

PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL
PROGRAMA DE ACTUACIÓN
INTEGRADA DEL SECTOR
LOS MONTOYOS



San Vicente del Raspeig
Alicante

MEMORIA JUSTIFICATIVA
NORMAS URBANÍSTICAS

APROBACIÓN DEFINITIVA
Diciembre 2006

PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL
PROGRAMA DE ACTUACIÓN
INTEGRADA DEL SECTOR
LOS MONTOYOS

San Vicente del Raspeig
Alicante

**MEMORIA JUSTIFICATIVA
NORMAS URBANÍSTICAS**

APROBACIÓN DEFINITIVA
Diciembre 2006

MEMORIA JUSTIFICATIVA

INDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETO E INICIATIVA DE LA ACTUACIÓN	1
2. LA PROPUESTA: ESTRUCTURA Y ORDENACIÓN	2
3. LA GESTIÓN URBANÍSTICA	14
4. EL PRIm EN CIFRAS: SIN SÍNTESIS:	16

1. OBJETO E INICIATIVA DE LA ACTUACIÓN

El presente documento forma parte de la documentación del Programa de Actuación Integrada del **Sector los Montoyos** del PGOU de San Vicente del Raspeig y se tramita conjuntamente con la "Homologación Sectorial Modificativa" del mismo ámbito.

La actuación, atendiendo, complementando y mejorando las determinaciones del planeamiento vigente, se concibe como una operación de extensión de la trama urbana de San Vicente por el sur del casco ,en terrenos en parte vacantes y en parte ocupados por edificaciones que en la actualidad presentan un carácter marginal, totalmente inadecuado con respecto al entorno urbano circundante y con respecto a unas condiciones de excelente accesibilidad y centralidad.

Se plantea además como transición entre el casco y el nuevo desarrollo del sector Castellet que se extiende por el sur hasta alcanzar la autovía A-36 y en estrecha coordinación e interdependencia con el programa formulado para dicho sector.

Precisamente para garantizar la compatibilidad y complementariedad entre ambas actuaciones, de tal manera que queden como actuaciones conexas y condicionadas, se ha reconsiderado la ordenación inicialmente prevista en el vigente Plan General acomodándola por una parte a los criterios y propuestas formuladas en los trabajos de la Revisión en curso y por otra a la ordenación propuesta para el referido sector, todo ello ,en primer término, mediante la oportuna homologación modificativa conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, apartado tercero, de la Ley 6/1994, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

La nueva ordenación propuesta en sus aspectos estructurales implica alteración de los actuales elementos de sistemas generales comprendidos dentro del ámbito y su sustitución por nuevos elementos de la Red Primaria de Dotaciones Públicas

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

La ordenación estructural establecida mediante dicha homologación ha de desarrollarse y complementarse con arreglo a las indicaciones y contenidos de las correspondientes fichas (de planeamiento y gestión) que más adelante se adjuntan.

Con ese propósito y al objeto de sustituir las actuales determinaciones del Plan General por otras igualmente detalladas y pormenorizadas -delimitación ajustada del sector, régimen de usos, intensidades y edificabilidades, sistema y trazados viarios, etc.-, se formula el presente Plan de Reforma Interior de mejora (en adelante **PRIm**).

La formulación del referido Programa así como la del presente **PRIm** se efectúa a iniciativa de la mercantil **ALAVAMA Casas y Proyectos S.L.**

2. LA PROPUESTA: ESTRUCTURA Y ORDENACIÓN

2.1. LA SOLUCIÓN PROPUESTA Y SU INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO URBANO

La ordenación del sector responde a un doble objeto: por un lado la compleción regularización y extensión del borde sur del casco de San Vicente del Raspeig; y por otro, la integración con el sector adyacente (PAU 2 CASTELLET) cuyo Programa de Actuación Integrada se tramita de modo condicionado y conjuntamente con el presente

El sector se concibe e inserta en la estructura urbana de la ciudad a través de los siguientes criterios de ordenación y trazado:

- Generación del nuevo tejido urbano como extensión mallada de las tramas periféricas del sur del casco (prolongación de las calles Elx y Avda. del País Valenciá, en dirección E-O; y en dirección N-S vial del Terraplén, Goya y Bretón de los Herreros hasta Avda del País Valenciá).
- Previsión de las oportunas conexiones de la trama viaria y urbana con el sector colindante por el sur (Castellet).

2.2. MEJORA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

En las fichas del vigente Plan General (correspondientes a las unidades de actuación **UA 14; UA 15; UA 16 y UA M/2,**) reproducidas en la Memoria Informativa (incluida en otro volumen) y en el Cuadro Resumen que aquí se adjunta (incluyendo además los terrenos exteriores a dichas unidades que ahora pasan a integrarse en el nuevo sector), se recogen los parámetros y determinaciones previas a las modificaciones introducidas mediante la referida Homologación.

El presente Plan incorpora y en su caso desarrolla y complementa las determinaciones establecidas mediante dicha homologación de acuerdo con las indicaciones y el contenido de las correspondientes fichas, teniendo por objeto, además de los fines propios de un Plan de Reforma Interior (artículo 72), la mejora de la ordenación contenida en el Plan General, de conformidad con lo previsto en el artículo 80 del Reglamento de Planeamiento de la LRAU.

En efecto, la nueva propuesta de ordenación que aquí se formula- y cuyos principales parámetros figuran también en el indicado Cuadro- es acorde con las necesidades y oportunidades de evolución urbana, **mejorando** el vigente Plan General de Ordenación Urbana en los siguientes aspectos:

- Claridad de la nueva trama viaria como extensión prolongada de la circundante
- Elección de tipologías adecuadas a la trama y al carácter de extensión del casco.
- Ubicación del uso dotacional en posición central respecto al conjunto de la nueva extensión (incluido el sector Castellet), sin inducir discontinuidades en la trama viaria del casco.
- Concentración y disposición de las zonas verdes, conformando un gran parque.

- Adecuación del aprovechamiento urbanístico a las cargas derivadas de la reforma interior (demoliciones, realojos, etc), disminuyendo en lo posible los desequilibrios derivados del planeamiento vigente (sobre todo en la Unidad de Actuación M/2)
- Actuación integrada que aborda y resuelve de una sola vez la ejecución de la ordenación urbanística y los problemas que suscita (provisión de infraestructuras, demoliciones, traslados, realojos ,etc)

La pequeña diferencia de superficie entre la que figura en la mencionadas fichas - (55.900 m².) que incrementada con la de los terrenos exteriores que ahora se incorporan (4.353 m²) da un total de 60.253 m² - y la que corresponde al nuevo sector que las agrupa (60.572 m²), **obedece** además de a la medición sobre una nueva cartografía de mayor precisión, a ligeros ajustes efectuados a partir de información catastral y con arreglo a los criterios de sectorización contenidos en el artículo 20 de la LRAU

Tanto el planeamiento vigente como el ahora propuesto, aun tratándose de suelo urbano, cumplen los estándares exigidos según el Reglamento de la LRAU en los supuestos de Planes Parciales (suelo urbanizable) de uso residencial.

En efecto, como puede apreciarse en el Cuadro Resumen, la ordenación propuesta no solo cumple esas exigencias en cada uno de los usos dotacionales (espacios libres,,red viaria y equipamientos), sino que supera los estándares mínimos, de forma que en su conjunto existe un exceso de 4.141 m², casi un 11% más de lo exigido por el citado Reglamento.

A su vez el aumento del techo edificable de la nueva ordenación respecto al que resulta en el planeamiento vigente (46.100 m² ut respecto a 42.079 m² ut) se justifica por la necesidad de mantener como mínimo el aprovechamiento urbanístico de las precedentes unidades delimitadas en el Plan General haciendo disminuir el desequilibrio existente en una de ellas (la M-2) : el Área de Reparto correspondiente a ésta pasaría a tener un índice ligeramente superior (**0.57 m²ut /m²s** frente a 0.48 m²ut /m²s). Con ello, aunque el índice promedio de edificabilidad de este sector se eleva ligeramente con respecto al **conjunto** de las 4 unidades antes delimitadas más los terrenos exteriores

(pasando de $0,70 \text{ m}^2\text{ut} / \text{m}^2\text{s}$ a $0,76 \text{ m}^2\text{ut} / \text{m}^2\text{s}$), resulta ser muy inferior al correspondiente a 3 de ellas, y también inferior respecto al de los terrenos de suelo urbano exteriores y con uso lucrativo que ahora se incorporan al nuevo sector.

Por lo demás , considerando el nuevo sector y el de Castellet conjuntamente resultaría un **IEB** en torno a **0.56 $\text{m}^2\text{ut} / \text{m}^2\text{s}$** , índice éste bastante moderado máxime si se tienen en cuenta las cargas de urbanización que deberán asumirse por el conjunto de ambos Programas.

2.3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA: DESCRIPCIÓN

2.3.1. ORDENACIÓN DE LOS USOS Y ZONAS

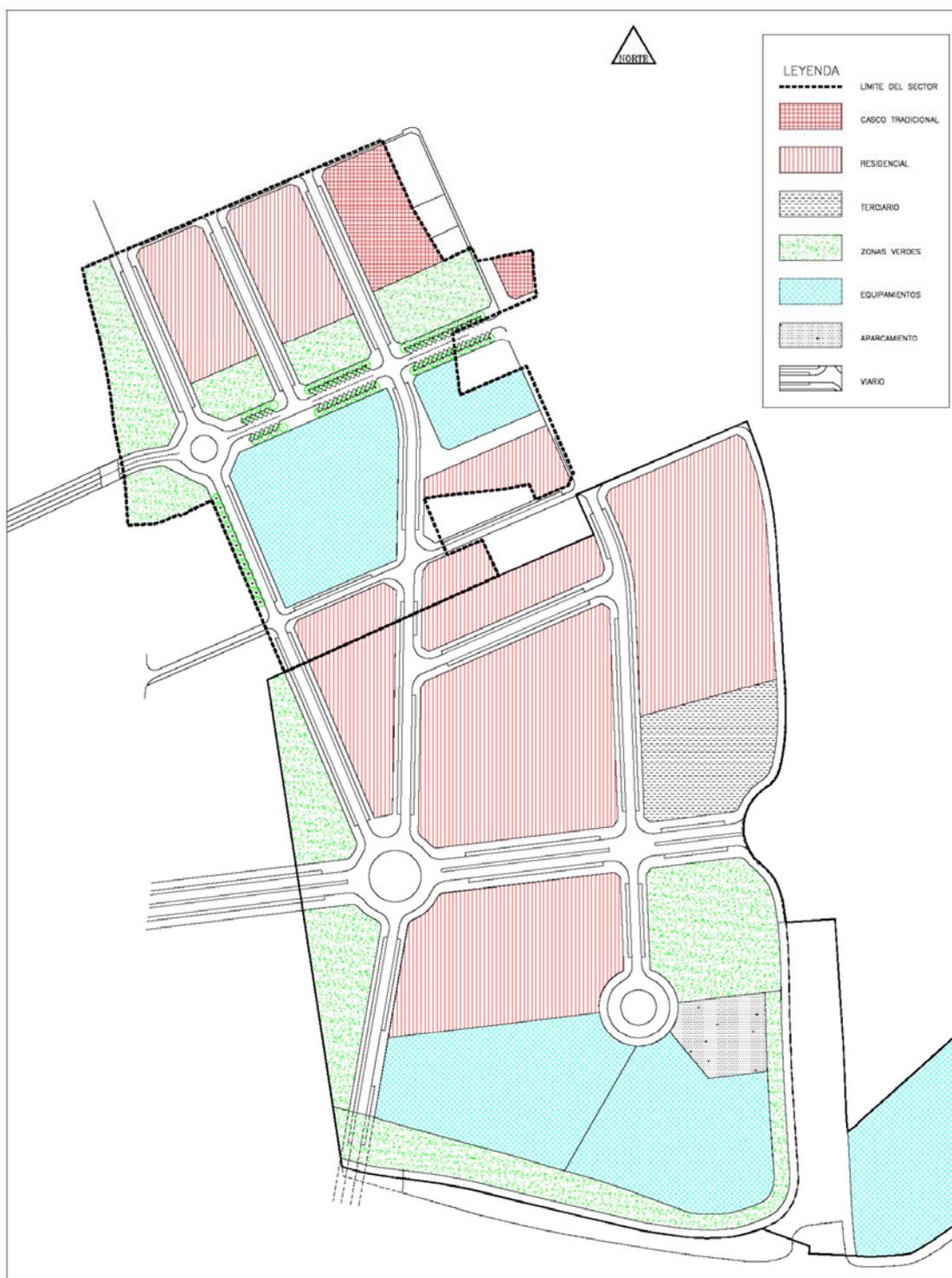
El programa de usos del sector se conforma a partir del predominio de la residencia, en distintos sistemas de ordenación y tipos edificatorios, pero con una presencia notable de los usos dotacionales,

El sector se configura así a través de una ordenación no segregada, en dos zonas:

- La **residencial** - que a pesar de representar tan solo el **30%** de la superficie del sector resulta ser definitoria de la identidad urbana de este nuevo barrio- se materializa con distintas intensidades de uso en tres nuevas manzanas al sur del casco (entre la c/ Elx y la Avda del País Valencia), en dos áreas que completan sendas manzanas del contiguo sector de Castellet ,al Sur; y finalmente en otras dos áreas que rematarán otras dos manzanas del casco actualmente edificadas(en la esquina de las calles de Bailén y País Valencia y en el frente da la c/ Bailén hasta la trasera de la calle Castellet).
- La **dotacional**, que integra un nuevo parque de más de media hectárea dispuesto a lo largo de uno de los frentes de la prolongación de País Valencia agrandado en su tramo final al llegar a la línea de ferrocarril completando toda una manzana para aislarse de éste; y dos grandes equipamientos, uno de ellos -mayor de una hectárea- ubicado en una manzana completa entre las prolongaciones de las calles de Goya , vía del Terraplén País Valencia y

Castellet, y otro que completa la manzana en que se han construido los juzgados.

La edificación actualmente existente -por lo general precaria, deteriorada y de carácter marginal- resulta incompatible con la ordenación propuesta y en consecuencia queda en su totalidad **fuera de ordenación**.



PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL PROGRAMA DE
ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR LOS MONTOYOS
SAN VICENTE DEL RASPEIG

ZONIFICACIÓN
(COMPATIBILIZADA CON PAI CASTELLET)

2.3.2. TRAZADOS, TRAMAS Y SISTEMAS DE ORDENACIÓN

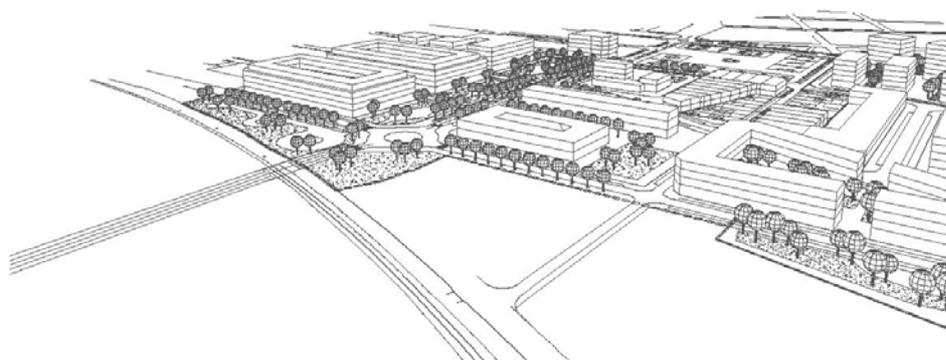
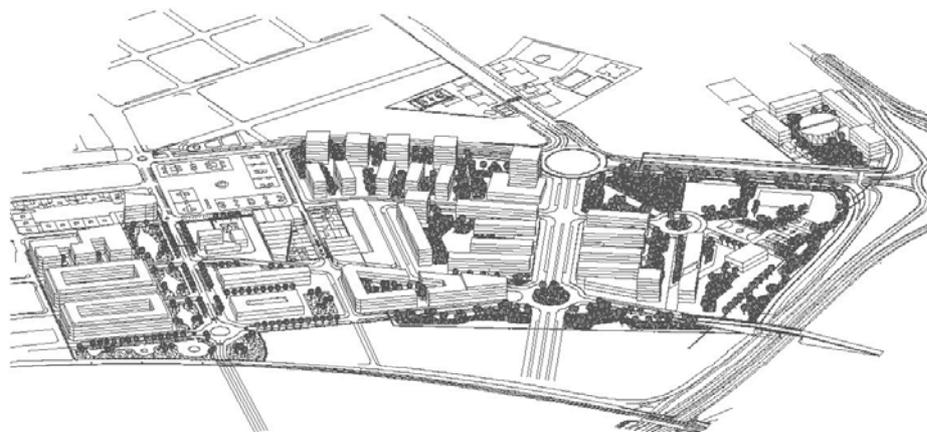
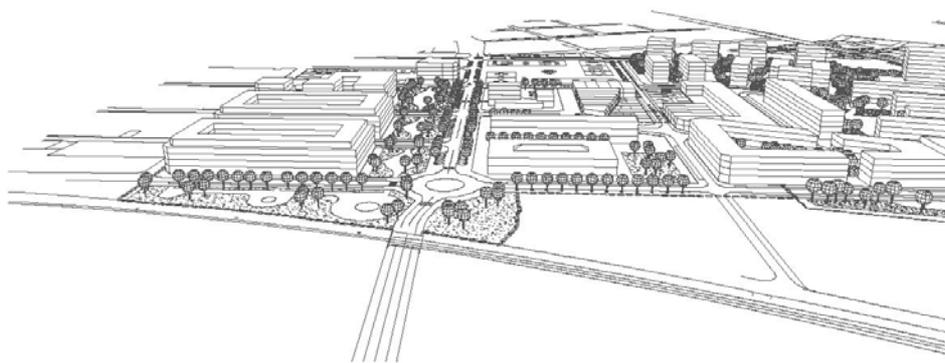
La ordenación se plasma a través de la implantación de un trazado regulador de manzanas, con dimensión variable, adaptadas a los condicionantes de las tramas preexistentes, que conforman un modelo en malla viaria ortogonal.

El sistema de ordenación del área residencial es lógicamente el de “alineación a vial”, configurando frentes de fachada en prolongación de las del casco; mientras que el del área de equipamientos será el de volumetría específica acorde con el carácter singular de la edificación prevista.

Con la diversificación de tipos edificatorios prevista en el **PRIm** se pretende contribuir a la creación de un espacio urbano más rico y complejo:

- Edificación residencial alineada a vial, en manzana cerrada -con patio-, con bajo comercial y altura de cinco plantas más ático.
- Edificación residencial alineada a vial, que completa manzanas parcialmente edificadas, en manzana cuajada ,sin patio, conforme a la ordenanza del resto de esas manzanas (casco tradicional en un caso y viviendas en línea en otro).

El Plano de Ordenación nº 4. Imagen y el esquema adjunto reflejan los resultados de la operación de reforma propuesta, mostrando con claridad la mejora de la ordenación y su integración en el ámbito más amplio del ensanche que remata el casco por el sur (sectores de Los Montoyos y Castellet)



IMAGENES DE LA ORDENACIÓN

2.4. LOS ELEMENTOS DOTACIONALES: DEFINICIÓN CUANTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN

La fuerte componente dotacional del sector (equipamientos, espacios libres) se plasma en la propuesta como un sistema articulado y diversificado de elementos urbanos, entre los que destacan:

- El sistema de zonas verdes de uso público, con una forma y disposición que permiten el cumplimiento simultáneo de varias funciones : parque al servicio del nuevo barrio que se crea; contribución a enjugar el déficit de este tipo de espacios en el casco; separación entre la nueva área residencial y la zona ferroviaria contigua.
- El equipamiento que ocupa dos manzanas completas, en una posición central.

Desde el punto de vista cuantitativo las calificaciones relativas a los usos dotacionales (tanto de la Red Primaria como de la Secundaria) tienen, en cada uno de los usos y por tanto en su conjunto, dimensiones superiores a las establecidas con carácter de mínimo en el Reglamento de Planeamiento (RP) de la LAUCV (ver a este respecto el cuadro que se incluye en el capítulo 4 de la presente Memoria).

En efecto, mientras que en dicho Reglamento (Tabla 1 del artículo 4 del Anexo del RP) se establece un estándar para la totalidad de los usos dotacionales (**SD**) que expresado en términos porcentuales respecto a la superficie del sector asciende al **63,06%** (para una **IEB** de 1,01 m²/m²., ligeramente superior a la del sector objeto del presente **PRIm**), la superficie de dichos usos en el **PRIm** representa un **70 %** de la total del sector.

Tanto la superficie de las zonas verdes (**ZV**) como la de equipamientos cumplen los estándares mínimos, ya que la superficie de las primeras representa un **17,2%** respecto a la del sector (superior al porcentaje del 15,01% fijado en el Anexo del RP) y la de los segundos (**EQ**) alcanza el **20,7%** (ligeramente superior al 20,01% que se establece en el mismo Reglamento). Así pues, la superficie de suelo dotacional excluyendo la red viaria y los aparcamientos (**SD-RV-AV**), en el **PRIm** representa un **37,8%** (superior por tanto al 35,06% establecido en el Anexo RP). Finalmente la superficie de la red viaria (Red Primaria y Secundaria, incluidos los aparcamientos públicos) representa el **32%**

(superior también a la establecida en el citado Anexo: 28%).

En total las reservas de suelo para dotaciones públicas excede en 4.141 m² la superficie fijada como mínimo por el Reglamento de Planeamiento. Ese exceso expresado en porcentaje representa casi un **11 %** más que los estándares mínimos fijados por dicho Reglamento.

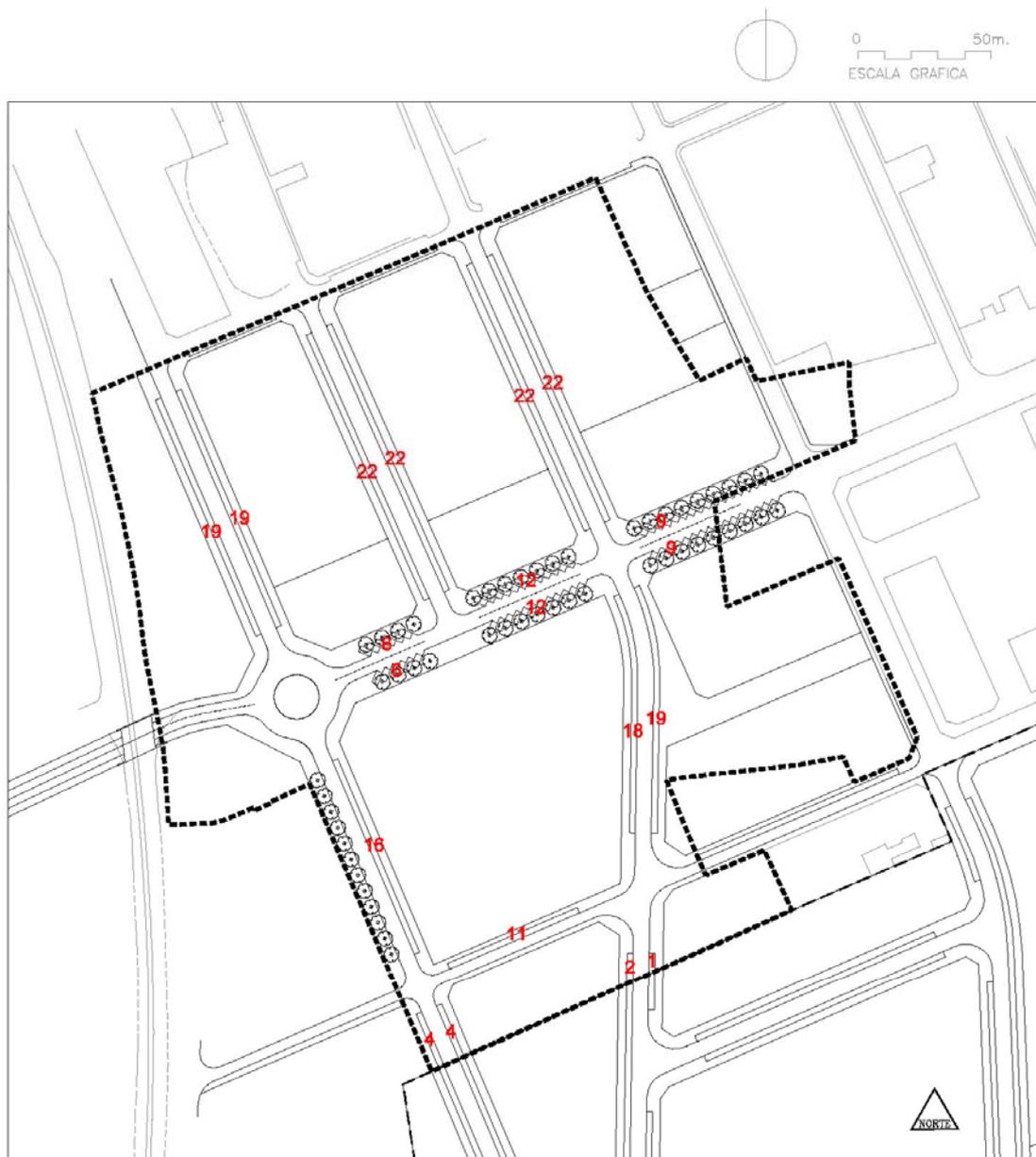
2.5. LA RED VIARIA: DIMENSIONADO Y DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

La red viaria del sector es prolongación por el sur de la del casco de San Vicente, con cuatro tipos de vías de distinta sección:

- Prolongación de la Avda del País Valencia con calzadas de doble sentido y sección de **22m.** con aparcamientos en batería en ambos lados.
- Prolongación de la c/ Bretón de los Herreros(tramo norte hasta País Valenciá), Goya y prolongación de la vía del Terraplén, con calzadas de doble sentido y sección de **16,5m.** con aparcamientos en fila en ambos lados
- Prolongación de la c/ Castellet con calzada en un solo sentido, aparcamiento en fila en uno de los márgenes y sección de **10 m.**
- Ramal de carácter peatonal (con acceso restringido de vehículos) con una sección de **10,5 m** , que sale desde la prolongación de la calle Goya hasta Bailén, abriendo nueva fachada a los juzgados y a la nueva zona edificable en las traseras de c/ Castellet,

El sistema alcanza un estándar superficial del **32%** superior al establecido reglamentariamente

El diseño del viario público (ver Plano Red Viaria) en la organización de sus secciones transversales da como resultado una capacidad de aparcamiento en dicho viario (ver esquema adjunto) de **255** plazas superior a la establecida como obligatoria por el vigente Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana para suelos urbanizables (apartado 2 del artículo 10 del Anexo a dicho Reglamento). En total la capacidad de aparcamiento en vías públicas del conjunto de los dos sectores –Los Montoyos y Castellet- asciende a 682 y supera el mínimo exigido por el mencionado Reglamento (627).



ESTIMACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VÍA PÚBLICA

LONGITUD PLAZA APARCAMIENTO ___5.0m.
CAPACIDAD = 255 VEHICULOS

2.6. INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS

Las soluciones adoptadas para dotar de las correspondientes infraestructuras, viaria y de servicios, al Sector "Los Montoyos", describiendo la estructura de las obras de urbanización y concretando las calidades de las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar, así como las características básicas de la red de evacuación de agua y las directrices para la implantación de los demás servicios. están contenidas en el **Anteproyecto de urbanización** redactado conjuntamente con el presente **PRIm** y deben darse aquí por reproducidas.

3. LA GESTIÓN URBANÍSTICA

3.1 UNIDADES DE EJECUCIÓN Y AREAS DE REPARTO : DELIMITACIÓN Y APROVECHAMIENTOS TIPO.

La ejecución del presente **PRIm** , en tanto actuación integrada, se inscribe en el correspondiente Programa, al amparo de lo previsto en el LRAU particularmente en la sección 7ª del Capítulo II Título I de la misma.

Se delimita a tal efecto una sola Unidad de Ejecución (Capítulo III del Título I de la LRAU), coincidente en sus límites con el **PRIm**. No obstante, a efectos de respetar los derechos de aprovechamiento derivados del planeamiento vigente, los ámbitos correspondientes a las 4 unidades de actuación que habían sido delimitadas por el Plan General se mantienen como Areas de Reparto diferenciadas, a las que han de añadirse cinco más formadas por terrenos de suelo urbano exteriores a dichas unidades que ahora se integran en el nuevo sector de los Montoyos (ver Plano 5). manteniendo como mínimo los derechos de aprovechamiento derivados de la calificación de suelo previa al modificación que ahora se efectúa mediante la presente homologación modificativamente (ver Plano adjunto).

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

Así pues el aprovechamiento subjetivo de los terrenos comprendidos en cada una de las mencionadas Áreas de Reparto será el que resulte de la aplicación de los siguientes índices:

**PAI :AREAS DE REPARTO
APROVECHAMIENTO / TECHO EDIFICABLE**

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

La ejecución del Programa para el desarrollo de la actuación integrada, cuya ordenación pormenorizada se efectúa mediante el presente **PRIm** , se llevará a cabo de conformidad con lo establecido en el Capítulo III del Título III de la LRAU.

3.2 INCIDENCIA SOBRE LA POBLACIÓN AFECTADA

Para la redacción del presente **PRIm** se ha realizado mediante trabajo de campo un estudio y reconocimiento completo de las actuales características del área afectada, en particular de los edificios existentes y de las viviendas actualmente ocupadas, su régimen de tenencia, así como la identificación de las correspondientes familias , y el tamaño de los núcleos familiares .Los resultados de dicho estudio se incluyen -en otro volumen-en la Memoria Informativa.

De todo ello se desprenden las necesidades de realojo que en principio deberán satisfacerse como consecuencia de la ejecución del planeamiento en el marco del Programa propuesto..

A ese fin, el **Censo de familias residentes** que se incluye en la Memoria Informativa se ha sometido también a información pública al objeto de que los interesados pudiesen

efectuar las oportunas alegaciones para establecer con precisión, a partir de ellas, las actuaciones de realojo en los supuestos contemplados en la vigente legislación, estableciendo y cifrando los compromisos económicos y de gestión que el Programa asume.

El programa de realojo se abordará conjuntamente con la gestión de los realojos del sector colindante (PAI del sector PAU-2 Castellet), al que ha de quedar conectado, y en los términos que resulten del convenio urbanístico que se establezca con el Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig sobre adjudicación de la ejecución del Programa, incorporando los vínculos que resulten de la de la Proposición jurídico económica de la programación del sector.

Dicho Convenio deberá contemplar los beneficiarios del realojo, entre las familias del Censo de Residentes aprobado junto con el PRI; los terrenos a ubicar el realojo; la asignación de las indemnizaciones que correspondan a los beneficiarios del programa de realojo; y el régimen de las viviendas, dando así cumplimiento a lo establecido por el artículo 75 del Reglamento de Planeamiento de la LAUR.

4. EL PRIm EN CIFRAS: SÍNTESIS

En el cuadro Cuadro de Características que se acompaña- que además de su valor informativo tiene alcance plenamente normativo (a cuyo fin se incluye también en las Normas Urbanísticas) -, se recogen los parámetros relevantes correspondientes a todas y cada una de las manzanas.

Por otra parte dicho Cuadro contiene la información necesaria para permitir la comprobación del cumplimiento de los estándares relativos a los usos dotacionales, así como la sujeción a las determinaciones contenidas en el PGMO tras la homologación, conforme a las fichas de planeamiento y gestión que asimismo se acompañan.

San Vicente de Raspeig, doce de diciembre de 2006

Fdo.: Jesús Gago Dávila

Fdo.: José M^a García-Pablos Ripoll

PLAN GENERAL VIGENTE

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

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

	SUPERFICIE TOTAL m2.s	EL/PJ m2.s	RED VIARIA m2.s	D.DO m2.s	TOTAL CESIONES m2.s	parcelas priv. m2.s	EDIFICABILIDA D m2 ut.	indice edif.bruta m2 ut./m2.s.
PAI	60.577	10.395	19.403	12.522	42.320	18.257	46.100	0,76

FICHA DE PLANEAMIENTO

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

1. SUPERFICIE 60.577 m².

2. USO CARACTERÍSTICO: **RESIDENCIAL**

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

4. INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN:

Edificabilidad máxima: **46.100 m². ut.** 61.00m².c (*)

Índice máximo de edificabilidad (IEB) a efectos de estándares **1,01 m²c/m²s**

Nº de viviendas (indicativo): 480

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

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

(**) Ubicación preferente en manzanas MCM

5. DOTACIONES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO:

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

DOTACIÓN espacios libres SDZV **7.561,70 m²**

DOTACIÓN /equipamiento SDEQ **12.522,18 m²**

RED VIARIA SDRV **14.475,50 m²**

Total 34.559,38 m²

b) Red Secundaria de Dotación Públicas (RSDP):

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

6. ORDENACIÓN

a) El trazado viario resolverá la continuidad de las calles de Castellet y Breton de los Herreros.

b) Tipología de edificación: La correspondiente a las ordenanzas MCM (manzana con patio de manzana) ;CT (casco tradicional) y VL (vivienda en línea)

7. URBANIZACIÓN:

a) Según normativa del Plan General

b) En todo caso se soterrarán los tendidos eléctricos de media tensión existentes y previstos.



FICHA DE GESTION

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

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

2. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN :

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

3. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO

PAI :AREAS DE REPARTO

APROVECHAMIENTO / TECHO EDIFICABLE

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

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

SECTOR DE LOS MONTOYOS

CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS

USOS LUCRATIVOS

Nº MANZANA	CALIFICACION TIPOLOGIA	SUPERFICIE	I. de edif.	(util)	TECHO (máximo vinculante)
		m2.	m2u/m2.		m2ut.
1	MCM 1	4.187	2,96		12.405
2	MCM 1	4.498	2,84		12.773
3	CT 1a	3.760	2,79		10.498
8	CT 1a	584	3,04		1.773
9	VL	2.338	1,07		2.500
12	MCM 1	1.704	2,90		4.941
13	VL	1.186	1,02		1.210
TOTAL MANZANAS USOS LUCRATIVOS		18.257	2,53		46.100

TECHO (estimado/indicativo)	I. de edif. (construida)
m2c.	m2c/m2.
16.540	3,95
17.030	3,79
13.998	3,72
2.364	4,05
3.000	1,28
6.588	3,87
1.452	1,22
60.972	3,34

Nº VIVIENDAS (estimado)
100m2c/viv
132
132
120
16
18
52
9
479

IEB	1,01 m2c/m2.
------------	---------------------

USOS NO LUCRATIVOS

ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES

Nº MANZANA	CALIFICACION	SUPERFICIE	%	R.P.
		m2.		LAUCV 6/1994
				%
4	P(JL)	3.574		
5	S(JL)	1.352		
6	S(JL)	1.482		
7	P(JL)	2.542		
14	P(JL)	1.445		
Subtotal 1	ZV	10.395	17%	16%
10	P(ED)	10.002		
11	P(AD)	2.520		
Subtotal 2	EQ	12.522	21%	21%
	PRV	14.476		
	SRV	4.928		
RED VIARIA		19.403	32%	28%
TOTAL	SD	42.320	70%	65%

TOTAL SECTOR	60.577
---------------------	---------------

		exceso s/ RP		
ZV	10.395	1.301		
EQ	12.522	399		
ZV+EQ	22.917	1.699		
RV+AV	19.403	2.442		
SD	42.320	4.141	exceso s/ RP	10,5%

NORMAS URBANÍSTICAS

INDICE

NORMAS URBANÍSTICAS.ORDENANZAS

CAPÍTULO PRELIMINAR	1
Artículo 0.1. Disposiciones de carácter general	1
CAPÍTULO 1. REGULACIÓN PARTICULAR DE ZONAS	2
SECCIÓN PRIMERA ZONA RESIDENCIAL (R)	2
Artículo 1.1. Ámbito y claves de aplicación	2
CLAVE MCM RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANA CERRADA CON PATIO DE MANZANA	2
Artículo 1.2. Definición	2
Artículo 1.3. Grado y tipos edificatorios	2
Artículo 1.4. Condiciones de parcelación	3
Artículo 1.5. Condiciones de la edificación	3
Artículo 1.6. Dotación de aparcamiento.....	3
Artículo 1.7. Usos de la edificación	4
CLAVE CT RESIDENCIAL COLECTIVA EN CASCO TRADICIONAL	4
Artículo 1.8. Definición	4
Artículo 1.9. Tipos edificatorios	4
Artículo 1.10. Condiciones físicas de la parcela	4
Artículo 1.11. Condiciones de los espacios libres de parcelas	5
Artículo 1.12. Condiciones de la edificación	5
Artículo 1.13. Dotación de aparcamiento	6
Artículo 1.14. Uso característico y usos secundarios	6
CLAVE VL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN VIVIENDA EN LINEA	6
Artículo 1.15. Definición	6
Artículo 1.16. Tipos edificatorios	7
Artículo 1.17. Condiciones físicas de la parcela	7
Artículo 1.18. Condiciones de los espacios libres de parcelas	7
Artículo 1.19. Condiciones de la edificación	7
Artículo 1.20. Uso característico y usos secundarios	8
CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES	10
Artículo 2.1. Ámbito y claves de aplicación	10
Artículo 2.2. Condiciones particulares para los espacios libres	10

CAPÍTULO PRELIMINAR

Artículo 0.1 Disposiciones de carácter general

1. Las presentes Normas Urbanísticas regulan de modo particular las condiciones a que habrá de someterse la nueva edificación y el régimen de usos en el ámbito comprendido en el Plan de Reforma Interior de mejora (en adelante **PRIm**) del Programa de Actuación Integrada del sector **Los Montoyos**.

Complementan por tanto a las Normas Urbanísticas del vigente PGMO de San Vicente del Raspeig (aprobado definitivamente el 4 de abril de 1990; citado en adelante como **PGMO**), tanto en sus aspectos generales, como particulares (Ordenanzas correspondientes al mencionado sector).

2. En todo aquello no regulado expresamente en las presentes Normas y en particular en lo que respecta a las Condiciones Generales de la Edificación, será de aplicación lo establecido en el capítulo 6 de las mencionadas Normas Urbanísticas del **PGMO**.
3. Así mismo, las Ordenanzas particulares contenidas en el **PGMO** suplirán por analogía, en su caso, los aspectos que no estuviesen contemplados en las presentes o, estándolo, pudieran suscitar dudas de interpretación. En particular, será de aplicación con carácter supletorio la Ordenanza de “**Manzana con Patio de Manzana**” en las zonas que en el presente **PRIm** se identifican como **MCM1**, la Ordenanza de “**Casco Tradicional**” en las zonas que se identifican con la clave **CT** y la Ordenanza “**Vivienda en Línea**” en las zonas identificadas con la clave **VL** . No obstante, lo expresamente regulado en las presentes Normas prevalecerá sobre lo dispuesto en aquellas Ordenanzas.

CAPÍTULO 1. REGULACIÓN PARTICULAR DE LAS ZONAS

SECCIÓN PRIMERA ZONA RESIDENCIAL (R)

Artículo 1.1 Ámbito y claves de aplicación

1. Corresponde a la zona y subzonas que, por referencia a las determinaciones del vigente **PGMO** sobre el uso global Residencial, el **PRIm** concreta e identifica en su plano de ordenación mediante la trama correspondiente a dicho uso global.
2. Como pormenorización del uso residencial se distinguen tres claves, (**MCM**, **CT** y **VL**), según su tipología. La primera de residencia multifamiliar en tipología de Manzana Cerrada (**MCM**); la segunda (**CT**) corresponde también a residencia multifamiliar pero en tipología de **Casco Tradicional** y finalmente la tercera (**VL**) corresponde a residencia unifamiliar en tipología de **Vivienda en Línea**.

CLAVE MCM Residencial Colectiva en Manzana Cerrada con patio de manzana

Artículo 1.2 Definición

Corresponden a las áreas del sector previstas para la formación de manzanas de extensión del casco, cerradas, con edificación alineada a vial y configurando patio de manzana comunal cerrado.

Artículo 1.3 Tipo edificatorio

1. El tipo edificatorio característico es el propio de la manzana cerrada, con patio de manzana y, por tanto, con limitación del fondo edificable de la parcela,
2. La regulación de estas zonas se establece en concordancia con las Ordenanza de "**Manzana con Patio de Manzana**" de las Normas Urbanísticas del vigente PGMO (Sección 7 de sus Ordenanzas).

Artículo 1.4 Condiciones de parcelación

En ambos Grados 1 y 2, tanto a los efectos de edificación, como a los de parcelación o reparcelación, deberán cumplirse las condiciones exigidas en el artículo 20 de la Sección 7, Ordenanza “Manzana con Patio de Manzana” de las Normas Urbanísticas del PGMU, con excepción del apartado 1 c) de ese artículo que no será de aplicación.

Artículo 1.5 Condiciones de la edificación

1. La superficie máxima edificable (útil) de cada manzana será la que figura en el **Cuadro de Características**. La correspondiente a cada parcela, en su caso, será el resultado de multiplicar la superficie de la misma por el índice de edificabilidad (útil) que figura en dicho cuadro para cada manzana, o bien la que determine el correspondiente Proyecto de Reparcelación, sin superar en ningún caso la que se establece en el mencionado Cuadro para el conjunto de la manzana o submanzana.
2. La superficie edificable se computará según lo dispuesto en el artículo 93 de las Normas Urbanísticas del PGMO.
3. El fondo máximo edificable será de **13 m**. Dicho fondo se medirá desde la línea de separación de la parcela privada y el espacio público – ya sea éste calle o zona verde –y en perpendicular a la misma.
4. La altura máxima de edificación será de 15,50 m. y 5 plantas. No obstante por encima de esa altura se permite una planta más de ático con un retranqueo mínimo de 3m. Con estas salvedades, son de aplicación los preceptos del artículo 21 de la Sección 7, Ordenanza “**Manzana con Patio de Manzana**” de las Normas Urbanísticas del PGMO., excepto lo dispuesto en el apartado 1.4 c) de dicho artículo que no será de aplicación en el presente caso.

Artículo 1.6 Dotación de aparcamiento

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

Artículo 1.7 Usos de la edificación

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

CLAVE CT Residencial Colectiva en Casco Tradicional

Artículo 1.8 Definición

Corresponden a las áreas del sector previstas para la formación o compleción de manzanas de extensión del casco, cerradas, con edificación alineada a vial sin configurar patio comunal

Artículo 1.9 Tipos edificatorios

El tipo edificatorio característico corresponde a edificios en manzana cerrada ,entre medianerías, con posibilidad de patios abiertos a fachada Su regulación se establece en concordancia con la Ordenanza de Casco Tradicional de las Normas Urbanísticas del vigente PGM.O(Reglamentación Urbanística Particular)

Artículo 1.10 Condiciones físicas de la parcela

1. Tanto a los efectos de edificación, como a los de parcelación o reparcelación las parcelas deberán tener una superficie igual o mayor a 250 m².
2. El frente de las parcelas en su contacto con la alineación tendrá como mínimo 15 m, o 30 m si forma esquina.

Artículo 1.11 Condiciones de los espacios libres de parcelas

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

Artículo 1.12 Condiciones de la edificación

1. La superficie máxima edificable (útil) de cada manzana será la que figura en el **Cuadro de Características** adjunto. La correspondiente a cada parcela, en su caso, será el resultado de multiplicar la superficie de la misma por el índice de edificabilidad (útil) que figura en dicho cuadro para cada manzana, o bien la que determine el correspondiente Proyecto de Reparcelación, sin superar en ningún caso la que se establece en el mencionado Cuadro para el conjunto de la manzana o submanzana.
2. A efectos del cómputo de la superficie edificable se estará a lo dispuesto en el artículo 93 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General.
3. El plano de fachada coincidirá con el de la alineación salvo en el supuesto de patios abiertos a fachada. No se establecen retranqueos obligatorios a los linderos de la parcela.
4. En la submanzana 3, salvo en el supuesto de proyectote edificación unitario para el conjunto de la misma deberá redactarse obligatoriamente Estudio de Detalle con ese mismo ámbito previamente a la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

La altura máxima de la edificación (H) en dicha manzana será de cinco (5) plantas y 15,50 m, en los frente que den a la calle Goya y a la zona verde contigua a la Avda del País Valencià y de tres plantas y 8,35 m en el frente a la calle Elx, todo ello conforme a las reglas establecidas en el apartado 1.3 c) y d) del artículo 4 de la Reglamentación Urbanística Particular

La altura se medirá con arreglo a lo establecido en el artículo 94 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General.

5. En la submanzana 8 la altura máxima de la edificación cumplirá las siguientes condiciones:

fachada calle Bailén : tres (3) plantas y 8,35m de altura

fachada Pais Valencià : cinco (5) plantas y 14,35 m de altura

Artículo 1.13 Dotación de aparcamiento

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

Artículo 1.14 Uso característico y usos secundarios

1. Tendrá la consideración de uso principal o característico, el residencial (vivienda colectiva).

b) Se consideran usos compatibles con el principal los que a continuación se relacionan: dotacional, terciario e industrial (excepto en la modalidad de producción industrial) , en planta baja y en edificio exclusivo,

CLAVE VL Residencial Unifamiliar Vivienda en Linea

Artículo 1.15 Definición

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

Artículo 1.16 Tipos edificatorios

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

Artículo 1.17 Condiciones físicas de la parcela

1. Tanto a los efectos de edificación, como a los de parcelación o reparcelación las parcelas deberán tener una superficie igual o mayor a 120 m².
2. El frente de las parcelas en su contacto con la alineación tendrá como mínimo 8 m o 15 m si forma esquina

Artículo 1.18 Condiciones de los espacios libres de parcelas

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

Artículo 1.19 Condiciones de la edificación

1. La superficie máxima edificable (útil) de cada manzana será la que figura en el **Cuadro de Características** adjunto. La correspondiente a cada parcela, en su caso, será el resultado de multiplicar la superficie de la misma por el índice de edificabilidad (útil) que figura en dicho cuadro para cada manzana.
2. A efectos del cómputo de la superficie edificable se estará a lo dispuesto en el artículo 93 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General.
3. El plano de fachada coincidirá con el de la alineación. No se establecen retranqueos obligatorios a los linderos de la parcela, excepto al de fondo, que tendrá un mínimo 3 m cuando recaiga a linderos de otra parcela que no sean medianeros.

4. La altura máxima de la edificación (H) será de dos (2) plantas ,incluida la baja y de 5.60 m medida desde el plano de referencia de la planta baja.

Artículo 1.20 Uso característico y usos secundarios

1. Tendrá la consideración de uso principal o característico, el residencial (vivienda unifamiliar).

2. Se consideran usos compatibles con el principal el terciario; el industrial-excepto producción industrial- ,y el dotacional, todos ellos en planta baja o en edificio exclusivo.

SECTOR DE LOS MONTOYOS

CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS

Nº MANZANA	ORDENANZA	SUPERFICIE	techo edif lucrativo (util)	indice edif.neta lucrativa (util)
1	MCM 1	4.187	12.405	2,96
2	MCM 1	4.498	12.773	2,84
3	CT 1a	3.760	10.498	2,79
4	EL/PJ	3.574		
5	EL/PJ	1.352		
6	EL/PJ	1.482		
7	EL/PJ	2.542		
8	CT 1a	584	1.773	3,04
9	VL	2.338	2.500	1,07
10	D/DO	10.002		
11	D/DO	2.520		
12	MCM 1	1.704	4.941	0,00
13	VL	1.186	1.210	0,00
14	EL/PJ	1.445		
	RED VIARIA	19.403		

	TOTAL	60.577	46.100	2,53
--	--------------	---------------	---------------	-------------

MCM 1	10.389	30.119	2,90
CT 1a	4.344	12.271	2,83
VL	3.524	3.710	1,05
TOTAL	18.257	46.100	2,53

CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES

Artículo 2.1. Ámbito y claves de aplicación

1. Comprende las calificaciones de la red secundaria de usos dotacionales que figuran en los planos de Ordenación.
2. Se distinguen los siguientes usos dotacionales:
 - a) **Zona verde (ZV)** en la categoría de áreas ajardinadas.
 - b) **Equipamiento (D/EQ)**
 - c) **Red viaria (RV)** rodada, de coexistencia o peatonal, según indicación contenida en los planos en que se refleja la misma. Se distingue asimismo el espacio destinado al aparcamiento público (AV).
3. Las condiciones de uso y la regulación de la edificación de las parcelas calificadas con uso dotacional se efectuará con arreglo a lo establecido al respecto en las Normas Urbanísticas del PGMO (artículo 119 a 123)

Artículo. 2.2. Condiciones particulares para los espacios libres

1. A los efectos de su regulación en estas Ordenanzas y en función de su destino, los espacios libres pertenecientes a la Red secundaria se conceptúan como áreas ajardinadas,

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

Asimismo en la submanzana 7 perteneciente a la Red Primaria se permite el uso de aparcamiento al aire libre siempre cuando la superficie de este no supere el 30% de la total de aquella

2. Los espacios libres podrán utilizarse excepcionalmente para servir de acceso a las edificaciones sitas en parcelas lindantes con ellos, sin que la existencia de este acceso influya positiva o negativamente para la calificación como solar de la zona respectiva.

En cualquier caso, las edificaciones que dispongan sus lienzos o paramentos lindando con parcelas destinadas a espacios libres, en su variedad de áreas ajardinadas, tratarán los mismos como si de fachadas se tratase, permitiéndose en ellos, por lo tanto, los salientes admitidos en el artículo 96 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

3. Las secciones del viario señaladas en los planos podrán reajustarse en el Proyecto de Urbanización , pero sin alterar en ningún caso las alineaciones

San Vicente de Raspeig, doce de diciembre de 2006

Fdo.: Jesús Gago Dávila

Fdo.: José M^a García-Pablos Ripoll