b>125.674,6</b>	<b>125.674,6</b>	<b>125.674,6</b>	<b>931.286,3</b>	<b>929.244,0</b>	<b>927.201,6</b>	<b>925.159,3</b>	<b>923.116,9</b>	<b>921.074,6</b>	<b>919.032,3</b>	<b>916.990,0</b>	<b>914.947,6</b>	<b>912.905,3</b>	<b>910.862,9</b>	<b>908.820,6</b>	<b>906.778,3</b>	<b>904.736,0</b>	<b>902.693,6</b>	<b>310.680,4</b>	

TABLA Nº 4: BALANCE ENTRE INGRESOS Y GASTOS



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF WZPR T7HK QKYM

**Propuesta Técnica 37 MP Torregroses - SEFYCU 4268241**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE SANT VICENT DEL RASPEIG. SECTOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR TORREGROSES**

**INFORME DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

### 3.7.2. DIAGNÓSTICO Y CONCLUSIONES DE LOS RESULTADOS

Analizando los resultados podemos resaltar:

- Los ingresos más importantes para el Ayuntamiento se producen en el momento de la edificación de las parcelas resultantes, a través de los ingresos directos, sobre todo el ICIO.
- Los gastos más importantes para el Ayuntamiento se producen a partir de la finalización de las obras de urbanización (al asumir el mantenimiento de esta).

En resumen, y prescindiendo de aplicar tipos de interés en los años sucesivos para capitalizar pérdidas o beneficios, el balance calculado para el periodo 2023-2042 y los años posteriores, resulta con un saldo positivo en general.

Conviene resaltar que los ingresos más importantes se producen por aplicación de los impuestos vigentes en el momento de la construcción de la edificación.

En el escenario final, a partir del año 2042, el balance entre ingresos y gastos es equilibrado, por lo que es de prever a partir de ese año, que los ingresos sean suficientes para la prestación de los servicios a la población y el mantenimiento de la urbanización del sector.

Todo ello sin estimar el impacto social y económico de la futura creación de puestos de trabajo a medida que se consoliden las actividades terciarias en el sector, que supone sin duda, por las implicaciones sociales un impacto muy positivo.

