

**MODIFICACION PUNTUAL
DEL PLAN PARCIAL DEL PROGRAMA
DE ACTUACION INTEGRADA
"PAU.2-CASTELLET"**

**SAN VICENTE DEL RASPEIG
(ALICANTE)**

URBANIZADOR:
URBEDESA, S.A.

ARQUITECTOS:
**JOSE LUIS GISBERT BLANQUER
JUAN DE OTEGUI Y TELLERIA
RAFAEL V-ALMAZAN PEREZ DE PETINTO
JOSE LUIS V-ALMAZAN PEREZ DE PETINTO**

FECHA:
OCTUBRE-2009

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL
DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA "PAU 2- CASTELLET"
SAN VICENTE DEL RASPEIG

EMPLAZAMIENTO: Sector PAU 2 "Castellet"
San Vicente del Raspeig, Alicante

PROMOTOR: URBEDESA, S.A. Agente Urbanizador
Calle Vicente Savall Pascual, nº 12, 1ª, 3
03690 – San Vicente del Raspeig, Alicante

San Vicente del Raspeig, Octubre de 2.009

INDICE DE DOCUMENTOS.

1. **MEMORIA INFORMATIVA**
2. **MEMORIA JUSTIFICATIVA**
3. **MEMORIA NORMATIVA. NORMAS URBANÍSTICAS**

PLANOS

1. **PLANOS DE INFORMACIÓN**
 - 1.1. EMPLAZAMIENTO
 - 1.2. ÁMBITO DE LAS MODIFICACIONES.
2. **PLANOS DE ORDENACIÓN**
 - 2.1. ZONIFICACIÓN
 - 2.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

MEMORIA.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

El Plan Parcial "PAU 2- Castellet" se encuentra emplazado en el suroeste del casco urbano del municipio y queda delimitado al sur por la vía CV-821, al oeste por las vías del ferrocarril, al norte por el Sector "Los Montoyos", que se encuentra en fase de desarrollo, y al este con la Prolongación de la Calle Mayor.

El Plan Parcial del Programa de Actuación Integrada "PAU 2- Castellet" de San Vicente del Raspeig obtuvo la aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante el 20 de noviembre de 2.006, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el día 14 de junio de 2.007 (Anuncio 2.007/9513 del DOCV de 26 de julio de 2.007)

URBEDESA S.A., mercantil que ostenta los derechos de Agente Urbanizador para el desarrollo del Plan Parcial, presenta esta propuesta de Modificación Puntual con el objeto de reordenar la zonificación y volumetría del enclave terciario del Sector para una mejor ejecución del mismo.

La presente Modificación Puntual no supone una alteración de la estructura urbana determinada por el Plan Parcial en el plano de Calificación Pormenorizada del sector, ni modifica sus límites.

La presente Modificación Puntual no altera las superficies dedicadas a los diferentes usos, sus edificabilidades, ni la naturaleza de los mismos, por lo que no supone romper el equilibrio de las dotaciones públicas que establecía el Plan Parcial y no requiere suplementar ni la red primaria ni la secundaria de las dotaciones, puesto que las existentes cumplen los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos por la Ley Urbanística Valenciana.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

El objeto de la presente Modificación Puntual consiste en dotar al espacio destinado al enclave terciario situado en la esquina de la Prolongación de la Calle Mayor con la Prolongación de la Avenida Doctor Marañón de un área cuyas condiciones geométricas en planta y cuyas Normas Urbanísticas que lo regulan permitan una mejor y más adecuada ordenación de las edificaciones, dado el carácter funcional, paisajístico y simbólico del uso regulado y de la relevancia del emplazamiento, surgido del cruce de dos ejes estructurales de la ordenación urbana.

Conforme al plano de Zonificación y Calificación Pormenorizada que se incluye en esta Modificación Puntual, se modifica la posición geométrica del límite que separa la Zona EA Edificación Abierta (Bloques) al norte y la Zona T Terciario en Torre (Hoteles, Oficinas, etc) al sur de la manzana delimitada por la Calle Castellet, Prolongación de la Calle Mayor, Prolongación de la Avenida del Doctor Marañón y la Prolongación de la Calle Bailén [Manzana nº 4]

La nueva línea de separación entre ambas zonas se dispone de tal manera que su traza resulta perpendicular al eje de la Prolongación de la Calle Bailén, y sensiblemente perpendicular al eje de la Prolongación de la Calle Mayor, su punto medio se encuentra cercano al punto medio de la antigua traza, y las superficies resultantes de la modificación para cada zona son iguales en cantidad a las originales del Plan Parcial.

La modificación se justifica por la obtención de dos zonas cuya forma en planta es más regular y facilita la ordenación de las edificaciones a implantar en ellas.

La zona de Clave T y uso terciario ve alterada sus condiciones de la edificación mediante la introducción de variaciones de las Normas Urbanísticas del Plan en el capítulo referente a dicha zona, para potenciar su componente de hito que da la bienvenida desde la *puerta* del nuevo barrio que, por tratarse del *remate de la ciudad*, constituye también la puerta al núcleo urbano de la misma.

El aumento de la superficie edificable de las plantas en los niveles en contacto con el suelo, reduciendo la superficie de las plantas altas, permite una distribución más racional de los usos permitidos y compatibles en la zona. Las condiciones modificadas de la edificación en los niveles superiores tienen por objeto la consecución de un edificio de manifiesta componente vertical, con una mejor adecuación a la tipología de Torre. El aumento de la altura de cornisa permite diferenciar la edificación del enclave de las circundantes, de usos y naturaleza diferente, de manera que su singularidad como hito urbano no se limite al barrio de nueva creación, sino al conjunto del núcleo urbano. Todo ello con las limitaciones que se

imponen de separación y retranqueo para que las modificaciones establecidas no supongan perjuicio alguno en las edificaciones y usos de los enclaves circundantes.

Las modificaciones introducidas no suponen una modificación de los usos previstos ni de las superficies edificables asignadas a cada uno de ellos, por lo que los estándares establecidos en el Plan Parcial original no necesitan ser sometidos a correcciones.

Las modificaciones introducidas no suponen una alteración del carácter finalista del Plan Parcial. No obstante, la modificación de las Normas Urbanísticas recurre a la figura de Estudio de Detalle como sistema de control del impacto visual y paisajístico que pueda tener la edificación resultante de la aplicación de las mismas.

4. NORMAS URBANÍSTICAS

SECCIÓN SEGUNDA ZONA TERCIARIA

Artículo 1.19 Ámbito

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

CLAVE T (TERCIARIO)

Artículo 1.20 Definición

1. *Pertenece a esta zona los enclaves grafiados en el Plano de Ordenación con el código o clave T.*
2. *Su uso característico es el de servicios terciarios de las clases que se especifican seguidamente, en el Artículo 1.28*
3. *La tipología edificatoria es la de edificios exentos en "torre"; entendiéndose por tal la edificación de manifiesta componente vertical cuya planta queda inscrita en un círculo de diámetro igual o menor a treinta y cinco (35) metros, en plantas superiores a la baja y primera, siendo libres en cambio las dimensiones en planta de esos niveles.*
4. *La ordenación de la edificación se determinará por Estudio de Detalle.*

Artículo 1.21 Condiciones de parcela

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

Artículo 1.22 Posición de la edificación

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

2. *Los retranqueos de las edificaciones a los que se refiere el artículo anterior, serán los siguientes:*

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

Torre (plantas superiores): $1/5 h \geq 5$ metros

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

Artículo 1.23 Ocupación

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

Artículo 1.24 Superficie edificable

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

Artículo 1.25 Altura de la edificación

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

Artículo 1.26 Altura de piso

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

(a) *Doscientos cincuenta (250) centímetros para las plantas técnicas.*

Artículo 1.27 Ajardinamiento de espacios libres

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

Artículo 1.28 Usos de edificación

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

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

San Vicente del Raspeig, Octubre de 2.009

Los Arquitectos