

INDICE

PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1. INTRODUCCION

2. MEMORIA INFORMATIVA

- 2.1. Condiciones geográficas del territorio ordenado.
 - 2.1.1. Características naturales del territorio. Ecológicas, topográficas, climáticas,..
 - 2.1.2. Usos presentes en el suelo. Vegetación, edificaciones e infraestructuras existentes.
 - 2.1.3. Aprovechamientos potenciales del territorio. Agrícola, ganadero, forestal,...
- 2.2. Condiciones institucionales del territorio ordenado.
 - 2.2.1. Referencia Derivada de la ordenación del PGOU sobre el sector propuesto.
 - 2.2.2. Obras programadas y política de inversiones públicas.
 - 2.2.3. Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.
- 2.3. Régimen de propiedad de los terrenos.
- 2.4. Objetivos y criterios de la ordenación.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 3.1. Justificación de la alternativa de reforma escogida. Unidad funcional. Conexión con las áreas colindantes.
 - 3.1.1. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la reforma escogida.
 - 3.1.2. Adecuación de los accesos a la red viaria existente y proyectada.
- 3.2. Justificación de la adecuación a la Ordenación estructural.
 - 3.2.1. Directrices definitorias de la estrategia de la evolución urbana y ocupación del territorio.
 - 3.2.2. Definición de la red estructural.
 - 3.2.3. Ficha de Planeamiento.
 - 3.2.4. Ficha de Gestión.
- 3.3. Descripción y Justificación de la Ordenación Pormenorizada e Información Estadística de sus magnitudes en el Sector.
- 3.4. Definición, cómputo y justificación de los estándares y elementos propios de la red secundaria.
- 3.5. Delimitación de las Unidades de Ejecución y justificación de que reúnen las condiciones legales y reglamentarias propias de dicha delimitación.
- 3.6. Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de ordenación mediante estudio de detalle.
- 3.7. Planeamiento de los Municipios colindantes.
- 3.8. Secuencia lógica.
- 3.9. Competencia de aprobación.

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD"
DEL PGOU DE EL PUIG

ANEXO A LA MEMORIA: Síntesis estadística.

4. FICHA TECNICA DE PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN DEL SECTOR SC-2 "RESIDENCIAL RONDA NORD"

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

NORMAS URBANISTICAS

1. INTRODUCCIÓN

- 1.1. Identificación de las Ordenanzas.
- 1.2. Vigencia del Planeamiento.
- 1.3. Remisión al contenido del PGOU.

2. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- 2.1. Clasificación del Suelo.
 - 2.1.1. Clasificación Urbanística del Suelo.
 - 2.1.2. Áreas de Ordenanza.
- 2.2. Ordenación propuesta.
 - 2.2.1. Criterios de ordenación.
 - 2.2.2. Aprovechamiento y niveles de intensidad.
 - 2.2.3. Reservas para suelo dotacional.
 - 2.2.4. Reserva de aparcamientos.
- 2.3. Estudios de Detalle, parcelaciones, delimitaciones de Uds. de Ejecución y Proyectos de Urbanización .
 - 2.3.1. Estudios de Detalle.
 - 2.3.2. Parcelaciones y delimitaciones de Uds. de ejecución.
 - 2.3.3. Proyectos de Urbanización.

3. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN Y REGIMEN DE USOS PARTICULARES DE CADA SUBÁREA DE ORDENANZA. NORMAS.

CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

DOCUMENTO DE REFUNDICION

ANEXO. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

DOCUMENTACIÓN GRAFICA

PLANOS DE INFORMACION

Nº	TITULO	ESCALA
PI-1	EMPLAZAMIENTO	1/2000
PI-2	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRAL	1/2000
PI-3	TOPOGRAFÍA DEL TERRENO	1/2000
PI-4	USOS, APROV. VEGETACIÓN Y EDIFICIOS EXIST.	1/2000
PI-5.1	INFRAESTRUCTURAS Y BIENES DEMANIALES	1/5000
PI-5.2	RED GENERAL. GAS	1/5000
PI-5.3	REDES GENERALES. AGUA POTABLE	1/5000
PI-5.4	REDES GENERALES. RED UNIT. PLUV. Y RESID.	1/5000
PI-5.5	REDES GENERALES. MEDIA TENSIÓN	1/5000
PI-5.6	REDES GENERALES. TELEFONÍA	1/5000
PI-6	ORDENAC. ESTRUCTUR. SECTOR Y ENTORNO	1/5000
PI-7	EDIFICIOS RELEVANTES INFRAES. Y SERVID.	1/5000

PLANOS DE ORDENACIÓN

Nº	TITULO	ESCALA
P-1.1	EMPLAZAMIENTO	1/2000
P-1.2	ORDENACIÓN SOBRE EL CASCO URBANO	1/2000
P-1.3	CALIFIC. Y DESTINOS URBAN. (DOTACIONALES)	1/2000
P-1.4	CALIFIC. Y DEST. URBAN. (AREAS ORDENANZA)	1/2000
P-1.5	CALIFIC. Y DEST. URBAN. (USOS E INTENSID.)	1/2000
P-2.1	RED RESERVA SUELO DOTACIONAL PUBLICO	1/2000
P-2.2	RED VIARIA. ALINEACIONES	1/2000
P-2.3	RED VIARIA. JARDINERÍA	1/2000
P-2.4	RED VIARIA. RASANTES	1/2000
P-3	DIVISIÓN POR UDS. DE EJECUCIÓN	1/2000
P-4	ELEMENTOS CATALOGADOS	1/2000
P-5	ORDENAC. PORMENOR. SECTOR Y ENTORNO	1/2000
P-6	ORDENAC. RED PRIMARIA DEL CASCO	1/2000
P-7	DELIMITAC. SECTOR SEGÚN ART. 17 RPCV	1/5000

PLANOS DE REFUNDICIÓN

Nº	TITULO	ESCALA
R-1	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	<u>1/5000</u>
R-2	USOS GLOBALES	<u>1/5000</u>
R-3	RED PRIMARIA	<u>1/5000</u>
R-4	AREAS DE REPARTO	<u>1/5000</u>

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD"
DEL PGOU DE EL PUIG

R-5	ZONIFICACIÓN	<u>1/3000</u>
R-6	DOTACIONES	<u>1/3000</u>

PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1. INTRODUCCION

El presente Plan Parcial modificativo, "de mejora" –según la nueva terminología utilizada por el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana- tiene por objeto la creación de un Sector de Suelo Urbanizable, que denominaremos SC-2 "RONDA NORD" partiendo de diversas categorías de Suelo No Urbanizable - lindantes al actual Suelo Urbano que delimitan las Rondas Norte y Oeste de El Puig-, su justificación y descripción, modificando y mejorando para ello el Plan General de Ordenación Urbana de El Puig, homologado recientemente a la LRAU, y definiendo en él una ordenación pormenorizada de uso RESIDENCIAL.

Se trata de un instrumento de planeamiento definido al amparo de lo dispuesto en los artículos 21 y siguientes de la Ley 6/94, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en lo sucesivo LRAU) y el artículo 80 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado mediante Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano (en lo sucesivo RPCV).

El presente PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DE MEJORA, se tramita formando parte del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada del Sector que delimita y que presenta para su tramitación la entidad PUIG NORD S.L., como Promotor.

Forma parte de este Programa de Actuación Integrada, además del citado Plan Parcial Modificativo, en el que se integra un ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL en documento anexo, el Documento de HOMOLOGACIÓN y el ANTEPROYECTO DE URBANIZACION del ámbito de actuación y las conexiones necesarias con las redes existentes.

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1.CONDICIONES GEOGRAFICAS DEL TERRITORIO ORDENADO

2.1.1 CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

Los terrenos que son objeto de ordenación urbanística pormenorizada en este Plan Parcial Modificativo, constituyen la Unidad de Ejecución nº 14 del PGOU para el desarrollo del suelo urbanizable residencial propuesto, Sector SC-2 "Ronda Nord", situada al Norte del casco urbano de la población.

La presente modificación no afecta territorialmente al Suelo clasificado como Urbano o Urbanizable en el planeamiento vigente. Este Sector se adapta a la envolvente de dos montañas características del casco urbano de El Puig: La Patá y Sta. Bárbara (zonas verdes de la red primaria)

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD"
DEL PGOU DE EL PUIG

entre las que se entrelaza la trama urbana que define principalmente el Área de Ordenanza C-1 "Casco Antiguo". La propuesta se extiende hacia el Este rodeando el Área C-7 "ladera de Sta. Bárbara" y lindante con las Áreas C-5 "La Ecológica Norte" y C-16 "Polideportivo", y por el Oeste de la Población rodeando al Área C-12 "Residencial Noreste".

El ámbito físico de la propuesta se encuentra delimitado por:

Norte: Suelo no Urbanizable con límite físico principalmente en la Acequia de Eres y resto del polígono catastral nº 9 (fijándose el límite dentro de las superficies de las parcelas 26, 125, 124, 73, 111, 112, 30, atravesando el camino de Puçol), resto del polígono catastral nº 10 (fijándose el límite dentro de las parcelas 600, 372, atravesando el camino de la casa de Vidal) y resto del polígono catastral nº 11 (fijándose el límite dentro de las parcelas 28, 516, 46, 45, 384, 44, 41, 354a, 354b, 355, 17, 16, 454, 15, 356, 357, 427, atravesando el camino paralelo a la N-221).

Sur: Carretera del Cementerio o Camino de la Cosa, Casco urbano de la población con límite en la parte norte de la Ronda Norte, terrenos al Norte del Área de Ordenanza C-12, C/ en Proyecto al norte del Área de ordenanza C-5, C/ Teodoro Llorent y resto del polígono catastral nº 13 (fijándose el límite dentro de las parcelas 484a, 483a, 482a, 482b, 483b y acequia limítrofe).

Este: Terrenos al Oeste del Área de ordenanza C-16 "Polideportivo" y Autovía N-221

Oeste: Suelo no Urbanizable con límite físico en el Camino de Viñals -que se incorpora casi en su totalidad como vía urbana -, resto del polígono catastral nº 8 (fijándose el límite dentro de las parcelas 53, 54a, 54b, 55 y 213 atravesando el camino dels Estrets), y resto del polígono catastral nº 21 (fijándose el límite dentro de las parcelas 172, 21, 151, atravesando el camino que separa las parcelas 151 y la 155, la parcela 155, 154, 147, atravesando el camino que separa las parcelas 147 de la 142, la parcela 142 y la 117), y camino de Viñals.

Se observa gráficamente dicha delimitación en el plano de información adjunto PI-1, denominado "Emplazamiento".

CARACTERÍSTICAS BIOLÓGICAS Y ECOLÓGICAS.

La zona en donde se encuentra enclavada la zona propuesta viene determinada por la unidad ambiental conocida como LLANURA LITORAL. Esta zona queda limitada al N por el término de Puçol, al S por los términos de la Poble de Farnals y Rafelbuñol, al E por la N-221, y al O por el área de pendiente más acusada, definidas como zona de transición. Es la unidad mejor representada en el término de El Puig. Está formada por una planicie con una mayor elevación y pendiente del terreno que la que posee la marjal. Las tierras son fértiles y están dedicadas al cultivo de cítricos y al asentamiento humano. Se caracteriza por estar formada por la deposición de limos pardos del cuaternario, con una pendiente de entre el 2 - 5 %, y flujo laminar moderado y por tanto baja intensidad erosiva, con dedicación casi completa al cultivo de cítricos.

La vegetación, debido a la influencia del hombre con la práctica tradicional de cultivos propia de terrenos fértiles como estos, desapareció antaño, siendo sustituida por los propios cultivos, actualmente los cítricos, acompañados de vegetación nitrófila.

La fauna silvestre de esta unidad ambiental está constituida por especies típicas de cultivos antropizados, concretamente fauna de naranjal. Por su abundancia destacan el mirlo, el jilguero el verdicillo, el verderol y el gorrión común.

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD" DEL PGOU DE EL PUIG

Esta llanura se rompe únicamente con las elevaciones que suponen los cerros formados de areniscas que afloran como islas pertenecientes a la extensión de la Sierra Calderona. Aquí es donde se encuentra enclavada la población de El Puig, y por tanto la zona que nos ocupa, siendo los cerros: el Castell o de La Patá, que todavía conserva ruinas de una fortaleza mora reedificada por el ejército del Rey D. Jaime, el de Santa Bàrbara, ahora parcialmente urbanizado en su ladera, y un poco más alejado se encuentra un cerro pequeño conocido como el Cabeçolet, donde se encuentra la ermita de la Mare de Déu de Puçol. Estas elevaciones están pobladas fundamentalmente de pinos, algunos pies de algarrobo y olivo con casi total ausencia de sotobosque, que pueden considerarse como zona verde, con uso de recreo y esparcimiento, y alto valor paisajístico.

CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS.

En el terreno, de aspecto general plano, se observan una suave pendiente en sentido W-E, con diferencia de cotas de algo más de 3,00 m. sobre una cuerda de 1200 m. de longitud, aproximadamente, siendo elemento singular de la zona las elevaciones existentes en el casco -los dos cerros antes descritos-, con una elevación de 50 m. sobre el nivel del mar, destacando su importancia hasta el extremo que le da el nombre al pueblo (PUIG significa MONTAÑA en Valenciano).

Se observan gráficamente las cotas y accidentes del terreno en el plano de información adjunto PI-3, denominado "Topografía del terreno".

CLIMÁTICAS.

El clima en la zona se corresponde con el típico del litoral mediterráneo, con temperaturas suaves durante todo el año y un elevado nivel de humedad ambiental, variando sensiblemente en la zona de playa y la zona de montaña.

HIDROLÓGICAS.

El Barranco Calderona atraviesa esta zona del litoral desde su extremo occidental, aunque lejos del lugar donde se encuentran los terrenos comprendidos dentro del Sector SC-2, zigzagueando hasta llegar al norte, en el linde con el término de Puçol, por donde discurre hasta su desembocadura. Esta zona se encuentra dentro del cono aluvial de dos barrancos importantes como son el propio Barranco de Calderona y el Carraixet al sur, y el río Palancia al norte, que en el caso de fuertes lluvias soportarían la escorrentía de la Sierra Calderona y parte de la Sierra de Espadán, aunque los terrenos proyectados quedan fuera de la zona inundable.

CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS.

La zona y su relación con el casco urbano tiene como rasgos propios y diferenciadores con respecto a municipios vecinos la presencia de relieves relictos (verdaderos montes-isla), asomando por encima de la llanura costera. Se integra en la Unidad geológica de las Llanuras costeras, distinguiéndose unidades cronoestratigráficas del triásico y del cuaternario.

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD"
DEL PGOU DE EL PUIG

CARACTERÍSTICAS HIDROGEOLOGICAS.

La zona se integra en la Unidad hidrogeológica de la Plana de Valencia Norte. Se caracteriza por ser un acuífero multicapa, con al menos dos tramos bien diferenciados. Uno superior, con alternancias de materiales detríticos cuaternarios constituidos por gravas, arenas, limos y arcillas, con intercalaciones de gravas en lentejones más o menos cementados y continuos, pero inmersos en un conjunto de permeabilidad considerable. Ocasionalmente se encuentran tramos duros conglomeráticos o calizos miocenos de gran permeabilidad por fracturación y/o carstificación. El segundo acuífero, más profundo, se encuentra separado por un tramo más arcilloso o margoso, y está constituido por areniscas, calcarenitas y calizas bioclásticas.

2.1.2. USOS PRESENTES EN EL SUELO, VEGETACIÓN, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Los terrenos afectados por esta modificación están destinados al uso agrícola con producción mayoritaria de cítricos, con parcelación bastante fragmentada, típica de la huerta valenciana. No encontramos en el interior del sector propuesto edificaciones ni infraestructuras que impidan su desarrollo. El planeamiento municipal ha cuidado especialmente la perfecta delimitación entre el Suelo Urbano y el No Urbanizable mediante la construcción de una Ronda que hace desde su entorno una visión continua de fachadas.

Únicamente existe en el territorio delimitado una edificación, la Alquería de San Rafael, construcción catalogada y protegida por el PGOU, a la que se le ha dado el carácter de subárea en las normas particulares de este Plan Parcial, con protección absoluta a la misma.

Así pues, salvo la indicada edificación, sólo cabe referirse a la presencia de acequias locales de riego al servicio de la huertas a las que desde antiguo se han destinado los terrenos. En la actualidad, estos cultivos permanecen en explotación.

Gráficamente se observan dichos usos en el plano de información adjunto PI-4, denominado "Usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes".

2.1.3. APROVECHAMIENTOS POTENCIALES DEL TERRITORIO.

La zona descrita no dispone en la actualidad de aprovechamientos cinegéticos, mineros o forestales. El PGOU califica los terrenos como de uso agrícola y agropecuario, si bien este último, al ser lindante con el suelo urbano actual no puede ubicarse por razones sanitarias. La naturaleza del suelo, es especialmente apropiada para su uso agrario, si bien no ofrece obstáculo alguno en el orden físico - mecánico para su uso urbano.

2.2. CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO ORDENADO.

2.2.1. REFERENCIA DERIVADA DE LA ORDENACION DEL PGOU SOBRE EL SECTOR PROPUESTO.

El planeamiento vigente al que esta Modificación se refiere es el PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA de EL PUIG aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 25

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD" DEL PGOU DE EL PUIG

de julio de 1991, Homologado recientemente a la LRAU en sesión de la misma Comisión el 21 de Diciembre de 1.999 -con entrada en vigor el día 15 de Abril de 2.000-. En lo sucesivo nos referiremos a este PGOU Homologado.

La calificación actual de las parcelas existentes es de Suelo No Urbanizable, en su categoría NUCE 1 "Suelo no urbanizable Común de uso agrícola y agropecuario". No existen, lógicamente, ordenanzas particulares para el uso urbanístico residencial aquí propuesto.

2.2.2. OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PUBLICAS.

El PGOU Homologado establece en la zona un área de reserva escolar, junto a la actual ubicación del Centro Docente existente, como el lugar mas apropiado para la construcción de un Instituto de ESO y Bachillerato, tal como se determina en las directrices definitorias de la Consellería de Cultura, Educació y Ciencia, por el que se define como objetivo la construcción de un Instituto de ESO y de Bachillerato que asegurase la continuidad de la enseñanza hasta la Universidad sin necesidad de desplazarse a pueblos vecinos. Tal reserva ha implicado en la ordenación planteada en este Plan Parcial un equipamiento para tal fin, en dicha zona.

Salvo lo indicado, no se tiene conocimiento de la existencia de otras obras programadas ni inversiones públicas en la zona que pudieran incidir en su desarrollo.

2.2.3. ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL AMBITO TERRITORIAL.

Unicamente encontramos en la zona propuesta la afección derivada de la existencia -en un punto concreto del Sector SC-2, junto al vértice definido hoy por el Polideportivo- de la Autovía N-221. El PGOU establece en su Art. 8.6.2.1 a) del Suelo No Urbanizable de Protección de Carreteras NUPE-4 las siguientes normas para la citada Autovía dependiente del Ministerio de Fomento:

Autovía N-221 denominada Acceso Norte a Valencia:

- arcén	2,5 m.	
- calzada de 2 carriles	7,5 m.	un sentido.
- arcén	1,0 m.	
- mediana	5,0 m.	
- arcén	1,0 m.	
- calzada de 2 carriles	7,5 m.	un sentido.
- arcén	2,5 m.	

Dominio Público	8,00 m.
Servidumbre	25,00 m.
Zona de Afección	100,00 m.

Se observa gráficamente dicha afección en el plano de información adjunto PI-7, denominado "Edificaciones relevantes, infraestructuras y servidumbres".

2.3. REGIMEN DE PROPIEDAD DE LOS TERRENOS.

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 “RONDA NORD”
DEL PGOU DE EL PUIG

Los terrenos que se incluyen en el Ámbito de Actuación del Sector SC-2 abarcan una superficie de 305.024,42 m². La estructura de la propiedad se encuentra muy fragmentada a excepción de un grupo de parcelas situadas en el Noroeste, de un único propietario y otras junto al Polideportivo, propiedad del Ayuntamiento.

Todo ello se describe gráficamente en el plano de información adjunto PI-2, denominado “Estructura de la Propiedad. Plano Catastral”.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA DE REFORMA ESCOGIDA. UNIDAD FUNCIONAL. CONEXIÓN CON LAS ÁREAS COLINDANTES. MEJORAS.

3.1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REFORMA ESCOGIDA.

OBJETO DEL PLAN PARCIAL.

El objeto de este Plan Parcial Modificativo es la modificación del PGOU vigente en la zona de referencia, con la ordenación urbanística pormenorizada en el ámbito del Sector SC-2 “Ronda Nord”, mediante la delimitación de una Unidad de Ejecución única, denominada E-14 “Residencial Ronda Nord”, coincidente en el ámbito de la actuación.

La modificación del planeamiento se propone formando parte de las actuaciones a considerar en el Programa para el Desarrollo de una Actuación Integrada que se pretende llevar a cabo con el fin último de urbanizar los terrenos afectados, con arreglo al procedimiento y método previstos en la normativa urbanística de aplicación en la Comunidad Valenciana.

La conveniencia de la formación del Plan detrae causa de dos tipos de razones, bien sea considerando la cuestión de fondo que la impulsa, bien atendiendo a determinados requisitos formales que han de ser observados.

En primer lugar, en lo que se refiere a la cuestión de fondo que la impulsa, se ha observado la absoluta necesidad de creación de suelo residencial debido a la fuerte demanda de vivienda existente en el municipio, puesto que su escasez en la actualidad, en virtud de la conocida ley de oferta y demanda, ha producido una elevación de los precios del suelo, imposibilitando a muchas familias de la población el acceso a una vivienda digna, obligando con ello el traslado a otros municipios limítrofes. No quedan prácticamente solares en la población. Desde el año 1.982 hasta la actualidad únicamente se han desarrollado dos Unidades de actuación denominadas “ Residencial Baja” y “Ciudad Jardín” y recientemente, en fase de ejecución avanzada, las de “Residencial Noroeste” y “Residencial Estación”. Únicamente en esta última han podido realizarse viviendas de protección oficial (en lo sucesivo VPO) por ser condición del concurso municipal establecido para desarrollar un sector de suelo Urbanizable No Programado, mediante un PAU. Hay que considerar también que desde que se desvió el tráfico pesado por el By-Pass, la antigua autopista A-7 -hoy autovía N-221-, se ha convertido en la vía idónea de comunicación con la ciudad de Valencia, lo que ha provocado una expectativa de residencia en El Puig para muchas familias y jóvenes parejas que deciden aumentar su calidad de vida residiendo en este

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD" DEL PGOU DE EL PUIG

municipio, lo que aumenta la demanda de vivienda en EL PUIG.

Así, la tipología de la edificación propuesta de tipo residencial colectivo o unifamiliar adosada, ciertamente es la más adecuada para ofrecer viviendas que puedan satisfacer la demanda actual derivada del crecimiento vegetativo de la población, ofreciendo la posibilidad de disponer viviendas de dimensión contenida con repercusiones de suelo limitadas, permitiendo la promoción en régimen de protección oficial, y facilitando, en suma, el acceso de las nuevas familias a la vivienda.

Por otro lado, el emplazamiento del Sector SC-2 "Ronda Nord", junto al casco urbano de la población, lindante especialmente con el Casco Antiguo, sin duda permite, tanto en términos de estética urbana como en términos funcionales, la coexistencia pacífica de tipologías de edificación dirigidas a cubrir los distintos tipos de demanda, por lo que es razonable plantear su ordenación coordinada.

En lo que se refiere al aspecto formal de la cuestión, la modificación del planeamiento que se pretende es de alcance cuantitativamente importante, mejorando el existente, en tanto que no se limita a unas cuantas parcelas, sino que ha de afectar a una superficie de cierta consideración, superior a 300.000 m², a fin de conseguir una correcta homogeneización en cuanto a las tipologías de la edificación, el aprovechamiento urbanístico de los terrenos de todos los propietarios, la disposición de los espacios libres y su naturaleza, la completa ejecución de una red estructural en cuanto a los accesos y las distintas conexiones de las infraestructuras actuales, mejorando con ello significativamente las existentes.

La oportunidad del desarrollo urbanístico de los terrenos, por su parte, es la causa evidente e inmediata de la formulación del presente Programa de Actuación Integrada, a instancia de algunos de los propietarios de dichos terrenos, para conseguir la implantación de un suelo residencial en la zona.

JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ESCOGIDA.

De entre las dos opciones lógicas que se pueden plantear para desarrollar urbanísticamente el municipio de EL PUIG, la opción Norte y la opción Sur, se ha descartado la alternativa de extensión del casco urbano hacia el Sur porque se continuaría desplazando la edificación del núcleo originario de la población, creando una trama urbana desconexa.

Además, la zona Sur, de reciente ordenación y urbanización, tiene un grado de desarrollo preciso y concreto, no necesitando ningún complemento urbanístico para mejorar su ordenación e integración, dándose la circunstancia que el trazado de los grandes viales longitudinales de la Unidad de Ejecución "Ciudad Jardín" hace de barrera física separadora entre las edificaciones urbanas y el Suelo No Urbanizable, por lo que -al no tener tramas inconexas- no hace necesaria una intervención urbanística para integrar los terrenos.

No ocurre lo mismo, lamentablemente, con la zona Norte de la población, que se encuentra deficitaria de conexiones de las dotaciones existentes con el caso urbano, dándose la circunstancia que las infraestructuras y las edificaciones existentes en la Ronda Nord presentan un estado deficitario que requieren de una intervención integral y profunda que revitalice la actividad social y comercial en la zona, integrándola con el resto de la población.

En cuanto a las infraestructuras existentes se señala que el eje viario de la Ronda Nord está obsoleto, tanto en lo referente a su trazado como al estado de sus instalaciones, y que las redes de abastecimiento que suministran el agua potable a esa zona de la población no son suficientes para

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD"
DEL PGOU DE EL PUIG

asegurar un correcto mallado perimetral de la instalación, la red unitaria de alcantarillado adolece de problemas de evacuación de aguas pluviales, que provoca reflujos en las viviendas de la zona Norte con las retenciones en las zonas de cuenca baja de evacuación, necesitando, por tanto, una cuenca nueva de evacuación independiente de la actualmente utilizada. Así mismo, los centros de transformación (C.T.) existentes se encuentran muy distantes entre sí, sobrecargados y trabajando.

En base a dicho planteamiento inicial de desarrollo del casco urbano optando por la solución Norte, se perfilaron unos objetivos que sirvieran de base a los criterios de la ordenación, llegándose a un grado de satisfacción tan significativo que hacen de los mismos la mejor justificación posible sobre la opción elegida, y que a continuación se señala:

A.- Posibilitar con la ampliación por la zona Norte de la población una mayor integración de las dos montañas existentes en el interior del casco, La Patá y Santa Bárbara, zonas verdes de la red primaria, para que, una vez mejorados los accesos, se utilicen como zonas de esparcimiento y ocio para el disfrute de la población. Igualmente integrar en el conjunto de la población tanto el Polideportivo Municipal como edificaciones en el linde norte con la ronda actual, incluido el grupo escolar Guillem D'Entença, un tanto inconexos por el Norte con otras zonas residenciales por la existencia de dos almacenes, adaptando el planeamiento a estas situaciones de hecho.

B.- La creación de un sector de suelo urbanizable a partir de uno No Urbanizable, implantando en él una ordenación RESIDENCIAL de carácter urbano, integrándolo en la trama e infraestructuras del casco urbano existente, dando coherencia a la ordenación integral de las dotaciones existentes y las de nueva creación, ofreciendo nuevas posibilidades de materialización del aprovechamiento urbanístico puesto a disposición por el planeamiento vigente y ofertando diversas tipologías de residencia.

C.- Incrementar la reserva de espacios libres públicos y equipamientos municipales, especialmente uno de uso docente, ante la necesaria reserva de parcela urbana para la construcción de un Instituto de ESO y Bachillerato.

Atendiendo también a alguna de las razones ya expuestas, como la proximidad al casco antiguo en el que reside la mayor parte de la población originaria del municipio, se ha entendido que el lugar elegido resulta idóneo para la implantación de residencias permanentes que por sus características y dimensiones han de permanecer al alcance de la nuevas familias que surjan de esta población.

Se ha entendido también que han de ser elementos invariantes en la composición de esta nueva trama urbana las conexiones actuales con la población como son el Camino de acceso al Polideportivo y los caminos de Puçol y la Font del Oliver, mejorando sustancialmente la ronda actual, ampliándola y produciendo un tráfico más restringido de vehículos, desplazándolos hacia la nueva ronda exterior que sirve de circunvalación a la población.

Finalmente, con objeto de homogeneizar la imagen urbana resultante, se ha adoptado un criterio compositivo que reduzca el impacto visual de la poca edificación lineal existente en las laderas de las montañas y que las recorta frente a un "mar" de naranjos y que en ningún caso altere las visuales hacia el casco de la población, en especial el Monasterio de Santa María de El Puig.

En lo que se refiere al PRIMERO DE LOS OBJETIVOS expuestos, su justificación es inmediata y se limita a constatar la necesidad de integración de las dos montañas existentes en el interior del casco, La Patá y Santa Bárbara, zonas verdes de la red primaria, para que, una vez mejorados los accesos, se utilicen como zonas de esparcimiento y ocio para el disfrute de la población. La implantación singular del

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD" DEL PGOU DE EL PUIG

antiguo núcleo de El Puig en las únicas montañas existentes en la zona, adaptándose a sus formas siguiendo las curvas de nivel hizo de este un pueblo atípico en relación a los de su entorno inmediato modificando las tipologías de la vivienda urbana tradicional en las zonas de huerta asimilándolas más con las de montaña.

La protección de los vientos del norte y su vinculación con el omnipresente Monasterio facilitaron un crecimiento hacia el sur hasta los límites actuales con el suelo no urbanizable que delimita el área de ordenanza de Ciudad Jardín. Desprotegidos ya de estos vientos y traspasando las zonas de influencia del Monasterio y viendo la imagen un tanto residual que se ha producido en la zona norte, parece más lógica la ampliación urbana por esta parte, a fin de integrar en el conjunto de la población tanto el Polideportivo Municipal como las edificaciones existentes en el linde con la ronda actual, incluido el grupo escolar Guillem D'Entença, un tanto inconexos por el con otras zonas residenciales por la existencia de dos almacenes en el norte y una central hortofrutícola en el oeste, así como la ya comentada necesidad de que las dos grandes reservas urbanas de zona verde queden más enclavadas en el corazón de la ciudad.

Del SEGUNDO DE LOS OBJETIVOS ya hemos comentado ampliamente en apartados anteriores su necesidad.

La formulación del TERCERO DE LOS OBJETIVOS propuestos trae causa en la existencia en el planeamiento de la Consellería de Cultura, Educació y Ciencia de una zona contemplada como idónea para la construcción de un Instituto de ESO y Bachillerato y declarándola como de reserva escolar, sin haber previsto algún modo de gestión para su conversión en parcela urbana en la que se permita su edificación. Con esta propuesta se allanan las dificultades para su gestión, al mismo tiempo que se incrementan las reservas de espacios libres públicos y equipamientos municipales, dotando además del expuesto de uso docente, la ampliación del recinto del Polideportivo Municipal y la reserva de suelo para otro edificio municipal.

UNIDAD FUNCIONAL INTEGRADA Y CONECTADA CON ÁREAS COLINDANTES.

La delimitación sectorial propuesta para este Sector de Suelo Urbanizable de uso residencial tiene como objetivo concreto el urbanizar y completar la estructura del suelo existente al norte del suelo urbano actual, constituyendo dicho Sector una unidad funcional perfectamente integrada al contar con todas las infraestructuras y servicios necesarias para su perfecto funcionamiento, y conectada con las áreas colindantes, como se observa gráficamente en los planos de ordenación adjuntos P-2.1 "Red de reserva de suelo dotacional público", P-5 "Ordenación promenorizada del Sector y su entorno", y en los planos de información adjuntos PI-5.2 "Redes Generales. Gas", PI-5.3 "Redes Generales. Agua potable", PI-5.4 "Redes Generales. Red Unitaria de pluviales y residuales", PI-5.5 "Redes Generales. Media Tensión", PI-5.6 "Ordenación Estructural del Sector y su entorno".

CRITERIOS DE SECTORIZACIÓN.

En aplicación de lo prevenido en los artículos 20 de la LRAU y 17 del RPCV, conviene justificar los criterios de Sectorización seguidos por el Promotor de la presente Actuación, habida cuenta de los límites físicos del ámbito de la misma, y que son los siguientes:

1º.- Selección de la opción de desarrollo urbanístico del casco urbano.

De las dos alternativas lógicas y coherentes existentes en estos momentos, la opción Norte y la opción Sur, se ha elegido la opción Norte, por los motivos expuestos en apartados anteriores.

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD"
DEL PGOU DE EL PUIG

2º.- Delimitación física del ámbito de actuación:

Para la realización de esta delimitación se han respetado los caminos rústicos, las acequias, las proyecciones visuales sobre la población y las proyecciones virtuales de líneas imaginarias que enlazan accidentes del terreno, límites físicos de los mismos, que sirven de barrera natural.

El límite Norte ha sido fijado teniendo en cuenta la proyección virtual de una línea imaginaria que comenzando en el cruce de caminos de Viñals y Botaro, discurre en el sentido Este bordeando la acequia de Eres hasta enlazar con el camino que circunda el Polideportivo Municipal en su vértice Nord-Este, a los efectos de abrir al tráfico rodado una gran Avenida de 17 metros de ancho que integrando la red primaria de dotaciones, sirva de barrera física entre los terrenos a urbanizar como consecuencia de esta actuación y el suelo no urbanizable que quedaría al Norte de la misma, permitiendo así descongestionar la Ronda Nord al desviar el tráfico pesado que discurre por ella por esta gran Avenida que enlazaría en el extremo Este con la Calle Teodoro Llorente y en el extremo Oeste con la Rotonda de la Avenida de la Pau, integrando así en el centro del casco urbano las dos montañas que singularizan a la población, "La Patá" y "Santa Bárbara", interrelacionando de manera favorable e integrando el casco antiguo de la población con la zona que se pretende ordenar, ello favorecido por la disminución del tráfico rodado de la actual Ronda Norte.

El límite Sur ha sido fijado en el camino de la Cosa, verdadero límite físico que permite la conexión con la rotonda existente en el cruce de la Avenida de la Pau con la Avenida de Valencia, continuando dicho límite por la arista exterior de la Ronda Nord actual (en la que incluimos el trazado de la Ronda Oeste), hoy día verdadero límite físico todo él con el suelo no urbanizable, continuando dicha delimitación por la arista exterior de la calle Teodoro Llorente hasta el cruce con la arista Norte de la Calle situada al Norte del Área de Ordenanza, del Plan General, número C-5, a los efectos de conectar correctamente la actuación proyectada con los ejes viarios existentes dándole uniformidad y continuidad a la solución de acceso rodado a la población, continuando dicho límite unos metros en sentido Este en terrenos clasificados como suelo no urbanizable, en paralelo a la arista Sur de la mencionada Calle del Área de Ordenanza C-5, a efectos de urbanizar el tramo de vial que falta por abrir hasta el quiebro que dicha calle realiza lindante con terrenos del Polideportivo Municipal.

El límite Este ha sido fijado teniendo en cuenta la línea que discurre bordeando el Polideportivo Municipal en su parte Oeste, desde el punto de quiebro de la prolongación de la calle sita al Norte del Área de Ordenanza C-5 hasta el vértice Nord-Este del Polideportivo Municipal en la intersección con la línea imaginaria de límite Norte de la Actuación, próxima a la N-221, a los efectos de regularizar la parcela dotacional pública deportiva existente, integrando dicha dotación en el núcleo urbano.

El límite Oeste arranca, en el extremo Norte, en la parte Oeste del Camino de Viñals a la altura del cruce de los caminos de Viñals y Botaro, en la intersección con el límite Nord-Oeste de la actuación, discurre hacia el Sur circundando el Camino de Viñals en línea sensiblemente recta hasta la intersección con el límite Sur-Oeste de la Actuación, radicada a la altura del cruce de los caminos de Viñals y de la Cosa, habiendo afectado por el trazado de dicha línea algunas parcelas de los Polígonos 8 y 21, permitiendo así la ampliación del centro de enseñanza secundaria con terrenos del polígono colindante.

3º.- En la delimitación del Sector no se han respetado los límites de propiedad de las parcelas afectadas, siguiendo únicamente criterios urbanísticos y de optimización de los lindes naturales existentes, tales como caminos y acequias, y sus proyecciones virtuales, como se constata en la

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD" DEL PGOU DE EL PUIG

documentación gráfica adjunta a esta Memoria donde se observa la gran cantidad de parcelas que son atravesadas y, en consecuencia, divididas, por los límites de la actuación, con el consiguiente cambio de uso del suelo en la parte afectada por la actuación.

3.1.2. ADECUACION DE LOS ACCESOS A LA RED VIARIA EXISTENTE Y PROYECTADA.

Tal como puede apreciarse en la documentación gráfica señalada en los planos de ordenación adjuntos P-5 "Ordenación pormenorizada del Sector y su entorno", los accesos a la red viaria existente se efectúan por las rotondas que se construyen manteniendo la continuidad viaria de que dispone el casco urbano con el actual sistema de viarios. En este sentido se mejora la actual red viaria de la población existente en el norte, un tanto tortuosa, dando continuidad preferente al tráfico proveniente de la Avenida del Músico Julio Ribelles, por la ronda de nueva creación, hasta la Rotonda existente en el cruce de la Av. de Valencia, Av. de la Pau y Camino de la Cosa.

Por ello consideramos justificado que la delimitación sectorial contenida en la presente Modificación del Plan General vigente es legal y técnicamente correcta, atendiendo al modo más idóneo de estructurar la utilización urbanística del territorio, según lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 6/1994.

Los límites del Sector se han formalizado en base a finalidades urbanísticas, y previniendo el encaje con cualquier otra futura delimitación de nuevos sectores, para lo cual se han dejado apuntadas las futuras conexiones viarias.

3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

3.2.1. DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE LA EVOLUCION URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

En relación con lo expuesto, el emplazamiento donde se ubica la ampliación del casco urbano no condiciona el futuro desarrollo del mismo, puesto que la trama urbana propuesta es susceptible de permitir futuros desarrollos y ampliaciones, especialmente hacia la parte oeste de la unidad de ejecución, consiguiendo . Igualmente, las bielas de conexión situadas en la futura Ronda norte se corresponderían con las nuevas arterias de ampliación del casco en el futuro.

El objetivo principal que persigue esta Modificación es posibilitar la creación de suelo urbano residencial.

Este sector, al estar situado junto al suelo urbano consolidado no depende para su desarrollo de la ejecución de ningún otro ni queda supeditado a la construcción de ningún elemento de la red primaria.

Las condiciones de conexión de la red viaria están perfectamente detalladas, con el trazado de los enlaces e incluso las secciones viarias transversales dibujadas a escala, así como todas las zonas de afección.

La red viaria de la zona norte del casco urbano de El Puig, con la modificación introducida sufre un cambio sustancial tanto en los usos como en el trazado del mismo, mejorando notablemente dos aspectos fundamentales de la red viaria, trazado y trama sería el primer aspecto y pavimento y seccionamiento sería el segundo.

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD" DEL PGOU DE EL PUIG

En cuanto a su trazado, la ronda perimetral se desplaza al límite de la actuación con un ancho de ml. que le da carácter de ronda perimetral a la vez que por su diseño con calzada 7ml. dos bandas de aparcamiento y aceras en ambos laterales de la vía y carril para bicicletas en el borde exterior, con arbolado en las zonas de aparcamiento, adquiere la imagen de vial integrado en la trama urbana muy lejos de asemejarse a una vía interurbana.

La actual Ronda Norte por tanto desdobra su funcionalidad al pasar a ser un vial de tráfico rodado y peatonal, este cambio afecta fundamentalmente al tráfico peatonal del Colegio Público al que se accede desde la Ronda que mejora su uso e intensidad al desaparecer el tráfico perimetral del casco urbano y al aumentar las zonas de tránsito peatonal con las aceras correspondientes de 2ml. de ancho y reducir la zona de tráfico rodado a 6 ml., el resto del vial se destina a zona de aparcamiento con una banda de 2 ml., se puede comprobar, por tanto, que el vial disminuye su intensidad de uso en cuanto al tráfico rodado aumentando su sección transversal para favorecer el tránsito peatonal del vial descrito.

Dentro de la trama urbana la antigua ronda norte pasa a ser un vial de transición entre la red viaria de las laderas de las montañas y la ampliación propuesta. El tráfico rodado se conecta entre la trama antigua y la ampliación mediante rotondas de ordenación del tráfico rodado en los siguientes puntos:

- 1.1.- Se realiza una articulación en el acceso actual al Polideportivo.
- 1.2.- Articulación en el giro de la nueva ronda a la antigua en el vértice nord-este,.
- 1.3.- Articulación en el giro de la antigua ronda Oeste en la intersección con la antigua Ronda Norte en el vértice nord-oeste.
- 1.4.- Articulación en el camino de Puzol en su intersección con la antigua Ronda Norte y la nueva ronda perimetral.
- 1.5.- Pequeña articulación entre el camino de Puzol y el vértice nord-este para ordenar el tráfico de acceso a la antigua ronda y que proviene del casco antiguo de El Puig.

Además de las rotondas descritas, en la antigua ronda norte, se realiza una modificación de su sección transversal, redefiniendo los aspectos funcionales simples y caducos que la constituyen, como son una acera de 2m., calzada de 8m. Y acera de 2m, sustituyéndolos por acera de 2,00m., banda de aparcamiento de 2ml. , calzada de rodadura de 6ml. , y repetición de la acera en el otro lado, constituyéndose así una sección similar al resto de viales de la unidad que ostentan el mismo rango.

Asimismo se justifica la reestructuración de la antigua ronda norte por el hecho de ser la zona urbana donde se realiza el entronque de todas las redes de servicio de la actuación propuesta, por lo que se plantea el repavimentado de las zonas afectadas a un tipo de pavimento previsto de T3, equivalente a soportar un tráfico entre 50-200 camiones al día en la fase de ejecución de las obras de las viviendas previstas.

La ampliación de la red viaria propuesta, mejora la red local existente como ya se ha descrito, sin embargo hay que hacer especial mención de la mejora en la red de accesos y zonas de aparcamiento que se realiza en las proximidades del actual polideportivo, que por tener en la actualidad un solo vial de acceso queda situado en un fondo de saco que genera problemas de acceso y sobre todo de aparcamiento en los casos de eventos que provocan concentraciones de personas y vehículos en el polideportivo.

En el nuevo trazado de la antigua ronda así como en el nuevo vial perimetral previsto se ha cuidado con especial interés el tema de la seguridad vial, solucionando los cruces y accesos a la ronda

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD" DEL PGOU DE EL PUIG

con el sistema de rotondas reguladoras de la velocidad de los vehículos y a la vez como elementos de articulación de los giros e incorporaciones a las mismas evitando los cruces y curvas que generan un elevado numero de accidentes en la ronda actual por la peligrosidad de su trazado.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 54.2.D. de la LRAU, y artículo 85.A) del RPCV se entienden ampliamente justificadas, con arreglo a lo expuesto en apartados anteriores de esta Memoria, las mejoras para el bienestar social de la población y de los estándares legales de calidad de la ordenación definidos por los artículos 17,19,20 y 22 de la Ley 6/94.

3.2.2. DEFINICION DE LA RED PRIMARIA ESTRUCTURAL.

La red primaria estructural de dotaciones públicas queda definida en el plano de ordenación adjunto P-2.1 "Red de reserva de suelo dotacional público" y básicamente está constituida por los siguientes elementos:

Viario de Red Primaria, incluida en el sector computable a los efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos.

La Ronda perimetral, con un ancho de 17,00ml. configurada mediante rotondas de giro, articula el tráfico de la Unidad de Ejecución al conectar con los viales interiores o red secundaria, tal como puede apreciarse en los Planos de Ordenación. Al mismo tiempo sirve de bielas, como ya ha sido expuesto, en previsión de futuras ampliaciones.

Jardines de Red Primaria.

Ante el cambio de ordenación planteado que conlleva un incremento de más 1.000 habitantes en el potencial de la población municipal, pero inferior a 5.000 habitantes, se prevé una reserva en la Red Primaria, para satisfacer la reserva de Parque público y Equipamiento de la Red Primaria, con una superficie de 14.521,32 m² equivalente a 1.117viv. x 2,6hab. x 5m²/hab. aproximadamente.

Equipamientos.

Componen los equipamientos las reservas de suelo destinadas a uso docente, deportivo y cultural, con una superficie global de 31.955,38 m².

3.2.3. FICHA DE PLANEAMIENTO.

DELIMITACION GRAFICA Y SUPERFICIE DEL SECTOR

Se establece un Sector de Suelo Urbanizable denominado SC-2 "Ronda Nord".

La delimitación gráfica viene recogida en el plano de información adjunto PI-1, denominado "Emplazamiento", siendo la superficie del Sector de 305.024,42 m²., teniendo como límites físicos del mismo los siguientes:

Norte: Suelo no Urbanizable con límite físico principalmente en la Acequia de Eres y resto del

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD"
DEL PGOU DE EL PUIG

polígono catastral nº 9 (fijándose el límite dentro de las superficies de las parcelas 26, 125, 124, 73, 111, 112, 30, atravesando el camino de Puzol), resto del polígono catastral nº 10 (fijándose el límite dentro de las parcelas 600, 372, atravesando el camino de la casa de Vidal) y resto del polígono catastral nº 11 (fijándose el límite dentro de las parcelas 28, 516, 46, 45, 384, 44, 41, 354a, 354b, 355, 17, 16, 454, 15, 356, 357, 427, atravesando el camino paralelo a la N-221).

Sur: Carretera del Cementerio o Camino de la Cosa, Casco urbano de la población con límite en la parte norte de la Ronda Norte, terrenos al Norte del Área de Ordenanza C-12, C/ en Proyecto al norte del Área de ordenanza C-5, C/ Teodoro Llorent y resto del polígono catastral nº 13 (fijándose el límite dentro de las parcelas 484a, 483a, 482a, 482b, 483b y acequia limítrofe).

Este: Terrenos al Oeste del Área de ordenanza C-16 "Polideportivo" y Autovía N-221

Oeste: Suelo no urbanizable con límite físico en el Camino de Viñals -que se incorpora casi en su totalidad como vía urbana-, resto del polígono catastral nº 8 (fijándose el límite dentro de las parcelas 53, 54a, 54b, 55 y 213 atravesando el camino dels Estrets), y resto del polígono catastral nº 21 (fijándose el límite dentro de las parcelas 172, 21, 151, atravesando el camino que separa las parcelas 151 y la 155, la parcela 155, 154, 147, atravesando el camino que separa las parcelas 147 de la 142, la parcela 142 y la 117), y camino de Viñals.

La superficie del Sector se distribuye de la siguiente forma:

SUPERFICIES DE SUELO OBTENIDAS POR MEDICION SOBRE PLANO				
SUPERFICIES DEL SECTOR				
VIARIO RED PRIMARIA			25.976,62 M2	8,52%
AREA DE JARDINES		14.521,32 M2	14.521,32 M2	4,76%
TOTAL RED PRIMARIA INCLUIDA EN EL SECTOR			40.497,94 M2	13,28 %
TOTAL SUP. SECTOR EXCLUIDA RED PRIMARIA			264.526,48 M2	86,72%
TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR (AREA DE REPARTO)			305.024,42 M2	100,00%
SUPERFICIES COMPUTABLES DEL SECTOR				
				%
VIARIO	RED PRIMARIA	25.976,62 M2	8,94%	30,72
	RED SECUNDARIA	63.267,54 M2	21,78%	
AREAS DE JARDINES	RED SECUNDARIA	29.050,51 M2	10,00%	10,00
	DOTACIONAL	31.955,38 M2	11,00%	11,00
ZONA EDIFICABLE		140.253,05 M2	48,28%	48,28
TOTAL SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR		290.503,10 m2		100,00

USOS GLOBALES Y USOS INCOMPATIBLES.

Las normas urbanísticas de este Plan Parcial determinan el régimen de usos para cada Subárea siguiendo estas indicaciones:

Uso Predominante: Residencial en vivienda colectiva o unifamiliar adosada y equipamientos.

Usos Compatibles y Complementarios: Dotaciones, Terciario, comercial, Tolerancia Industrial en las categorías de talleres domésticos, producción artesanal y oficios artísticos, en algunas manzanas

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD"
DEL PGOU DE EL PUIG

recayentes a la actual Ronda Nord.

Serán usos complementarios en cualquier parcela con uso principal predominante o compatible permitido, los establecidos con carácter general para el uso global residencial en las cuatro primeras subáreas (Título 4, Capítulo 1).

Serán usos prohibidos, aquellos no expresamente permitidos (bien como predominantes, compatibles o complementarios).

Si de la medición posterior de los terrenos resultara una superficie mayor o menor del sector que no superase el 5%, se ajustarían los parámetros proporcionalmente sin aumentar el aprovechamiento.

TIPOLOGÍA Y EDIFICABILIDAD

La tipología constructiva se determina en 3 tipos de vivienda: la residencial colectiva, la unifamiliar adosada y la vivienda especial alquería de San Rafael (edificio protegido), con las características contempladas en las normas urbanísticas.

La edificabilidad del Sector se señala en el siguiente cuadro:

SUPERFICIE TOTAL	Edificabilidad m2	Unidds. de Edific. Homogeneizada
Residencial colectiva alta subáreas RCA	25.963,25	18.174,28
Residencial colectiva baja subáreas RCB	87.471,31	61.229,92
Unifamiliar aislada subárea Alquería.	547,07	465,01
Residencial adosada en hilera subáreas RUH	38.073,75	32.362,70
Residencial adosada en patio de manzana RUP	21.291,10	18.097,44
TOTALES.	173.346,48	130.329,35

Estas tipologías de viviendas, distribuidas por subáreas de ordenanza, se subdividen en las siguientes:

VIVIENDA COLECTIVA EN ALTURA RCA					
Subárea 1	m2 Manzanas	Coeficiente Edificabilidad.	Coef. Edif. Homog.	Edific. Homog.	Edificabilidad Total
TOTAL	12.789,78	2,03	0,70	18.174,28	25.963,25

RESIDENCIAL COLECTIVA BAJA RCB					
Subárea 2	m2 Manzanas	Coeficiente Edificabilidad.	Coef. Edif. Homog.	Edific. Homog.	Edificabilidad Total
TOTAL	58.314,18	1,50	0,70	61.229,92	87.471,31

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD"
DEL PGOU DE EL PUIG

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO EN HILERA					
Subárea 3	m2 Manzanas	Coeficiente Edificabilidad.	Coef. Edif. Homog.	Edific. Homog.	Edificabilidad Total
TOTAL	40.077,62	0,95	0,85	32.362,70	38.073,75

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO EN PATIO DE MANZANA					
Subárea 4	m2 Manzanas	Coeficiente Edificabilidad.	Coef. Edif. Homog.	Edific. Homog.	Edificabilidad Total
TOTAL	25.652,27	0,83	0,85	18.097,44	21.291,10

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, EDIFICIO PROTEGIDO, EDIFICABILIDAD A CONSERVAR ALQUERIA					
Subárea 5	m2 Manzanas	Coeficiente Edificabilidad.	Coef. Edif. Homog.	Edific. Homog.	Edificabilidad Total
TOTAL	3.419,20	0,16	0,85	465,01	547,07

3.2.3. FICHA DE GESTIÓN

El Sector SC-2 "Ronda Nord" tiene una única Unidad de Ejecución, denominada U.E.-14 "Residencial Ronda Nord", de ámbitos coincidentes, cuya ficha de gestión es la siguiente:

SITUACION CON RESPECTO A LA SECUENCIA LOGICA DEL DESARROLLO DEL PLAN

El tratarse de una única Unidad de Ejecución, la U.E.-14 "Residencial Ronda Nord" será la primera o única, en la secuencia lógica.

Se observa gráficamente esta Unidad de Ejecución en el plano de ordenación adjunto P-3 "División por unidades de ejecución".

CONDICIONES DE INTEGRACION Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACION INTEGRADA.

La actuación integrada tiene como objetivo concreto el urbanizar los terrenos del Sector SC-2 "Ronda Nord", cediendo a la Administración actuante los terrenos destinados a dotaciones y obtener solares edificables tras el proceso reparcelatorio correspondiente, completando así la estructura del suelo existente al norte del suelo urbano actual, constituyendo dicha Actuación una unidad funcional perfectamente integrada al contar con todas las infraestructuras y servicios necesarias para su perfecto funcionamiento, y conectada con las áreas colindantes, como se observa gráficamente en los planos de ordenación adjuntos P-2.1 "Red de reserva de suelo dotacional público", P-5 "Ordenación pormenorizada del Sector y su entorno", y en los planos de información adjuntos PI-5.2 "Redes Generales. Gas", PI-5.3 "Redes Generales. Agua potable", PI-5.4 "Redes Generales. Red Unitaria de pluviales y residuales", PI-5.5 "Redes Generales. Media Tensión", PI-5.6 "Ordenación Estructural del Sector y su entorno".

DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD"
DEL PGOU DE EL PUIG

Existe una única Unidad de Ejecución, denominada U.E.-14 "Residencial Ronda Nord" que coincide con el ámbito del Sector Sc-2 "Ronda Nord", cuyos límites físicos actuales son:

Norte: Suelo no Urbanizable con límite físico principalmente en la Acequia de Eres y resto del polígono catastral nº 9 (fijándose el límite dentro de las superficies de las parcelas 26, 125, 124, 73, 111, 112, 30, atravesando el camino de Puzol), resto del polígono catastral nº 10 (fijándose el límite dentro de las parcelas 600, 372, atravesando el camino de la casa de Vidal) y resto del polígono catastral nº 11 (fijándose el límite dentro de las parcelas 28, 516, 46, 45, 384, 44, 41, 354a, 354b, 355, 17, 16, 454, 15, 356, 357, 427, atravesando el camino paralelo a la N-221).

Sur: Carretera del Cementerio o Camino de la Cosa, Casco urbano de la población con límite en la parte norte de la Ronda Norte, terrenos al Norte del Área de Ordenanza C-12, C/ en Proyecto al norte del Área de ordenanza C-5, C/ Teodoro Llorent y resto del polígono catastral nº 13 (fijándose el límite dentro de las parcelas 484a, 483a, 482a, 482b, 483b y acequia limítrofe).

Este: Terrenos al Oeste del Área de ordenanza C-16 "Polideportivo" y Autovía N-221

Oeste: Suelo no urbanizable con límite físico en el Camino de Viñals -que se incorpora casi en su totalidad como vía urbana-, resto del polígono catastral nº 8 (fijándose el límite dentro de las parcelas 53, 54a, 54b, 55 y 213 atravesando el camino dels Estrets), y resto del polígono catastral nº 21 (fijándose el límite dentro de las parcelas 172, 21, 151, atravesando el camino que separa las parcelas 151 y la 155, la parcela 155, 154, 147, atravesando el camino que separa las parcelas 147 de la 142, la parcela 142 y la 117), y camino de Viñals.

Se observa gráficamente dicha delimitación en el plano de información adjunto PI-1, denominado "Emplazamiento".

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

Se establece un único Área de Reparto donde se incluirán la totalidad de los terrenos comprendidos en el Sector SC-2 "Ronda Nord", es decir los 305.024,42 m2., distribuidos de la siguiente forma:

SUPERFICIES DE SUELO OBTENIDAS POR MEDICION SOBRE PLANO				
SUPERFICIES DEL SECTOR				
VIARIO RED PRIMARIA			25.976,62 M2	8,52%
AREA DE JARDINES		14.521,32 M2	14.521,32 M2	4,76%
TOTAL RED PRIMARIA INCLUIDA EN EL SECTOR			40.497,94 M2	13,28 %
TOTAL SUP. SECTOR EXCLUIDA RED PRIMARIA			264,526,48 M2	86,72%
TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR (AREA DE REPARTO)			305.024,42 M2	100,00%
SUPERFICIES COMPUTABLES DEL SECTOR				
				%
VIARIO	RED PRIMARIA	25.976,62 M2	8,94%	30,72
	RED SECUNDARIA	63.267,54 M2	21,78%	
AREAS DE JARDINES	RED SECUNDARIA	29.050,51 M2	10,00%	10,00
DOTACIONAL	RED SECUNDARIA	31.955,38 M2	11,00%	11,00
ZONA EDIFICABLE		140.253,05 M2	48,28%	48,28
TOTAL SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR		290.503,10 m2		100,00

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD"
DEL PGOU DE EL PUIG

El aprovechamiento tipo que de este Sector es inferior al que el Plan General establece para todo el suelo urbanizable (que lo fija en el 0,4274), pues el aplicable a este Sector es de 0,4273 unidades de aprovechamiento/m2 de suelo del área de reparto.

Los coeficientes de homogeneización serán los establecidos en el Plan General vigente, que para el uso residencial son:

RESIDENCIAL EN BLOQUE	0,70
RESIDENCIAL EN HILERA O ADOSADO	0,85
RESIDENCIAL AISLADO O PAREADO	0,95

El desglose de superficies y edificabilidades por manzanas es el siguiente:

MANZANA	M2 MANZANA	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA	UNIDDS APROV. EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA	EDIFICABILIDAD TOTAL M2
RUH-1	3.104,76	0,95	0,85	2.507,09	2.949,52
RCA-2	12.789,78	2,03	0,70	18.174,28	25.963,25
ALQUERIA-3	3.419,20	0,16	0,85	465,01	547,07
RUH-4	3.553,57	0,95	0,85	2.869,51	3.375,89
RCB-5	5.977,71	1,50	0,70	6.276,60	8.966,57
RCB-6	5.362,86	1,50	0,70	5.631,00	8.044,29
RUH-7	2.262,60	0,95	0,85	1.827,05	2.149,47
RCB-8	4.379,56	1,50	0,70	4.598,54	6.569,34
RCB-9	4.376,45	1,50	0,70	4.595,27	6.564,68
RCB-10	5.291,49	1,50	0,70	5.556,07	7.937,24
RUH-11	3.576,63	0,95	0,85	2.888,13	3.397,80
RCB-12	3.969,04	1,50	0,70	4.167,49	5.953,56
RCB-13	4.123,90	1,50	0,70	4.330,10	6.185,85
RCB-14	6.195,07	1,50	0,70	6.504,83	9.292,61
RCB-15	3.051,89	1,50	0,70	3.204,49	4.577,84
RCB-16	3.756,55	1,50	0,70	3.944,38	5.634,83
RCB-17	4.909,49	1,50	0,70	5.154,97	7.364,24
RUH-18	3.440,69	0,95	0,85	2.778,36	3.268,66
RCB-19	2.458,40	1,50	0,70	2.581,32	3.687,60
RCB-20	4.461,77	1,50	0,70	4.684,86	6.692,66
RUH-21	2.153,90	0,95	0,85	1.739,28	2.046,21
RUH-22	2.125,24	0,95	0,85	1.716,13	2.018,98
RUH-23	2.421,40	0,95	0,85	1.955,28	2.300,33
RUH-24	2.341,18	0,95	0,85	1.890,50	2.224,12
RUH-25	2.237,64	0,95	0,85	1.806,90	2.125,76
RUH-26	4.718,27	0,95	0,85	3.810,01	4.482,36
RUH-27	2.188,86	0,95	0,85	1.767,51	2.079,42

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD"
DEL PGOU DE EL PUIG

RUH-28	2.124,56	0,95	0,85	1.715,58	2.018,33
RUP-29	7.337,23	0,83	0,85	5.176,42	6.089,90
RUH-30	1.935,81	0,95	0,85	1.563,17	1.839,02
RUH-31	1.892,51	0,95	0,85	1.528,20	1.797,88
RUP-32	8.216,19	0,83	0,85	5.796,52	6.819,44
RUP-33	10.098,85	0,83	0,85	7.124,50	8.381,76
TOTALES	140.253,05			130.329,35	173.346,78

El Aprovechamiento objetivo expresado en m2 de techo para el uso residencial del área será de **0,5967** m2 de techo/m2 de suelo.

De este aprovechamiento le corresponde a los propietarios un aprovechamiento subjetivo del 90%, adjudicando al Ayuntamiento de El Puig el 10% restante (en concepto de cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento).

3.3 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA E INFORMACIÓN ESTADÍSTICA DE SUS MAGNITUDES EN EL SECTOR.

La delimitación propuesta responde a las necesidades del municipio de EL PUIG -con población mayor de 5.000 habitantes (alrededor de 7.000 habitantes)-, según prevé el artículo 31.2 de la citada Ley. en cuanto a superficie necesaria destinada a uso residencial, como ya se ha indicado.

La propuesta pretende la clasificación como Urbanizable de un Sector de 305.024,42 m2, de suelo actualmente clasificado como no Urbanizable.

La Red Primaria de reserva de suelo dotacional de la red general de infraestructuras y servicios se considera suficiente al estar perfectamente integrado en ella, incluyendo como red primaria viaria - tal como se describe en los planos de ordenación adjuntos P-1.3 "Calificación y destinos urbanísticos (dotacionales)" y P-2.1. "Red de reserva de suelo dotacional público"- los viales perimetrales situados al norte y oeste.

La ordenación pormenorizada se describe en el presente documento. Esta ordenación se limita a establecer los usos pormenorizados y definir los espacios libres de la red local para el cumplimiento de los estándares de la legislación vigente.

Se establece un área de reparto única para todo el sector, denominada AREA DE REPARTO RONDA NORD, asignándole el aprovechamiento tipo de 0,4273, con los coeficientes de homogeneización por usos establecidos en el PGOU.

A tenor de lo hasta aquí expuesto, la Modificación del PGOU vigente que se opera mediante este Plan Parcial Modificativo se concreta en los siguientes extremos:

1.- Clasificación de los terrenos incluidos en la presente ordenación como Sector de Suelo Urbanizable SC-2 "Ronda Nord".

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD"
DEL PGOU DE EL PUIG

2.- El ámbito del Sector de Suelo Urbanizable SC-2 "Ronda Nord" subdivide estos terrenos en dos Áreas de Ordenanza, mediante la creación de una nueva Área de Ordenanza que denominamos C-17 "RESIDENCIAL RONDA NORD", subdividida en cinco subáreas diferenciadas, y la adición de una porción de suelo (clasificado de equipamiento deportivo) que se incorpora al Área de Ordenanza C-16 "POLIDEPORTIVO", ya existente.

A tenor de lo hasta aquí expuesto, la Modificación del PGOU vigente que se opera mediante este Plan Parcial Modificativo se concreta en los siguientes extremos:

1.- Clasificación de los terrenos incluidos en la presente ordenación como Sector de Suelo Urbanizable SC-2 "Ronda Nord".

2.- El ámbito del Sector de Suelo Urbanizable SC-2 "Ronda Nord" subdivide estos terrenos en dos Áreas de Ordenanza, mediante la creación de una nueva Área de Ordenanza que denominamos C-17 "RESIDENCIAL RONDA NORD", subdividida en cinco subáreas diferenciadas, y la adición de una porción de suelo (clasificado de equipamiento deportivo y zona verde) que se incorpora al Área de Ordenanza C-16 "POLIDEPORTIVO", ya existente.

El carácter diferencial de esta nueva Área de Ordenanza C-17 se manifiesta en los siguientes extremos:

- a) El coeficiente de edificabilidad que se le asigna a las parcelas varía en función de la subárea que se trate entre 0,83 y 2,03 m²/m²s.
- b) La parcela mínima edificable también varía en función de la subárea entre 140 m² y 500 m².
- c) No se exige vinculación específica y explícita de parcelas individuales a cada vivienda. No obstante, se determina que las viviendas se dispondrán en la parcela formando unidades arquitectónicas, pudiendo aprovechar los espacios libres interiores resultantes en las manzanas para el establecimiento de instalaciones deportivas, de recreo, etc, de uso común, o de aparcamiento en plantas inferiores a la que se considera planta baja.

3.- Calificación de una zona de equipamiento público para uso docente en el ámbito del Sector de 23.915,13 m² de superficie, denominado EQE-4, posibilitando la construcción de un Instituto de ESO y Bachillerato, tan necesario en el municipio, mediante la creación de la correspondiente reserva dotacional.

4.- Calificación de una zona de equipamiento público para uso deportivo en el ámbito del Sector, perteneciente al área de ordenanza C-16, de 3.451,80 m², de superficie, denominada EQD-1.

5.- Calificación de una zona de equipamiento público en el ámbito del Sector de 4.588,45 m², de superficie, denominado EQC-4.

6.- Calificación de zonas verdes y espacios libres de 43.571,83 m² en total.

7.- Calificación de zona verde de la Red Primaria de 14.521,32 m² siendo el resto de zonas verdes correspondientes a la Red Secundaria con una superficie de 29.050,51m². Satisfaciendo mediante jardines (P JL) la reserva de Parque de la Red Primaria necesaria para posibilitar un cambio de

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD"
DEL PGOU DE EL PUIG

ordenación que supone un incremento de la población entre 1.000 y 5.000 habitantes.

Por otro lado, se han incorporado al ámbito de intervención una serie de rotondas y otras actuaciones de mejora incluso fuera de la Unidad de Ejecución con el propósito de realizar una adecuada conexión con las redes existentes.

Se pueden observar gráficamente dichos extremos en los planos de ordenación adjuntos P-1.3, P-1.4 y P-1.5, denominados respectivamente "Calificación y destinos urbanísticos (dotacionales)", "Calificaciones y destinos urbanísticos. Áreas de Ordenanza", "Calificación y destinos urbanísticos. Usos e intensidades".

El Plan Parcial contiene, además de esta Memoria, el resto de los planos de Información y Ordenación, junto con el anexo de Impacto Ambiental y el documento de homologación, así como las ordenanzas de la edificación que se requieren, para justificar y definir con precisión sus objetivos y determinaciones y el Anteproyecto de urbanización.

3.4. DEFINICIÓN, CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA.

Los elementos que integran la red secundaria son:

El suelo con destino dotacional público, que se desglosa en suelo dotacional público no viario y en suelo dotacional público viario. A su vez, el suelo dotacional público no viario se divide en zonas verdes públicas y en suelo destinado a equipamientos.

El suelo destinado a zonas verdes públicas está integrado por jardines y por áreas de juego. La superficie destinada a áreas de juego será, como máximo, una quinta parte de la superficie total de zonas verdes públicas.

El suelo destinado a equipamientos está integrado por las reservas de suelo dotacional público destinadas a los siguientes usos: deportivo-recreativo, educativo-cultural, asistencial, servicio administrativo o servicio urbano-infraestructuras.

En sectores susceptibles de utilización residencial, el suelo con destino dotacional público se calcula en función del índice de edificabilidad bruta del sector. El suelo dotacional público no viario y el destinado a zonas verdes públicas se obtiene en base al índice de edificabilidad residencial del Sector.

La ordenación pormenorizada deberá cumplir las reservas dotacionales precisas en cumplimiento de lo dispuesto en la LRAU y el RPCV.

Este cumplimiento se justifica en la documentación gráfica adjunta y en los cuadros numéricos de la ordenación pormenorizada que a continuación se señalan, donde se comprueba que el suelo dotacional (SD) del sector es del 51,72 %, superior al exigido por el Reglamento de Planeamiento para un IEB = IER = 0,60 m²T/m²S (equivalente al 47 % del total de superficie). El suelo exigido, destinado a Equipamiento es del 11 % sobre 290.503,10m² lo que supondría una cesión de 31.955,34 m², y en el caso que nos ocupa la cesión es equivalente, al ser de 31.955,38 m², lo que supone un 11 % del suelo total incluido en el sector. Las Zonas Verdes a ceder suponen una superficie de 29.050,51 m², la cual equivale a un 10 % del total del suelo incluido en el Sector, igual al 10% exigible en el RPCV. La suma de ambas cesiones

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD"
DEL PGOU DE EL PUIG

(equipamientos y zonas verdes) equivale a 61.005,89 m², que respecto de la edificabilidad total de 173.346,48 m² representan un 35,19 % sobre la totalidad del techo máximo resultante, cumpliéndose el estándar del Art. 22 de la LRAU que exige 35 m² de suelo dotacional por cada 100 m² de techo residencial. Así mismo se cumple el estándar de 15 m² de zona verde por cada 100 m² de techo residencial (Justificación: 173.346,48 x 0,15 = 26.001,97 < 29.050,51), y cumpliendo con ello los estándares reflejados en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

El cuadro comparativo de reservas de uso dotacional entre las prescripciones del Reglamento de Planeamiento y las propuestas en esta Unidad de Ejecución resulta ser:

	IEB (m ² t/ m ² s)	IER (m ² t/ m ² s)	SD (%)	SD-RV-AV (%)	ZV (%)	EQ (%)	RV + AV (%)
R.P.U.	0,60	0,60	47	21	10	11	26
UE-14	0,5967	0,5967	51,72	21	10	11	30,72

La primera columna de la tabla refleja los valores del **índice de edificabilidad bruta** (IEB).

La segunda columna recoge los mismos valores que la anterior, pero referidos al **índice de edificabilidad residencial** (IER).

La columna designada como SD-RV-AV, se refiere a las dotaciones no viarias, es decir zonas verdes y equipamientos. Los valores de esta columna corresponden a la traducción a porcentaje de superficie del estándar de 35 m² s/ 100 m² t fijado en el art. 22 LRAU., para el que el Reglamento no ha introducido diferentes exigencias.

La columna denominada ZV recoge los porcentajes mínimos de **zonas verdes públicas**.

La columna EQ que corresponde a los **equipamientos** se obtiene de la diferencia de las dos columnas anteriores.

La última columna expresa el porcentaje mínimo de **dotaciones viarias** (incluyendo red viaria y aparcamientos) que debe tener la ordenación. Es importante señalar que existe un exceso muy importante en la dotación de viales -concretamente se cuantifica el exceso en 13.713,35 m², equivalente al 4,50% de la superficie bruta del Sector-, y 4,72% sobre la superficie computable del mismo y que tanto dicha cesión como la urbanización de su superficie conlleva un coste significativo para el Sector, pudiendo incluso posibilitar -en aplicación del artículo 22.3 de la LRAU- la posible disminución de otras dotaciones públicas de haber sido necesario para el cumplimiento de estándares, algo que es innecesario en este caso, puesto que se cumplen incluso con dicho exceso viario.

3.5. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE QUE REÚNEN LAS CONDICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS PROPIAS DE DICHA DELIMITACIÓN.

En este supuesto sólo existe una Unidad de Ejecución, la U.E-14 "Residencial Ronda Nord", existiendo un único área de reparto, coincidente con el ámbito del Sector de Suelo No Urbanizable SC-2 "Ronda Nord", a cuya justificación nos remitimos en los apartados anteriores.

3.6. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS QUE PUEDAN SER OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE.

Se permitirán la presentación de estudios de detalle en todo el ámbito del sector con arreglo a lo dispuesto en el artículo 26 de la LRAU.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo 1 del citado artículo, se entenderá que es una "unidad urbana equivalente" cualquiera de las treinta y tres manzanas completas que se identifican en los planos de ordenación.

El ámbito mínimo de un Estudio de Detalle será la manzana o unidad urbana equivalente completa incluso se podrán agrupar las manzanas 29 y 32 para realizar un estudio de detalle conjuntamente.

Mediante estudio de detalle se podrá reajustar o modificar la ordenación de los volúmenes, pero sin incrementar el aprovechamiento. Los parámetros que a tal efecto podrán ser objeto de modificación serán los siguientes: Fachada mínima, ocupación máxima y retiros.

El aprovechamiento o edificabilidad neta máxima no podrá ser incrementado en el ámbito del estudio de detalle.

El ancho mínimo de los viales con acceso rodado será de 12,00 m., salvo los peatonales o de acceso restringido que tendrán un ancho mínimo de 6 m.

3.7. PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.

La delimitación del sector y el resto de actuaciones propuestas no afecta a ningún municipio ya que se encuentran muy lejos de la actuación propuesta y no les afecta.

3.8. SECUENCIA LOGICA.

Se prevé la gestión del suelo mediante Unidad de Ejecución única, debiendo acometerse las obras de urbanización en función de un plan de obra que se presente en el Proyecto de Urbanización.

3.9. COMPETENCIA DE APROBACION.

La aprobación definitiva de la Modificación del Plan General compete a la Administración Autonómica.

Este documento de Plan Parcial Modificativo, que se tramita coordinadamente con otros documentos, en caso de su aprobación por la Administración Autonómica es el documento que posibilita al Ayuntamiento, si así lo considera, para la aprobación de los otros documentos urbanísticos que se tramitan conjuntamente.

ANEXO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA: SÍNTESIS ESTADÍSTICA

LIMITES

Norte: Suelo no Urbanizable con límite físico principalmente en la Acequia de Eres y resto del polígono catastral nº 9 (fijándose el límite dentro de las superficies de las parcelas 26, 125, 124, 73, 111, 112, 30, atravesando el camino de Puzol), resto del polígono catastral nº 10 (fijándose el límite dentro de las parcelas 600, 372, atravesando el camino de la casa de Vidal) y resto del polígono catastral nº 11 (fijándose el límite dentro de las parcelas 28, 516, 46, 45, 384, 44, 41, 354a, 354b, 355, 17, 16, 454, 15, 356, 357, 427, atravesando el camino paralelo a la N-221).

Sur: Carretera del Cementerio o Camino de la Cosa, Casco urbano de la población con límite en la parte norte de la Ronda Norte, terrenos al Norte del Área de Ordenanza C-12, C/ en Proyecto al norte del Área de ordenanza C-5, C/ Teodoro Llorent y resto del polígono catastral nº 13 (fijándose el límite dentro de las parcelas 484a, 483a, 482a, 482b, 483b y acequia limítrofe).

Este: Terrenos al Oeste del Área de ordenanza C-16 "Polideportivo" y Autovía N-221

Oeste: Suelo no urbanizable con límite físico en el Camino de Viñals -que se incorpora casi en su totalidad como vía urbana-, resto del polígono catastral nº 8 (fijándose el límite dentro de las parcelas 53, 54a, 54b, 55 y 213 atravesando el camino dels Estrets), y resto del polígono catastral nº 21 (fijándose el límite dentro de las parcelas 172, 21, 151, atravesando el camino que separa las parcelas 151 y la 155, la parcela 155, 154, 147, atravesando el camino que separa las parcelas 147 de la 142, la parcela 142 y la 117), y camino de Viñals.

SUPERFICIE

La superficie bruta del sector de Suelo Urbanizable SC-2 "Ronda Nord" resulta ser de 305.024,42 m².

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD"
DEL PGOU DE EL PUIG

SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR

La superficie computable del sector es la totalidad del mismo, incluyendo la red primaria interna, por lo que la superficie computable es de 290.503,10 m².

RED PRIMARIA NO COMPUTABLE DEL SECTOR

Según el Reglamento de Planeamiento la superficie de Red Primaria de cesión obligatoria es equivalente a 5m² de suelo por el número de habitantes previsto de ampliación del núcleo urbano, en nuestro caso esa ampliación es de 14.521,32m² equivalentes a 1.117viviendas por 2,6*hab. por vivienda y por 5m² por habitante. Por ser una ampliación entre 1.000 y 5.000 habitantes la cesión se realiza en jardines de red primaria.

* Según datos de la Homologación del P.G.H de El Puig (cuadro II de la memoria 2377 viv. y 6180 habit. y apartado "POBLACION POTENCIAL Y ESTANDARES"

RED PRIMARIA COMPUTABLE DEL SECTOR

Se considera adscrita al sector como red primaria la zona viaria perimetral que configura la Ronda de la población por el Norte, ocupando una superficie de 25.976,62 m²

DENSIDAD

La densidad máxima, Aprovechamiento objetivo, se establece en 130.329,35 unidades de aprovechamiento definidas con los coeficientes de homogeneización del Plan General vigente.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad del sector se cifra en 173.346,48 m² de techo para uso residencial.

APROVECHAMIENTO TIPO

El aprovechamiento tipo es el cociente entre las unidades de aprovechamiento establecidas para el sector y la superficie bruta del mismo, configurando en este caso una única área de reparto para el sector. El Aprovechamiento es:

A.T. = 0,4273 u.a./m².

USOS

El uso predominante es el residencial.

TIPOLOGIA

Las tipologías constructivas básicas serán la de VIVIENDA COLECTIVA y la UNIFAMILIAR ADOSADA. Existe además una tercera tipología para un elemento edificado protegido (Alquería de San Rafael).

ORDENACION

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD" DEL PGOU DE EL PUIG

El Plan Parcial propone la ordenación pormenorizada mediante la urbanización de viarios, zonas verdes, equipamientos y 33 manzanas edificables con diversas tipologías, según el modelo urbanístico reflejado en la documentación gráfica adjunta.

INFRAESTRUCTURAS

Se prevé la ejecución de las siguientes infraestructuras:

- 1) red de saneamiento
- 2) red de agua potable
- 3) red separativa de pluviales
- 4) red viaria
- 5) red de energía eléctrica
- 6) red de alumbrado viario
- 7) red de telefonía
- 8) red de distribución de gas ciudad
- 9) jardinería
- 10) mobiliario urbano
- 11) señalizaciones

GESTION

Este sector se gestiona en una única unidad de ejecución denominada UE-14 "Residencial Ronda Nord", mediante el sistema de gestión indirecta, a través de la aprobación de un Programa de Actuación Integrada en el que se incluye el presente documento, como Alternativa Técnica.

El aprovechamiento lucrativo que corresponda a los propietarios del sector será proporcional a sus aportaciones de suelo bruto.

Estos datos se concretan en la siguiente ficha de planeamiento y gestión:

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD"
DEL PGOU DE EL PUIG

FICHA DE PLANEAMIENTO			
SECTOR			SC-2
AREA DE REPARTO :			ARC-2
DENOMINACION :		SECTOR CASCO-2	"RONDA NORD"
USO DOMINANTE			RESIDENCIAL
Documento de Planeamiento que define la Ordenación Pormenorizada			PLAN PARCIAL
SUPERFICIE de suelo, en m2, correspondientes a los elementos de la Red PRIMARIA de dotaciones.	INCLUIDO EN EL SECTOR NO INCLUIDO EN EL SECTOR		25.976,62M2 14.521,32M2
SUPERFICIE de suelo, en m2, correspondientes a la ordenación pormenorizada (Suelo a ordenar)			290.503,10M2
TOTAL M2 DE SUELO			305.024,42
TECHO MÁXIMO Y UNIDADES DE APROVECHAMIENTO			
USO	Techo máximo en m2	Coefficiente de Homogenización	Unidades de Aprovechamiento
RESIDENCIAL COLECTIVA ALTURA	25.963,25	0,70	18.174,28
RESIDENCIAL COLECTIVA BAJA	87.471,31	0,70	61.229,92
ALQUERIA DE SAN RAFAEL	547,07	0,85	465,01
RESID. UNIF. ADOSADO EN HILERA	38.073,75	0,85	32.362,70
RESID. UNIF. ADOSADO EN PATIO	21.291,10	0,85	18.097,44
TOTALES	173.346,48		130.329,35
Aprovechamiento Tipo (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 de suelo total)			0,4273
CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES Y DOTACIONES			
DOTACIONES RED LOCAL a determinar por Plan parcial	Superficie	% Respecto al Techo Residencial	% Respecto al Suelo a Ordenar
VIARIO	89.244,16	51,44	30,72
ZONAS VERDES	29.050,51	16,75	10
EQUIPAMIENTOS	31.955,38	18,42	11
TOTAL	150.250,05	86,61	51,72
Zonas Verdes y Equipamientos	(mayor que 35 % techo residencial)	35,17	21
Zonas Verdes	(mayor que 10 % suelo a ordenar)		10
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	1.117		
Nº VIVIENDAS POR Ha	36,6		
M2 EDIFICABLES	173.346,48		
M2T/M2S Art. 19 A de LRAU	0,5967	INFERIOR A 1 M2S/M2T	

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

NORMAS URBANÍSTICAS.

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. IDENTIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS.

Las Normas y Ordenanzas contenidas en este documento son parte integrante del Plan de Parcial Modificativo del PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA de EL PUIG aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 25 de julio de 1991, Homologado a la LRAU en sesión de la misma Comisión el 21 de Diciembre de 1.999 y completa la ordenación urbanística pormenorizada de los terrenos en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 14,

En todo lo no previsto en este articulado se estará a lo que establezca el PGOU y cuantas otras Disposiciones en las materias afectadas resultaren de aplicación.

1.2. VIGENCIA DEL PLANEAMIENTO

La vigencia del Plan Parcial Modificativo es indefinida.

1.3. REMISIÓN AL CONTENIDO DEL PGOU.

El alcance y significado de los diferentes conceptos a los que esta Sección se refiere, mediante los cuales las Ordenanzas de la Edificación regulan los Usos del Suelo y el modo de implantación de la edificación en el mismo, son los que se determinan en el PGOU, al cual se remite.

En todo lo no previsto en estas Normas Urbanísticas y Ordenanzas se estará a lo dispuesto en el citado PGOU.

2 .- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

2.1.1. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

El PPM determina la ordenación pormenorizada de los terrenos en el Sector del Suelo Urbanizable SC-2 "Ronda Nord" que constituye su ámbito, mediante la Calificación Urbanística, atendiendo a la morfología, usos, y características de la edificación y distinguiendo una unidad espacial homogénea que se denomina Área de Ordenanza C-17 "Residencial Ronda Nord", la cual se divide a su vez en diez subáreas.

2.1.2. AREAS DE ORDENANZA

La Calificación Urbanística de los terrenos, en virtud de la cual se determina la ordenación pormenorizada, de los Usos del Suelo y los parámetros de la Edificación, se concreta en la siguiente Área de Ordenanza:

C-17 "RESIDENCIAL RONDA NORD"

Este Área de Ordenanza se encuentra subdividida en diez subáreas homogéneas

- a) Subárea 1: Residencial Colectiva en altura tipo R.C.A.
- b) Subárea 2: Residencial Colectiva baja tipo R.C.B.
- c) Subárea 3: Unifamiliar Adosada en hilera tipo R.U.H.
- d) Subárea 4: Unifamiliar Adosada en patio de manzana R.U.P.
- e) Subárea 5: Alquilería de San Rafael protegida
- f) Subárea 6: Equipamiento Educativo
- g) Subárea 7: Equipamiento

2.2. ORDENACION PROPUESTA

2.2.1. CRITERIOS DE LA ORDENACION

El objetivo de esta modificación es la creación de un sector de suelo urbanizable, implantando en él una ordenación RESIDENCIAL de carácter urbano y completando la trama de infraestructuras del casco urbano existente.

Al tener un emplazamiento óptimo por sus conexiones y visibilidad es la zona adecuada para el establecimiento del suelo residencial.

El presente documento es fiel desarrollo de las determinaciones contenidas en la modificación del PGOU que lo acompaña, las cuales quedan resumidas en la ficha técnica del sector.

Las dotaciones públicas, constituidas por las zonas verdes y espacios libres, se sitúan a lo largo del eje central de la ordenación articulando una secuencia longitudinal de espacios que confluyen en el polideportivo configurando un espacio abierto frente al mismo.

La alameda central tiene una anchura media de 42,00 metros, de carácter peatonal, constituyendo el eje longitudinal de la ordenación. Los viales transversales a dicha avenida tienen un ancho de 14 metros, excepto el camino de Puçol, que se ha proyectado de 46 metros con sección similar a la alameda longitudinal. El vial perimetral es de 17 metros de sección incorpora un carril de 2ml. como recorrido alternativo para bicicletas, tal y como describe el plano correspondiente del anteproyecto de urbanización que se acompaña.

Los usos pormenorizados de las zonas edificables se han distribuido con los siguientes criterios: Residencial en toda la unidad. El uso comercial se hace compatible en los bajos de las manzanas denominadas Residencial Colectiva y el uso de tolerancia industrial de baja intensidad, en manzanas con

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD"
DEL PGOU DE EL PUIG

patio central recayentes a la actual Ronda Nord.

2.2.2. APROVECHAMIENTO Y NIVELES DE INTENSIDAD.

El desglose de superficies y edificabilidades por manzanas es el siguiente:

MANZANA	M2 MANZANA	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA	UNIDDS APROV. EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA	EDIFICABILIDAD TOTAL M2
RUH-1	3.104,76	0,95	0,85	2.507,09	2.949,52
RCA-2	12.789,78	2,03	0,70	18.174,28	25.963,25
ALQUERIA-3	3.419,20	0,16	0,85	465,01	547,07
RUH-4	3.553,57	0,95	0,85	2.869,51	3.375,89
RCB-5	5.977,71	1,50	0,70	6.276,60	8.966,57
RCB-6	5.362,86	1,50	0,70	5.631,00	8.044,29
RUH-7	2.262,60	0,95	0,85	1.827,05	2.149,47
RCB-8	4.379,56	1,50	0,70	4.598,54	6.569,34
RCB-9	4.376,45	1,50	0,70	4.595,27	6.564,68
RCB-10	5.291,49	1,50	0,70	5.556,07	7.937,24
RUH-11	3.576,63	0,95	0,85	2.888,13	3.397,80
RCB-12	3.969,04	1,50	0,70	4.167,49	5.953,56
RCB-13	4.123,90	1,50	0,70	4.330,10	6.185,85
RCB-14	6.195,07	1,50	0,70	6.504,83	9.292,61
RCB-15	3.051,89	1,50	0,70	3.204,49	4.577,84
RCB-16	3.756,55	1,50	0,70	3.944,38	5.634,83
RCB-17	4.909,49	1,50	0,70	5.154,97	7.364,24
RUH-18	3.440,69	0,95	0,85	2.778,36	3.268,66
RCB-19	2.458,40	1,50	0,70	2.581,32	3.687,60
RCB-20	4.461,77	1,50	0,70	4.684,86	6.692,66
RUH-21	2.153,90	0,95	0,85	1.739,28	2.046,21
RUH-22	2.125,24	0,95	0,85	1.716,13	2.018,98
RUH-23	2.421,40	0,95	0,85	1.955,28	2.300,33
RUH-24	2.341,18	0,95	0,85	1.890,50	2.224,12
RUH-25	2.237,64	0,95	0,85	1.806,90	2.125,76
RUH-26	4.718,27	0,95	0,85	3.810,01	4.482,36
RUH-27	2.188,86	0,95	0,85	1.767,51	2.079,42
RUH-28	2.124,56	0,95	0,85	1.715,58	2.018,33
RUP-29	7.337,23	0,83	0,85	5.176,42	6.089,90
RUH-30	1.935,81	0,95	0,85	1.563,17	1.839,02
RUH-31	1.892,51	0,95	0,85	1.528,20	1.797,88
RUP-32	8.216,19	0,83	0,85	5.796,52	6.819,44
RUP-33	10.098,85	0,83	0,85	7.124,50	8.381,76
TOTALES	140.253,05			130.329,35	173.346,78

El Aprovechamiento objetivo expresado en m2 de techo para el uso residencial del área será de 0,5972

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD"
DEL PGOU DE EL PUIG

m2 de techo/m2 de suelo.

El desglose de superficies y edificabilidades por subáreas de ordenanza resulta:

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, EDIFICIO PROTEGIDO, EDIFICABILIDAD A CONSERVAR							
Manzana	m2 Manzana	Coeficiente Edific.	Coef. Edif. Homog.	Edific. Homog.	Edific. Total	Nº viviendas por manzana	Nº viv. por Subarea
ALQUERIA-3	3.419,20	0,16	0,85	465,01	547,07	2	
total	3.419,20			465,01	547,07		2

RESIDENCIAL COLECTIVA EN ALTURA							
Manzana	m2 Manzana	Coeficiente Edific.	Coef. Edif. Homog.	Edific. Homog.	Edific. Total	Nº viv. por manzana	Nº viv. por Subarea
RCA-2	12.789,78	2,03	0,70	18.174,28	25.963,25	228	
TOTAL	12.789,78			18.174,28	25.963,25		228

RESIDENCIAL COLECTIVA BAJA EN PATIO DE MANZANA							
Manzana	m2 Manzana	Coeficiente Edific.	Coef. Edif. Homog.	Edific. Homog.	Edific. Total	Nº viv. por manzana	Nº viv. por Subarea
RCB-5	5.977,71	1,50	0,70	6.276,60	8.966,57	52	
RCB-6	5.362,86	1,50	0,70	5.631,00	8.044,29	49	
RCB-8	4.379,56	1,50	0,70	4.598,54	6.569,34	38	
RCB-9	4.376,45	1,50	0,70	4.595,27	6.564,68	39	
RCB-10	5.291,49	1,50	0,70	5.556,07	7.937,24	47	
RCB-12	3.969,04	1,50	0,70	4.167,49	5.953,56	34	
RCB-13	4.123,90	1,50	0,70	4.330,10	6.185,85	35	
RCB-14	6.195,07	1,50	0,70	6.504,83	9.292,61	53	
RCB-15	3.051,89	1,50	0,70	3.204,49	4.577,84	26	
RCB-16	3.756,55	1,50	0,70	3.944,38	5.634,83	32	
RCB-17	4.909,49	1,50	0,70	5.154,97	7.364,24	43	
RCB-19	2.458,40	1,50	0,70	2.581,32	3.687,60	21	
RCB-20	4.461,77	1,50	0,70	4.684,86	6.692,66	36	
TOTAL	58.314,18			61.229,92	87.471,31		505

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD"
DEL PGOU DE EL PUIG

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA							
Manzana	m2 Manzana	Coeficiente Edific.	Coef. Edif. Homog.	Edific. Homog.	Edific. Total	Nº viviendas por manzana	Nº viv. por Subarea
RUH-1	3.104,76	0,95	0,85	2.507,09	2.949,52	21	
RUH-4	3.553,57	0,95	0,85	2.869,51	3.375,89	24	
RUH-7	2.262,60	0,95	0,85	1.827,05	2.149,47	15	
RUH-11	3.576,63	0,95	0,85	2.888,13	3.397,80	24	
RUH-18	3.440,69	0,95	0,85	2.778,36	3.268,66	23	
RUH-21	2.153,90	0,95	0,85	1.739,28	2.046,21	14	
RUH-22	2.125,24	0,95	0,85	1.716,13	2.018,98	14	
RUH-23	2.421,40	0,95	0,85	1.955,28	2.300,33	16	
RUH-24	2.341,18	0,95	0,85	1.890,50	2.224,12	16	
RUH-25	2.237,64	0,95	0,85	1.806,90	2.125,76	15	
RUH-26	4.718,27	0,95	0,85	3.810,01	4.482,36	32	
RUH-27	2.188,86	0,95	0,85	1.767,51	2.079,42	15	
RUH-28	2.124,56	0,95	0,85	1.715,58	2.018,33	14	
RUH-30	1.935,81	0,95	0,85	1.563,17	1.839,02	13	
RUH-31	1.892,51	0,95	0,85	1.528,20	1.797,88	13	
TOTAL	40.077,62			32.362,70	38.073,75		267

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN PATIO DE MANZANA							
Manzana	m2 manzana	Coeficiente Edific.	Coef. Edif. Homog.	Edific. Homog.	Edific. Total	Nº viviendas por manzana	Nº viv. por Subarea
RUP-29	7.337,23	0,83	0,85	5.176,42	6.089,90	33	
RUP-32	8.216,19	0,83	0,85	5.796,52	6.819,44	37	
RUP-33	10.098,85	0,83	0,85	7.124,50	8.381,76	45	
TOTAL	25.652,27			18.097,44	21.291,10		115

SUPERFICIE TOTAL	Edificabilidad m2	Unidds. de Edific. Homogeneizada
Residencial colectiva en altura subárea RCA	25.963,25	18.174,28
Residencial colectiva baja subáreas RCB	87.471,31	61.229,92
Unifamiliar aislada subárea Alquilería.	547,07	465,01
Residencial adosada en hilera subáreas RUH .	38.073,75	32.362,70
Residencial adosada en patio manzana subáreas RUP .	21.291,10	18.097,44
TOTALES.	173.346,48	130.329,35

2.2.3. RESERVAS PARA SUELO DOTACIONAL

Comparación de las dotaciones del Plan Parcial con las determinaciones del artículo 22 de la

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD"
DEL PGOU DE EL PUIG

LRAU. y ANEXO AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

RESERVA DE SUELO DOTACIONAL PUBLICO EN SECTORES RESIDENCIALES

El cuadro comparativo de reservas de uso dotacional entre las prescripciones del Reglamento de Planeamiento y las propuestas en esta Unidad de Ejecución resulta ser:

	IEB (m ² t/ m ² s)	IER (m ² t/ m ² s)	SD (%)	SD-RV-AV (%)	ZV (%)	EQ (%)	RV + AV (%)
R.P.U.	0,60	0,60	47	21	10	11	26
UE-14	0,5967	0,5967	51,72	21	10	11	30,72

La primera columna de la tabla refleja los valores del **índice de edificabilidad bruta** (IEB).

La segunda columna recoge los mismos valores que la anterior, pero referidos al **índice de edificabilidad residencial** (IER).

La columna designada como SD-RV-AV, se refiere a las **dotaciones no viarias**, es decir zonas verdes y equipamientos. Los valores de esta columna corresponden a la traducción a porcentaje de superficie del estándar de 35 m² s/ 100 m² t fijado en el art. 22 LRAU., para el que el Reglamento no ha introducido diferentes exigencias.

La siguiente columna recoge los porcentajes mínimos de **zonas verdes**.

La siguiente columna que corresponde a los **equipamientos** se obtiene de la resta de las dos columnas anteriores.

La última columna expresa el porcentaje mínimo de **dotaciones viarias** (incluyendo red viaria y aparcamientos) que debe tener la ordenación.

Cuadro porcentual con indicación de superficies totales:

M2 VIARIO (RV + AV)	89.244,16 m2	30,72%
M2 ZONAS VERDES (ZV)	29.050,51 m2	10%
M2 EQUIPAMIENTOS	31.955,38 m2	11%
TOTAL SUELO DOTACIONAL :	150.250,05 m2	51,72%

2.2.4. RESERVA DE APARCAMIENTOS:

El número de plazas de aparcamiento en la vía pública es de 1.219 unidades en total, el número máximo

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD"
DEL PGOU DE EL PUIG

de vados que se podrán solicitar y que reducirían el número de aparcamientos en la vía pública es de 422 accesos de vehículos, 410 de accesos individualizados, diez en las viviendas en altura y dos en la manzana denominada Alquería, por tanto resultan en el peor de los casos 797 plazas de aparcamiento en la zona correspondiente a los viales, muy superior a los requisitos de R.P.U. en cuanto a plazas de aparcamiento en los viales. Todas las viviendas dispondrán de una plaza de aparcamiento como mínimo en el interior de la parcela cumpliendo las determinaciones del Plan General Homologado.

2.3. ESTUDIOS DE DETALLE, PARCELACIONES, DELIMITACIONES DE UDS. DE EJECUCIÓN Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

2.3.1. ESTUDIOS DE DETALLE

Podrán redactarse estudios de detalle con arreglo a lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 6/94.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo 1. del citado artículo, se entenderá que es una "unidad urbana equivalente" cualquiera de las TREINTA Y TRES manzanas completas que se identifican en los planos de ordenación.

El ámbito mínimo de un Estudio de Detalle será la manzana o unidad urbana equivalente completa incluso se podrán agrupar las manzanas 29 y 32 para realizar un estudio de detalle conjuntamente.

Podrán reajustar o incluir señalamiento de alineaciones y rasantes, tanto en los viales previstos por este Plan como en los de nueva creación que pudieran darse.

Podrán reajustarse o modificar la ordenación de los volúmenes, pero sin incrementar el aprovechamiento. Los parámetros que a tal efecto podrán ser objeto de modificación serán los siguientes: Fachada mínima, Ocupación máxima y Retiros.

El aprovechamiento o edificabilidad neta máxima no podrá ser incrementado en el ámbito del Estudio de Detalle

El ancho mínimo de los viales con acceso rodado será de 12,00 m, salvo los peatonales que tendrán un ancho mínimo de 6 m.

2.3.2. PARCELACIONES Y DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

La forma, dimensiones y otras condiciones que han de reunir las parcelas en las que se materialice el aprovechamiento urbanístico son las que se determinan, para cada subárea de ordenanza, en el Capítulo 3 "Parámetros de la Edificación y Régimen de Usos Particulares de Cada Zona de Ordenanza", de estas Normas Urbanísticas.

La Unidad de Ejecución única que el PPM delimita podrá ser modificada al amparo de lo dispuesto en los artículos 33.6 y 66.2 de la Ley 6/94, conforme a los criterios que se refieren en el PGOU, debiendo asegurarse que son susceptibles de acoger el desarrollo de Actuaciones Integradas. A tal efecto los Programas que se extiendan al ámbito de tales unidades de ejecución modificadas cumplirán las siguientes

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD"
DEL PGOU DE EL PUIG

condiciones:

A. Se incluirá la obligación del agente urbanizador de ejecutar los viales precisos de modo que se asegure la conexión de los nuevos desarrollos.

La Unidad de Ejecución delimitada en el PPM no podrá ser subdividida, debiendo ejecutarse en una única Unidad de Ejecución.

2.3.3 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

La determinación técnica de las condiciones con arreglo a las cuales habrá de ejecutarse físicamente el Planeamiento, su definición geométrica precisa, así como la evaluación pormenorizada de su coste, serán objeto del correspondiente Proyecto de Urbanización, no obstante, puesto que junto al presente documento se acompaña un anteproyecto de urbanización a continuación se resumen y describen las obras a realizar y mejoras que introducen en las redes de infraestructuras del casco urbano de El Puig, para marcar las directrices de dicho proyecto

a) Red de Suministro de Agua Potable:

Se cierra la red mallada que proporciona el suministro, estabilizando y aumentando los niveles medios de presión de la instalación y eliminando puntos de sobrepresión que contribuyen a la generación de roturas y fugas de la instalación, mejorando por tanto la red actual existente.

Para el diseño de la red se han realizado consultas con la compañía suministradora y se determina que es suficiente para el consumo previsto de las 1117 viviendas generadas, así como, los dotacionales y la ampliación de las superficies a regar de zonas verdes.

b) Redes de saneamiento y pluviales:

Se enlaza la red de saneamiento con el colector supramunicipal que discurre por el linde oeste de la población, redefiniendo una nueva red perimetral de saneamiento que mejora la red actual al redefinir pendientes más adecuadas y ajustadas, dado que la definición del nuevo colector se ajusta a un diseño global de su trazado con pendiente unitaria con una mayor capacidad de desalaje de la red de saneamiento que la existente, en la que por haberse realizado a tramos y mediante obras parciales sin un criterio global de diseño y trazado existen graves problemas de funcionamiento que con la red propuesta se resuelven.

En cuanto a la red de pluviales desarrollada, introduce mejoras significativas sobre el actual sistema de evacuación.

- 1) Se crea una nueva cuenca de vertido de aguas pluviales a la Acequia de Eres, vía de evacuación que no está siendo utilizada en la actualidad, puesto que todas las aguas pluviales de la localidad se envían al colector supramunicipal y este vierte a la red de acequias locales, en un solo punto situado en la entrada a la localidad por la N-221.
- 2) La red actual del casco urbano no es separativa, por tanto al desviar las aguas pluviales que discurren por la Ronda Norte actual y que provienen de las viviendas y viales de la

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD" DEL PGOU DE EL PUIG

ladera norte de las montañas hacia el nuevo colector de saneamiento producimos una reducción de la acumulación de aguas pluviales en la zona este del casco que actualmente tiene problemas importantes de saturación, eliminando dichas aguas pluviales a través de rebosaderos que verterán a la Acequia de Eres que discurre paralelamente al colector de saneamiento proyectado.

c) Instalación para red de alumbrado público:

El sistema de alumbrado público previsto responde a las necesidades de zonificación del sector, creando un nivel de iluminación adecuado a cada zona según su uso e intensidad. Se mejoran y actualizan los sistemas de alumbrado en los viales de enlace del sector con el casco urbano, esta mejora se ciñe prácticamente a la Ronda Norte actual en la que se modifica el actual nivel de alumbrado consistente en un rompetinieblas por un nivel de alumbrado de 15 lux/m² propio de una calle integrada en una trama urbana acogedora para los usuarios de la misma que serán los residentes del nuevo sector y los actuales vecinos de la parte incluida en el suelo urbano que dejarán de percibir la sensación de habitar en una zona desintegrada del resto de la población.

Red de media tensión, baja tensión y transformadores que se previenen instalar en la Unidad de Ejecución objeto de la actuación:

Las instalaciones descritas se dimensionan de acuerdo con la ampliación a realizar de 1.117 viviendas, dotacionales y red de alumbrado público, el diseño de las instalaciones se ha realizado teniendo en cuenta las determinaciones y sugerencias expresadas por las compañías suministradoras y como mejora sustancial en el diseño de las redes del casco urbano resulta ser el cierre de la red de transformadores con la línea de media tensión que mejora el funcionamiento de los mismos, evitando sobrecargas al suprimirse los transformadores situados en "punta" de la instalación existente.

e) Red viaria:

La red viaria de la zona norte del casco urbano de El Puig, con la modificación introducida sufre un cambio sustancial tanto en los usos como en el trazado del mismo, mejorando notablemente dos aspectos fundamentales de la red viaria, trazado y trama sería el primer aspecto y pavimento y seccionamiento sería el segundo.

En cuanto a su trazado, la ronda perimetral se desplaza al límite de la actuación con un ancho de 17 ml. que le da carácter de ronda perimetral a la vez que por su diseño con bandas de aparcamiento y aceras en ambos laterales de la vía, con arbolado en las zonas de aparcamiento y carril para bicicletas, adquiere la imagen de vial integrado en la trama urbana muy lejos de asemejarse a una vía interurbana.

La actual Ronda Norte por tanto desdobra su funcionalidad al pasar a ser un vial de tráfico rodado y peatonal, este cambio afecta fundamentalmente al tráfico peatonal del Colegio Público al que se accede desde la Ronda que mejora su uso e intensidad al desaparecer el tráfico perimetral del casco urbano y al aumentar las zonas de tránsito peatonal con las aceras correspondientes de 2ml. de ancho y reducir la zona de tráfico rodado a 6 ml., el resto del vial se destina a zona de aparcamiento con una banda de 2 ml., se puede comprobar, por tanto, que el vial disminuye su intensidad de uso en cuanto al tráfico rodado aumentando su uso peatonal.

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD" DEL PGOU DE EL PUIG

Dentro de la trama urbana la antigua ronda norte pasa a ser un vial de transición entre la red viaria de las laderas de las montañas y la ampliación norte propuesta. El tráfico rodado se conecta entre la trama antigua y la ampliación mediante rotondas de ordenación del tráfico rodado.

Asimismo se justifica la reestructuración de la antigua ronda norte por el hecho de ser la zona urbana donde se realiza el entronque de todas las redes de servicio de la actuación propuesta, por lo que se plantea el repavimentado de las zonas afectadas a un tipo de pavimento previsto de T3, equivalente a soportar un tráfico entre 50-200 camiones al día en la fase de ejecución de las obras de las viviendas previstas.

La ampliación de la red viaria propuesta, mejora la red local existente como ya se ha descrito, sin embargo hay que hacer especial mención de la mejora en la red de accesos y zonas de aparcamiento que se realiza en las proximidades del actual polideportivo, que por tener en la actualidad un solo vial de acceso queda situado en un fondo de saco que genera problemas de acceso y sobre todo de aparcamiento en los casos de eventos que provocan concentraciones de personas y vehículos en el polideportivo.

En el nuevo trazado de la antigua ronda así como en el nuevo vial perimetral previsto se ha cuidado con especial interés el tema de la seguridad vial, solucionando los cruces y accesos a la ronda con el sistema de rotondas reguladoras de la velocidad de los vehículos y a la vez como elementos de articulación de los giros e incorporaciones a las mismas evitando los cruces y curvas que generan un elevado número de accidentes en la ronda actual por la peligrosidad de su trazado.

El proyecto de urbanización contemplará, cuanto menos, la dotación de los servicios urbanísticos de: pavimentado de calzadas y aceras, evacuación de aguas, urbanización de zonas verdes, abastecimiento de aguas y energía eléctrica y dotación de alumbrado público, telefonía y gas.

Las requisitos mínimos de diseño y calidad de los elementos de urbanización que en el Proyecto de Urbanización se contemplan son los que se determinan en los artículos siguientes de esta Sección. En cualquier caso, en el ámbito del PPM, todas las conducciones que se prevean para la dotación de los servicios urbanísticos serán subterráneas.

VIALES Y ACERAS

Las secciones de vialidad que el PPM establece son las que se grafían en los Planos de Ordenación. Sin perjuicio de ello, el Proyecto de Urbanización podrá determinar la modificación o supresión de alguno de los elementos de la sección cuando, a la vista del mejor conocimiento habido del terreno en el momento de su formación, así se estime oportuno y resulte convenientemente justificado.

ZONAS VERDES

La urbanización de zonas verdes comprenderá como mínimo la ejecución de los encintados de aceras correspondientes al Ambito Vial de Servicio a la parcela, la dotación de suministro de agua para riego, la ejecución de sistemas de evacuación de aguas, la conexión de éstos con las redes de evacuación de aguas pluviales y la plantación de especies vegetales habituales en nuestro medio cultural.

EVACUACIÓN DE AGUAS

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD" DEL PGOU DE EL PUIG

El sistema de evacuación de aguas será de los denominados Separativos. El diámetro mínimo de la sección de conducción será de 30 cm. Las velocidades de circulación de los efluentes estarán comprendidas entre 1 m/seg y 5 m/seg.

Se asegurará el vertido final de aguas residuales en la red de colectores de carácter estructural que se señalan en los planos de ordenación del PGOU en los que se que identifica la Estructura General y Orgánica de esta dotación estructural.

ABASTECIMIENTO DE AGUAS

Se dotará a las parcelas de suministro de agua potable en cantidad suficiente para el servicio de los usos dominantes y compatibles a implantar. Los caudales mínimos correspondientes a cada uso serán los siguientes:

Residencial compatible con otros usos: 250 l/hab./día

Residencial exclusivo: 250 l/hab/día

Docente sin internado: 40 l/alumno/día

Docente con internado: 280 l/alumno/día

Sanitario con camas: 500 l/cama/día

Oficinas: 25 l/ocupante/día

Comercial: 20 l/ocupante/día

Espectáculos: 15 l/plaza/día

ABASTECIMIENTO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

El sistema de Abastecimiento de Energía Eléctrica constará, cuanto menos de 2 redes de distribución destinadas a dotación del servicio de alumbrado público y suministro de corriente eléctrica en baja tensión.

Para el dimensionamiento de los centros de transformación del sistema de abastecimiento de energía eléctrica el módulo de dotación no será inferior a 250 Kw/Ha. referido a la superficie de parcela neta resultante de la ordenación dispuesta por el Plan Parcial. Para el dimensionamiento de la red de alumbrado público se aplicará un estándar de 1 w/m². de vial a iluminar.

El nivel de iluminación a alcanzar en la calzada de roda-dura estará comprendido entre 7 y 10 lux.

Las secciones de los conductores se determinarán de modo que la máxima caída de tensión entre extremos sea del 3 %

Con independencia de las condiciones que se establezcan, el proyecto de urbanización que desarrolle las infraestructuras del presente PPM deberá ajustarse, en cuanto a las mismas, a la totalidad de las disposiciones que para ellas se establece en el Capítulo 8º del Título VI de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U. Asimismo deberá satisfacer las condiciones impuestas, para las infraestructuras, en la Ficha Técnica de planeamiento y gestión contenida en el documento de Homologación, así como en el Artº 3.14. de las Normas urbanísticas.

Respecto a las conexiones y acometidas se estará a lo que dispongan las Compañías

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD" DEL PGOU DE EL PUIG

suministradoras de servicios (Iberdrola, Telefónica, Cegas y Aguas de Valencia).

Los centros de transformación, estaciones de bombeo, registros, etc., se situarán en las zonas reservadas al efecto pudiendo situarse también, en caso de ser necesario, sobre isletas y rotondas no contabilizadas como zonas verdes, debiendo cumplir las condiciones de diseño y adorno que fije la Oficina Técnica Municipal.

3 .- PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN Y REGIMEN DE USOS PARTICULARES DE CADA SUBÁREA DE ORDENANZA.

3.1 DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS.

Para el desarrollo urbanístico del presente Plan Parcial Modificativo del PGOU, la Unidad de actuación UE-14 se ha subdividido en dos Áreas de Ordenanza. La primera, de nueva creación se denomina C-17 "Residencial Ronda Nord" y ocupa la práctica totalidad del Sector. La segunda, ya existente, denominada C-16 "Polideportivo", se amplía con la incorporación de una parcela de equipamiento deportivo.

La Unidad de Ejecución se extiende por la zona norte del anillo perimetral del casco urbano, coincidiendo básicamente con el Área de Ordenanza C-17. Está constituida por 33 manzanas edificables, espacios libres y tres parcelas destinadas a equipamientos, uno de las cuales, de uso deportivo se incorpora plenamente en el Área de ordenanza C-16 "Polideportivo", por lo que serán de aplicación las ordenanzas referidas en el PGOU vigente, Título 6, Capítulo 14..

En la zona correspondiente al área de ordenanza C-17 se distinguen DIEZ Subáreas con condiciones de ordenación diferenciadas, cuyas delimitaciones se recogen en el plano B.1:

- a) Subárea 1: Residencial Colectiva en altura tipo R.C.A.
- b) Subárea 2: Residencial Colectiva baja tipo R.C.B.
- c) Subárea 3: Unifamiliar Adosada en hilera tipo R.U.H.
- d) Subárea 4: Unifamiliar Adosada en patio de manzana R.U.P.
- e) Subárea 5: Alquilería de San Rafael protegida
- f) Subárea 6: Equipamiento Educativo
- g) Subárea 7: Equipamiento

3.2. CONDICIONES PLANIMÉTRICAS Y DE VOLUMEN.

Las condiciones Planimétricas y de volumen de la edificación en la zona de Ordenanza "Residencial Ronda Nord" se rigen por lo dispuesto en los Capítulos 1, 2, 3, y 4 del Título 3 del PGOU de El Puig, siendo de carácter particular los que a continuación se reseñan.

3.2.1. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

1. En la subárea Residencial Colectiva en altura tipo RCA., se establece una

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD"
DEL PGOU DE EL PUIG

parcela mínima de 500 m², con fachada mínima de 10 ml.

2. En la subárea Residencial Colectiva baja tipo RCB, se establece parcela una parcela mínima de 140 m², con fachada mínima de 6 ml.
3. En la subárea Unifamiliar Adosada en hilera tipo RUH, parcela mínima de 150 m², con fachada mínima de 6 ml.
4. En la subárea Unifamiliar Adosada en patio de manzana tipo RUP, se establece una parcela mínima de 200m², con fachada mínima de 8ml.
5. En la subárea Alquilería de San Rafael, se considera una parcela única e indivisible de 3.419,20 m².
6. La subárea Equipamiento Educativo, de 23.915,13 m², podrá parcelarse en función de las determinaciones establecidas para este uso.
7. La parcela de Equipamiento Socio-Cultural es de 4.588,45 m².

3.2.2. CONDICIONES DE DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

1. En la subárea Residencial Colectiva en altura tipo RCA, las edificaciones se ubicarán a tres metros de la alineación exterior (recayentes a la vías públicas) y una ocupación en planta del 60% de la parcela de actuación.
2. En la subárea Residencial Colectiva baja tipo RCB, las edificaciones se ubicarán en la alineación exterior la ocupación de la planta baja será del 75% de la parcela de actuación y la profundidad edificable de las plantas primera y segunda será de 15ml.
3. En la subárea Unifamiliar Adosada en hilera tipo RUH, la edificación se retirará 5m de los lindes exteriores, anterior y posterior, dentro de la parcela de actuación podrá dividirse la edificación dejando una separación entre viviendas de 4,00ml de distancia entre ellas, en parcelas colindantes esta separación se podrá acordar entre los propietarios y llevarse a efecto con el correspondiente acta protocolizada de separación de la edificación de las medianeras de las parcelas en este caso la separación a lindes de las edificaciones será de tres metros cada una.
4. En la subárea Unifamiliar Adosada en patio de manzana tipo RUP la edificación se retranqueará en fachada con el linde de la parcela 5ml y habrá una profundidad edificable de 16ml., dentro de la parcela de actuación podrá dividirse la edificación dejando una separación entre viviendas de 4,00ml de distancia entre ellas, en parcelas colindantes esta separación se podrá acordar entre los propietarios y llevarse a efecto con el correspondiente acta protocolizada de separación de la edificación de las medianeras de las parcelas en este caso la separación a lindes de las edificaciones será de tres metros cada una.
5. En la subárea Alquilería de San Rafael, se considera la disposición existente en

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD"
DEL PGOU DE EL PUIG

la parcela única.

6. En la parcela de Equipamiento Educativo la edificación se dispondrá libremente dentro de la parcela
7. En la parcela de Equipamiento Socio-cultural, la edificación se dispondrá de conformidad con las alineaciones establecidas en el Plano B.1 y coincidentes con ellas.

3.2.3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

En las subáreas definidas en el área de ordenanza C-17 solo se norma porcentaje máximo de ocupación en planta, en la subárea 1 residencial colectiva en altura con un porcentaje de ocupación en planta del 60% sobre parcela resultante en el resto del área la ocupación en planta es resultando de aplicar las condiciones de disposición y de edificabilidad.

3.2.4. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

1. En la subárea Residencial Colectiva en altura tipo A, se establece en cinco plantas mas ático (PB +III +AT.), con una altura máxima de cornisa, incluyendo el ático retranqueado 3 m de los planos de fachada, de 16,20 m.
2. En la subárea 2 Residencial Colectiva baja tipo RCB, se establece en tres plantas : (PB + II), con una altura máxima de cornisa de 10,20 m.
3. En la subárea 3 Unifamiliar Adosada en Hilera tipo RUH, se establece un número de 2 plantas obligatorias: (PB + I), con una altura máxima de cornisa de 7 m., en al menos 4 m. de profundidad.
4. En la subárea 7 Unifamiliar Adosada en patio de manzana tipo RUP se establece en dos plantas : (PB + I), con una altura máxima de cornisa de 7m.
5. En la subárea Alquilería de San Rafael la altura de la edificación será la existente
6. En la subárea de Equipamiento Educativo la edificación dispondrá una altura de cornisa tal que cumpla adecuadamente el uso a que se destina, con un máximo de tres plantas (PB + II).
7. En la parcela de Equipamiento Socio-Cultural, la edificación dispondrá una altura máxima de 12 m con un número de plantas de dos más ático (PB + I+ AT)

3.2.5. EDIFICABILIDAD.

1. En la subárea Residencial Colectiva en altura tipo RCA, se fija un índice de

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD"
DEL PGOU DE EL PUIG

edificabilidad máximo igual a 2,03 m²/m², que multiplicado por la superficie neta de parcela resulta el techo máximo.

2. En la subárea 2 Residencial Colectiva Baja tipo RCB, se fija un índice de edificabilidad máximo igual a 1,50 m²/m², que multiplicado por la superficie neta de parcela resulta el techo máximo.
3. En la subárea 3 Unifamiliar Adosada Hilera tipo RUH, se fija un índice de edificabilidad máximo igual a 0,95 m²/m². que multiplicado por la superficie neta de parcela resulta el techo máximo.
4. En la subárea 7 Unifamiliar Adosada en patio de manzana tipo RUP, se fija un índice de edificabilidad máximo igual a 0,83 m²/m², que multiplicado por la superficie neta de parcela resulta el techo máximo.
5. En la subárea Alquería de San Rafael la edificabilidad será la existente pudiéndose incrementar en 547,07m² como complemento de la edificación existente y hasta un máximo de dos viviendas por desarrollar.
6. En la subárea de Equipamiento Educacional la edificabilidad será la definida por la administración actuante en función de uso y las necesidades de la dotación educacional a desarrollar.
7. En la parcela de Equipamiento Socio-Cultural, se fija un índice de edificabilidad máximo igual a 2,00 m²/m², que multiplicado por la superficie neta de parcela resulta el techo máximo.

3.3. CONDICIONES DE USO.

3.3.1. USO PREDOMINANTE.

1. En la subárea 1: Residencial Colectiva en altura tipo RCA es el de vivienda colectiva.
2. En la subárea 2: Residencial Colectiva baja tipo RCB es el de vivienda colectiva.
3. En la subárea 3: Unifamiliar Adosada Hilera tipo RUH es el de vivienda unifamiliar adosada.
4. En la subárea 4: Unifamiliar Adosada en patio de manzana tipo RUP es el de vivienda unifamiliar adosada.
5. En la subárea Alquería de San Rafael es el de vivienda unifamiliar, con fines agrarios.
6. En la subárea Equipamiento Educacional es el de centro destinado a la enseñanza pública en cualquiera de sus modalidades.
7. En la subárea socio-cultural cualquier dotación municipal destinada a estos fines.

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD"
DEL PGOU DE EL PUIG

3.3.2. RÉGIMEN DE USOS COMPATIBLES Y COMPLEMENTARIOS.

1. Son usos compatibles en cualquiera de las ocho subáreas de ordenanza residenciales de la C-17 los que a continuación y con las condiciones siguientes se señalan:
 - a) Dotaciones (sean públicas o privadas) en todos sus usos pormenorizados.
 - b) Terciario en su uso pormenorizado de hospedaje. También podrá ubicarse cualquier otro uso terciario siempre que ocupen plantas con acceso público desde el exterior que no se hallen a más de cinco metros sobre rasante oficial.
2. Además de las que se describen, son usos compatibles de forma individualizada en las distintas subáreas las que se describen:
 - a) Comercial solo en planta baja en las subáreas 1 y 2, Residencial Colectiva tipos RCA y RCB.
 - b) Vivienda Unifamiliar adosada en la subárea, 2 Residencial Colectiva Baja.
 - c) Vivienda unifamiliar en las subáreas 3 y 4, Unifamiliar Adosada.
 - d) Tolerancia Industrial en las categorías de talleres domésticos, producción artesanal y oficios artísticos, y siempre que cumplan las normas generales de compatibilidad con uso residencial y que la potencia de motores instalada sea inferior a 13,2 Kw cuando se trate de receptores dinámicos y 50 Kw cuando lo sean estáticos (hornos, alumbrado, etc..). solo en planta baja en las subáreas de ordenanza 1 y 2.
3. La parcela destinada a equipamiento Socio-Cultural puede albergar el uso que la Corporación considere conveniente.
4. Son usos complementarios en cualquier parcela con uso principal predominante o compatible permitido, los establecidos con carácter general para el uso global residencial en las cuatro primeras subáreas (Título 4, Capítulo 1).
5. Son usos prohibidos en todo el ámbito del área de ordenanza C-17, aquellos no expresamente permitidos (bien como predominantes, compatibles o complementarios) en esta sección

3.3.3. DIMENSIONAMIENTO MÁXIMO DE LOS USOS.

El número máximo de viviendas en toda el Area de Ordenanza C-17 se establece en 1.117 viviendas, fijándose además los siguientes máximos por cada subárea:

Subárea 1: Residencial Colectiva en altura tipo A:	228
Subárea 2: Residencial Colectiva baja tipo B:	505
Subárea 3: Unifamiliar Adosada en hilera tipo R.U.H.:	267
Subárea 4: Unifamiliar Adosada en patio de manzana tipo R.U.P.:	115

3.4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS.

3.4.1. CONDICIÓN UNICA.

1. En cada una de las subáreas en que se divide el área de ordenanza C-17 todo proyecto de edificación deberá justificar adecuadamente la integración de su arquitectura a las ya consolidadas, así como un tratamiento de buena calidad tanto en su expresión formal como en los materiales empleados.
2. Los cerramientos de parcelas privadas serán de elementos vegetales a partir de un metro, hasta una altura máxima de 2m en lindes con espacios de dominio público en las subáreas 3 y 4 En la subárea 2 la altura de las divisiones parcelarias será de 3ml.
3. La planta de ático se considerará como último espacio habitable en todos los casos establecidos en esta norma, siendo incompatible la utilización del bajo cubierta (buhardillas) con esta construcción.

3.5. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

3.5.1. FORMAS DE ACTUACIÓN.

Una vez gestionada la Unidad de Ejecución y ejecutadas las obras de urbanización, por GESTION INDIRECTA, en el área de ordenanza C-17 no será necesario el desarrollo de figura de planeamiento alguna ni normativa complementaria de la establecida por el Plan General, de manera tal que la intervención urbanística o edificatoria en cualquier parcela deberá producirse previa concesión de licencia municipal, pudiendo ejecutarse mediante una ACTUACIÓN AISLADA en los supuestos previstos en el Art. 6 de LRAU,

CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Se establece únicamente como bien catalogado, la protección de la Alquería de San Rafael, de conformidad con el art. 69 y Cap. VIII del RPCV y por referencia al PGOU, en los términos que se especifican en el catálogo que lo acompaña y que se indican a continuación, junto con las normas que se dimanen del presente plan parcial.

DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN

ANEXO NORMAS PARTICULARES AREA DE ORDENANZA C-17 "RESIDENCIAL RONDA NORD".

A efectos de su inclusión en el PGOU como parte integrante, a continuación se resumen, siguiendo el orden establecido en el mismo, las principales características a fin de facilitar su lectura homogeneizándola con el resto de ordenanzas:

CAPITULO 17: C-17 RESIDENCIAL RONDA NORD.

Art. 6.17.1. Descripción y Objetivos.

1. El área de ordenanza C-17 "Residencial Ronda Nord" es consecuencia de la aprobación de un Plan Parcial Modificativo de mejora del PGOU Homologado a la LRAU en 1999, incorporado a un Programa de Actuación Integrada de iniciativa privada.
2. En aplicación de las ordenanzas reguladas por dicho Plan Parcial Modificativo, que desarrolla el Sector SC-2 "Ronda Nord", se considera al Sector de Suelo Urbanizable propuesto, delimitado con una única Unidad de Ejecución, la UE-14, básicamente como el Área de Ordenanza en Suelo Urbanizable C-17 "Residencial Ronda Nord" del PGOU.
3. El Sector SC-2 se extiende por la zona norte del anillo perimetral del casco urbano, coincidiendo básicamente con el Área de Ordenanza C-17, estando constituida por 33 manzanas edificables, espacios libres y tres parcelas destinadas a equipamientos (uno de las cuales, de uso deportivo se incorpora plenamente en el Área de ordenanza C-16 "Polideportivo", por lo que no se considera en la presente Área).
4. En el área de ordenanza C-17 se distinguen 7 Subáreas con condiciones de ordenación diferenciales cuyas delimitaciones se recogen en el plano de ordenación P-1.4

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD"
DEL PGOU DE EL PUIG

"Calificación y destinos urbanísticos. Áreas de ordenanza":

- a) Subárea 1: Residencial Colectiva en altura tipo R.C.A.
- b) Subárea 2: Residencial Colectiva baja tipo R.C.B.
- c) Subárea 3: Unifamiliar Adosada en hilera tipo R.U.H.
- d) Subárea 4: Unifamiliar Adosada en patio de manzana R.U.P.
- e) Subárea 5: Alquilería de San Rafael protegida
- f) Subárea 6: Equipamiento Educativo
- g) Subárea 7: Equipamiento

Sección 1: Condiciones Planimétricas y de Volumen.

Art. 6.17.2. Condiciones de Parcelación.

1. En la subárea Residencial Colectiva en altura tipo A., se establece una parcela mínima de 500 m², con fachada mínima de 10 ml.
2. En la subárea Residencial Colectiva baja tipo RCB, se establece una parcela mínima de 140 m², con fachada mínima de 6 ml.
3. En la subárea Unifamiliar Adosada tipo RUH, La superficie promedio mínima de suelo por vivienda será de 150 m², con fachada mínima de 6 ml.
4. En la subárea Unifamiliar Adosada tipo RUP, se establece una parcela mínima de 200 m², con fachada mínima de 8 ml.
5. En la subárea Alquilería de San Rafael, se considera una parcela única e indivisible de 3.419,20 m².
6. La subárea Equipamiento Educativo, de 23.915,13 m², podrá parcelarse en función de las determinaciones establecidas para este uso.
7. La parcela de Equipamiento Socio-Cultural es de 4.588,45 m².

Art. 6.17.3. Condiciones de Disposición de la Edificación en la parcela.

1. En la subárea Residencial Colectiva en altura tipo RCA, las edificaciones se ubicarán a tres metros de la alineación exterior (recayentes a la vías públicas) y una ocupación en planta del 60% de la parcela de actuación.
2. En la subárea Residencial Colectiva baja tipo RCB, las edificaciones se ubicarán en la

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD"
DEL PGOU DE EL PUIG

alineación exterior la ocupación de la planta baja será del 75% de la parcela de actuación y la profundidad edificable de las plantas primera y segunda será de 15ml..

3. En la subárea Unifamiliar Adosada en hilera tipo RUH, la edificación se retirará 5m de los lindes exteriores, anterior y posterior, dentro de la parcela de actuación podrá dividirse la edificación dejando una separación entre viviendas de 4,00ml de distancia entre ellas, en parcelas colindantes esta separación se podrá acordar entre los propietarios y llevarse a efecto con el correspondiente acta protocolizada de separación de la edificación de las medianeras de las parcelas en este caso la separación a lindes de las edificaciones será de tres metros cada una.
4. En la subárea Unifamiliar Adosada en patio de manzana tipo RUP la edificación se retranqueará en fachada con el linde de la parcela 5ml y habrá una profundidad edificable de 16ml., dentro de la parcela de actuación podrá dividirse la edificación dejando una separación entre viviendas de 4,00ml de distancia entre ellas, en parcelas colindantes esta separación se podrá acordar entre los propietarios y llevarse a efecto con el correspondiente acta protocolizada de separación de la edificación de las medianeras de las parcelas en este caso la separación a lindes de las edificaciones será de tres metros cada una.
5. En la subárea Alquilería de San Rafael, se considera la disposición existente en la parcela única.
6. En la parcela de Equipamiento Educacional la edificación se dispondrá libremente dentro de la parcela.
7. En la parcela de Equipamiento Socio-cultural, la edificación se dispondrá de conformidad con las alineaciones establecidas en los Planos de Ordenación P-1.3 y P-2.2, y coincidentes con ellas.

Art. 6.17.4. Condiciones de Ocupación.

En las subáreas definidas en el área de ordenanza C-17 solo se norma porcentaje máximo de ocupación en planta, en la subárea 1 residencial colectiva en altura con un porcentaje de ocupación en planta del 60% sobre parcela resultante en el resto del área la ocupación en planta es resultando de aplicar las condiciones de disposición y de edificabilidad.

Art. 6.17.5. Altura de la Edificación.

1. En la subárea Residencial Colectiva en altura tipo RCA, se establece en cinco plantas mas ático (PB +III +AT.), con una altura máxima de cornisa, incluyendo el ático retranqueado 3 m de los planos de fachada, de 16,20 m.
2. En la subárea 2 Residencial Colectiva baja tipo RCB, se establece en tres plantas: (PB + II), con una altura máxima de cornisa de 10,20 m.
3. En la subárea 3 Unifamiliar Adosada en Hilera tipo RUH, se establece un número de 2

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD"
DEL PGOU DE EL PUIG

plantas obligatorias: (PB + I), con una altura máxima de cornisa de 7 m., en al menos 4 m. de profundidad.

4. En la subárea 7 Unifamiliar Adosada en patio de manzana tipo RUP se establece en dos plantas: (PB + I), con una altura máxima de cornisa de 7m.
5. En la subárea Alquilería de San Rafael la altura de la edificación será la existente.
6. En la subárea de Equipamiento Educacional la edificación dispondrá una altura de cornisa tal que cumpla adecuadamente el uso a que se destina, con un máximo de tres plantas (PB + II).
7. En la parcela de Equipamiento Socio-Cultural, la edificación dispondrá una altura máxima de 12 m con un número de plantas de dos más ático (PB + I+ AT)

Art. 6.17.6. Edificabilidad.

1. En la subárea 1 Residencial Colectiva en altura tipo RCA, se fija un índice de edificabilidad máximo igual a 2,03 m²/m², que multiplicado por la superficie neta de parcela resulta el techo máximo.
2. En la subárea 2 Residencial Colectiva Baja tipo RCB, se fija un índice de edificabilidad máximo igual a 1,50 m²/m², que multiplicado por la superficie neta de parcela resulta el techo máximo.
3. En la subárea 3 Unifamiliar Adosada Hilera tipo RUH, se fija un índice de edificabilidad máximo igual a 0,95 m²/m². que multiplicado por la superficie neta de parcela resulta el techo máximo.
4. En la subárea 4 Unifamiliar Adosada en patio de manzana tipo RUP, se fija un índice de edificabilidad máximo igual a 0,83 m²/m², que multiplicado por la superficie neta de parcela resulta el techo máximo.
5. En la subárea Alquilería de San Rafael la edificabilidad será la existente pudiéndose incrementar en 547,07m² como complemento de la edificación existente y hasta un máximo de dos viviendas por desarrollar.
6. En la subárea de Equipamiento Educacional la edificabilidad será la definida por la administración actuante en función de uso y las necesidades de la dotación educacional a desarrollar.
7. En la parcela de Equipamiento Socio-Cultural, se fija un índice de edificabilidad máximo igual a 2,00 m²/m², que multiplicado por la superficie neta de parcela resulta el techo máximo.

Sección 2: Condiciones de Uso.

Art. 6.17.7. Uso Predominante.

1. En la subárea 1: Residencial Colectiva en altura tipo RCA es el de vivienda colectiva.
2. En la subárea 2: Residencial Colectiva baja tipo RCB es el de vivienda colectiva.
3. En la subárea 3: Unifamiliar Adosada tipo RUH es el de vivienda unifamiliar adosada.
4. En la subárea 4: Unifamiliar Adosada tipo RUP es el de vivienda unifamiliar adosada.
5. En la subárea Alquilería de San Rafael es el de vivienda unifamiliar, con fines agrarios.
6. En la subárea Equipamiento Educacional es el de centro destinado a la enseñanza pública en cualquiera de sus modalidades.
7. En la subárea socio-cultural cualquier dotación municipal destinada a estos fines.

Art. 6.17.8. Régimen de Usos Compatibles y Complementarios.

1. Son usos compatibles en cualquiera de las CUATRO subáreas de ordenanza residenciales de la C-17 los que a continuación y con las condiciones siguientes se señalan:
 - a) Dotaciones (sean públicas o privadas) en todos sus usos pormenorizados.
 - b) Terciario en su uso pormenorizado de hospedaje. También podrá ubicarse cualquier otro uso terciario siempre que ocupen plantas con acceso público desde el exterior que no se hallen a más de cinco metros sobre rasante oficial.
2. Además de las que se describen, son usos compatibles de forma individualizada en las distintas subáreas las que se describen:
 - a) Comercial solo en planta baja en las subáreas 1, 2.
 - b) Vivienda Unifamiliar en la subárea 2.
 - c) Tolerancia Industrial en las categorías de talleres domésticos, producción artesanal y oficios artísticos, y siempre que cumplan las normas generales de compatibilidad con uso residencial y que la potencia de motores instalada sea inferior a 13,2 Kw cuando se trate de receptores dinámicos y 50 Kw cuando lo sean estáticos (hornos, alumbrado, etc..). solo en planta baja en las subáreas de ordenanza 1 y 2.
3. La parcela destinada a equipamiento Socio-Cultural puede albergar el uso que la Corporación considere conveniente.
4. Son usos complementarios en cualquier parcela con uso principal predominante o

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD"
DEL PGOU DE EL PUIG

compatible permitido, los establecidos con carácter general para el uso global residencial en las cuatro primeras subáreas (Título 4, Capítulo 1).

5. Son usos prohibidos en todo el ámbito del área de ordenanza C-17, aquellos no expresamente permitidos (bien como predominantes, compatibles o complementarios) en esta sección

..

Art. 6.17.9. Dimensionamiento Máximo de los Usos.

El número máximo de viviendas en toda el Area de Ordenanza C-17 se establece en 1.117 viviendas, fijándose además los siguientes máximos por cada subárea:

Subárea 1: Residencial Colectiva en altura tipo A:	228
Subárea 2: Residencial Colectiva baja tipo B:	505
Subárea 3: Unifamiliar Adosada en hilera tipo R.U.H.:	267
Subárea 4: Unifamiliar Adosada en patio de manzana tipo R.U.P.:	115
Subárea 5: Alquilería de San Rafael:	2

Sección 3: Condiciones Estéticas y Compositivas.

Art. 6.17.10. Condición Única.

1. En cada una de las subáreas en que se divide el área de ordenanza C-17 todo proyecto de edificación deberá justificar adecuadamente la integración de su arquitectura a las ya consolidadas, así como un tratamiento de buena calidad tanto en su expresión formal como en los materiales empleados.
2. Los cerramientos de parcelas privadas serán de elementos vegetales a partir de un metro, hasta una altura máxima de 2m en lindes con espacios de dominio público en las subáreas 3 y 4 En la subárea 2 la altura de las divisiones parcelarias será de 3ml.
3. La planta de ático se considerará como último espacio habitable en todos los casos establecidos en esta norma, siendo incompatible la utilización del bajo cubierta (buhardillas) con esta construcción.

Sección 4: Condiciones de Ejecución del Planeamiento.

Art. 6.17.11. Formas de Actuación.

En el área de ordenanza C-17 no es necesario el desarrollo de figura de planeamiento alguna ni normativa complementaria de la establecida por el Plan General, de manera tal que la intervención urbanística o edificatoria en cualquier parcela deberá producirse previa concesión de licencia municipal, pudiendo realizarse mediante una ACTUACIÓN AISLADA en los supuestos prevenidos en el Art. 6 de LRAU,

ANEXO. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR SC-2 "RONDA NORD"
DEL PGOU DE EL PUIG

Se presenta en documentación anexa.

Valencia, Marzo de 2003

EL EQUIPO REDACTOR

Fdo: José A. Valiente Martínez

PROMOTOR:
"Puig Nord, S.L."
p.p.

Fdo: Remedios Moreno Chulvi
Apoderada