

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA
M-6 DE LA UA/C DEL PGMOU.**

**Situación: San Vicente del Raspeig.
(Alicante)
Avda. de Alicante
Calle de Cuba
Calle de la Argentina**

Promotores: ALICE SA y ELTEAN SA

MEMORIA

A. DATOS GENERALES.

A.1. Promotor del Estudio de Detalle.

Se redacta el presente Estudio de Detalle por iniciativa de las empresas inmobiliarias Alicantina de Construcción y Edificios S.A. (ALICESA), CIF A-03020948, y con domicilio, a efectos de notificaciones, en Alicante, Plaza de Ruperto Chapí, 2-4º . 03001 ALICANTE, y ELTEAN SA, CIF A-03327251, y con domicilio, a efectos de notificaciones, en Alicante, Avenida de la Costa Blanca, 42, B-7. 03540 ALICANTE.

A.2. Objeto del Estudio de Detalle.

Se redacta el presente Estudio de Detalle con el siguiente objetivo:

- a) Ordenar y situar la edificación en la manzana comprendida en el ámbito del Estudio de Detalle para resolver determinadas contradicciones del planeamiento vigente que impiden la correcta aplicación de las Normas Urbanísticas.

A.3. Situación y delimitación del Estudio de Detalle.

Como se apunta en el encabezamiento de la presente Memoria, el Estudio de Detalle se desarrolla sobre la manzana M-6 de la UA/C del Plan General Municipal de Ordenación Urbana (PGMOU) de San Vicente del Raspeig (Alicante). Esta manzana, situada en suelo urbano, está delimitada por la Avenida de Alicante, la calle de Cuba, la calle de la Argentina y la zona EL-5 de la UA/C. La superficie total de la manzana es de 5.488,88 m².

B. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

B.1. Normativa general aplicable al Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle se elabora teniendo en cuenta las determinaciones del (PGMOU), y los artículos pertinentes de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) y del Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RP).

B.2. Normativa particular de la zona.

En el presente apartado se describen, y en los planos que se citan se grafían, las determinaciones previstas en el PGMOU para el ámbito citado.

En el **Plano 1, Plano de situación**, se refleja la situación de la manzana objeto de remodelación respecto al casco urbano.

En el **Plano 2, Calificación del suelo**, se reproduce la calificación urbanística de la manzana según el PGMOU.

En el **Plano 3, Estado actual**, extraído del Proyecto de Urbanización aprobado por el Excmo. Ayuntamiento, se expresan con detalle el ámbito y la geometría de la mencionada manzana.

A toda la manzana le es de aplicación la **Ordenanza “Normativa Anterior”, Grado 8 (NA-8)**, correspondiente al Suelo Urbano. Las condiciones de edificación más significativas de esta Norma y Grado, son las siguientes:

Edificabilidad sobre parcela neta (m ² /m ²)	1,92
Ocupación máxima sobre parcela neta (%)	60
Altura máxima de los edificios en plantas	8
Parcela mínima (m ²)	500
Retranqueos a edificaciones colindantes o entre luces rectas de edificios	D ≥ H m
Usos permitidos	Residencial.Terciario solo en planta baja

Para la correcta interpretación de la Ordenanza hay que hacer constar la siguiente matización:

En relación con el Art. 10-3-a)-2, de la **Ordenanza “Normativa Anterior”**, se emitió un informe por los servicios técnicos municipales, con fecha de salida del registro general 17/12/01, en el que se constata la imposibilidad del cumplimiento riguroso del mencionado artículo, debido a la variación de alineaciones de la confluencia de la Avda. de Alicante con la calle del Perú a consecuencia de la ejecución de la Ronda Urbana San Vicente-San Juan.

C. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle se justifica por la exigencia del Art. 10-3-a) de la **Ordenanza “Normativa Anterior”** del PGMOU, que determina este instrumento para fijar las condiciones de la edificación, en cuanto a su posición y altura, dentro de la manzana.

D. ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

En el **Plano 4, Ordenación**, se grafía una disposición orientativa del sólido capaz que debe contener a la edificación. Ésta debe mantener estrictamente los parámetros fijados por la Ordenanza NA.

Hemos tenido en cuenta una consideración que es importante desde el punto de vista del resultado final de la edificación en una situación tan emblemática, no podemos olvidar que esta manzana va a configurar la entrada a San Vicente por la Avenida de Alicante.

Esta consideración es la siguiente:

1.- Se dispone una plataforma en la planta baja, de uso comercial, ajustada a la alineación de la Avda. de Alicante, con el fin de resaltar la alineación de dicho vial ya que visualmente forma la embocadura de la Avda. de Alicante.

En el **Plano 5, Volumetría Orientativa**, se aprecia la disposición del sólido capaz dentro de la manzana y la situación indicativa de los volúmenes resultantes.

Alicante, 6 de febrero de 2.004.
Los Arquitectos,