

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

En la ordenación pormenorizada del Plan Parcial "Lo Quilez" se configuran **cinco manzanas de uso industrial**. Las ordenanzas de edificación industrial de las **manzanas IND-3, IND-4 e IND-5** establecen unos **retranqueos mínimos a viario público de 10 m**. En el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución única del Plan Parcial "Lo Quilez" se establecía una parcelación que imposibilitaba en algunos casos (parcelas de esquina) la materialización del aprovechamiento urbanístico.

Deseando el promotor mantener la reparcelación ya aprobada e inscrita, se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle según lo dispuesto en el art. 79 de la LUV que dice **"Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan Correspondiente"**.

De esta forma en las ordenanzas del Plan Parcial "Lo Quilez" se establece la necesidad de la aprobación previa de Estudio de Detalle ámbito manzana definiendo la ordenación del volumen evitando medianeras.

Se ha realizado un estudio de volúmenes de cada una de las manzanas suponiendo las siguientes condiciones:

- Altura máxima: 11 m.
- N° máximo plantas: 2.
- Edificabilidad: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- Retranqueos: A viario público 5 m (alineación fija en ambas plantas).
- Retranqueos a linderos laterales: 1,50 m (2 m en borde del sector).
- Retranqueos a linderos posteriores: 1,50 m.

Todos los parámetros utilizados son los contemplados en el Plan Parcial "Lo Quilez" salvo el retranqueo a viario público que se reduce de 10 m. a 5 m., la obligatoriedad de alineación fija a vial en planta piso y el porcentaje de ocupación máxima que se elimina.

Con estas determinaciones se han calculado los siguientes datos:

- Superficie ocupable máxima en planta baja.
- Superficie máxima planta piso.
- Fondo máximo planta piso.

Y comprobado la viabilidad de la ordenación volumétrica propuesta, comprobando un fondo mínimo de 7,24 m en planta piso.

En cualquier caso el presente Estudio de Detalle no altera el destino del suelo, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico. Se refiere a tres manzanas aisladas, no altera los predios colindantes, ni trasvasa edificabilidad de una manzana a otra.

DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria
para hacer constar que este documento
fue aprobado por el Ayuntamiento pleno
definitivamente 31 JUL. 2008
San Miguel de Salinas
a 01 ABO. 2008 de 2008
La Secretaria

La documentación del presente Estudio de Detalle, se ajusta al artículo 101 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y consta de:

- Memoria justificativa.
- Plano de Ordenación pormenorizado del ámbito afectado.
- Plano de Ordenación de la nueva ordenación de volúmenes.

En Alicante, Enero de 2008.
Fdo.: Galiano Garrigos Arquitectos S.L.



Representado por
Antonio Galiano Garrigos
Arquitecto

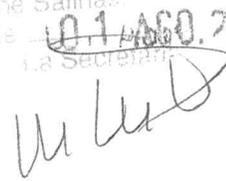
DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

27 MAR. 2008
San Miguel de Salinas
a 28 MAR. 2008 de
La Secretaria



DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria para hacer constar que este documento fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno definitivamente el día

31 JUL. 2008
San Miguel de Salinas
de 01 AGO. 2008 de
La Secretaria



CÉDULA PARCELA IND 3-A

Superficie: 2.402 m²

Condiciones de edificación y volumen:

Altura máxima: 11 m.

Nº máximo plantas: 2

Edificabilidad: 1 m²/m² equivalente a 2.402 m²

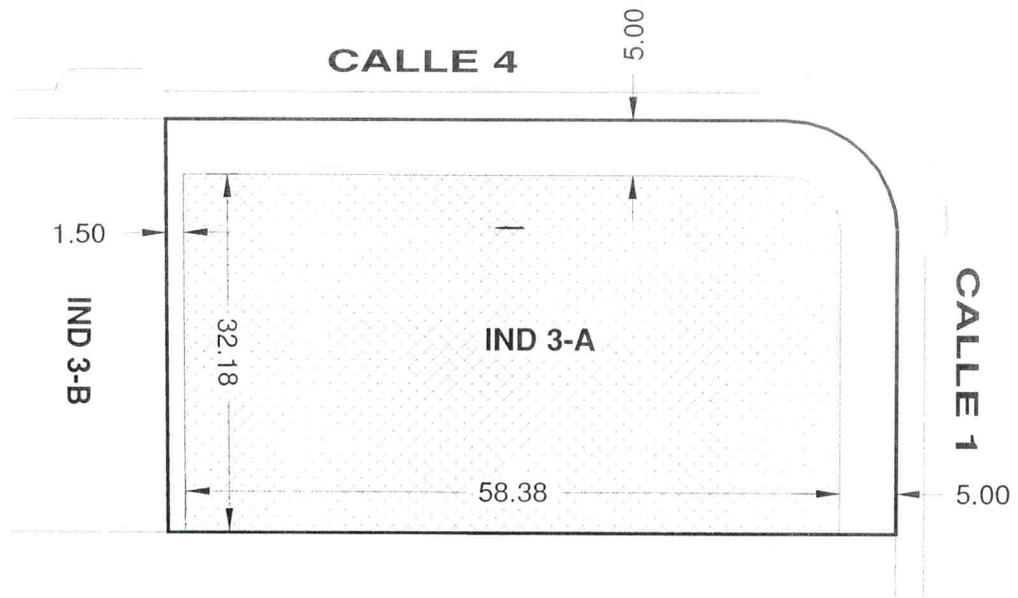
Retranqueos: A viario público: 5 m. (alineación fija en ambas plantas).

A linderos laterales: 1,50 m.

A linderos posteriores: 0,00 m.

Otras condiciones: Ver Ordenanzas edificación P.P. "Lo Quilez".

Dimensiones ocupación máxima planta baja:



Superficie máxima de ocupación planta baja 1.882 m².

DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria
para hacer constar que este documento
fue aprobado inicialmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada
el día 27 MAR. 2008
San Miguel de Salinas
a 28 MAR. 2008
La Secretaria

DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria
para hacer constar que este documento
fue aprobado por el Ayuntamiento pleno
definitivamente el día 31 JUL. 2008
San Miguel de Salinas
de 01 AGO. 2008
La Secretaria

CÉDULA PARCELA IND 3-B

Superficie: 1.000 m²

Condiciones de edificación y volumen:

Altura máxima: 11 m.

Nº máximo plantas: 2

Edificabilidad: 1 m²/m² equivalente a 1.000 m²

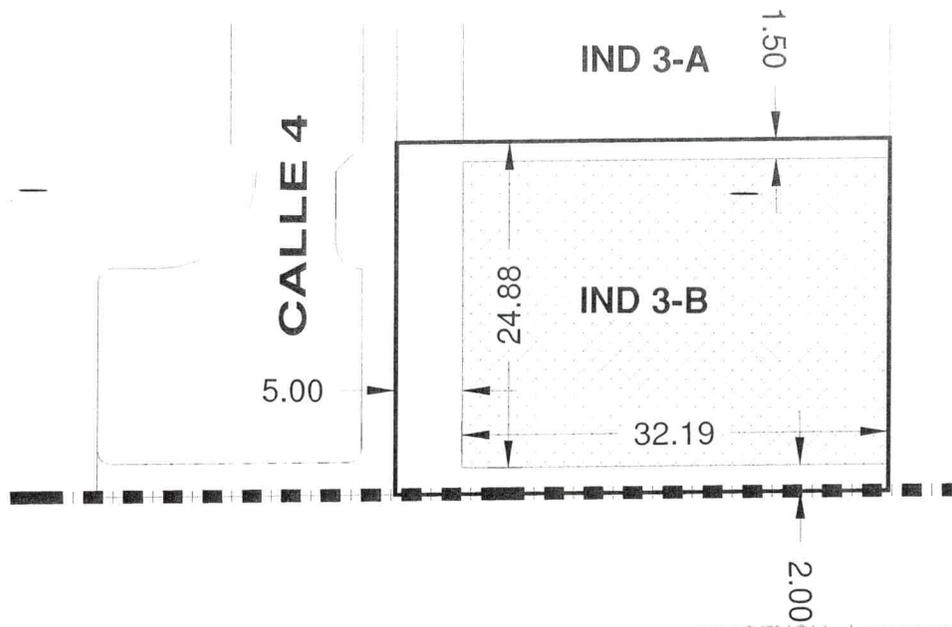
Retranqueos: A viario público: 5 m. (alineación fija en ambas plantas).

A linderos laterales: 1,50 m. – (límite Sector : 2,00 m.)

A linderos posteriores: 0,00 m.

Otras condiciones: Ver Ordenanzas edificación P.P. "Lo Quilez".

Dimensiones ocupación máxima planta baja:



Superficie máxima de ocupación planta baja 753 m².

DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 MAR 2008 San Miguel de Salinas a 28 de MAR. 2008

La Secretaria

DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria para hacer constar que este documento fue aprobado por el Ayuntamiento pleno definitivamente 31 JUL. 2008 San Miguel de Salinas.

01 AGO 2008

CÉDULA PARCELA IND 4-A

Superficie: 2.507 m²

Condiciones de edificación y volumen:

Altura máxima: 11 m.

Nº máximo plantas: 2

Edificabilidad: 1 m²/m² equivalente a 2.507 m²

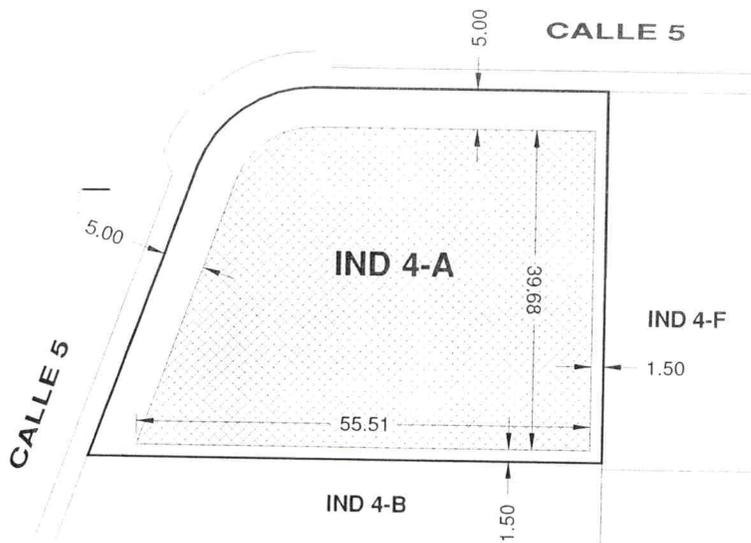
Retranqueos: A viario público: 5 m. (alineación fija en ambas plantas).

A linderos laterales: 1,50 m.

A linderos posteriores: 1,50 m.

Otras condiciones: Ver Ordenanzas edificación P.P. "Lo Quilez".

Dimensiones ocupación máxima planta baja:



Superficie máxima de ocupación planta baja 1.918 m².

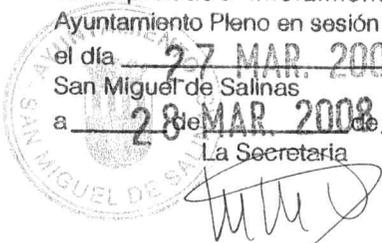
DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria
para hacer constar que este documento
fue aprobado inicialmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada

el día 27 MAR. 2008

San Miguel de Salinas

a 28 MAR. 2008

de La Secretaria

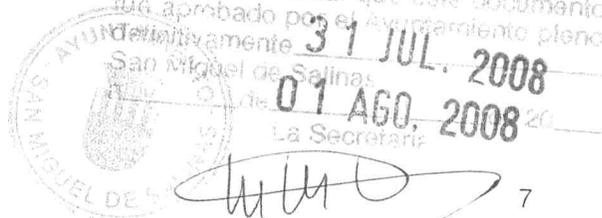


DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria
para hacer constar que este documento
fue aprobado por el Ayuntamiento pleno
definitivamente 31 JUL. 2008

San Miguel de Salinas

el día 01 AGO. 2008

de La Secretaria



CÉDULA PARCELA IND 4-B

Superficie: 3.176 m²

Condiciones de edificación y volumen:

Altura máxima: 11 m.

Nº máximo plantas: 2

Edificabilidad: 1 m²/m² equivalente a 3.176 m²

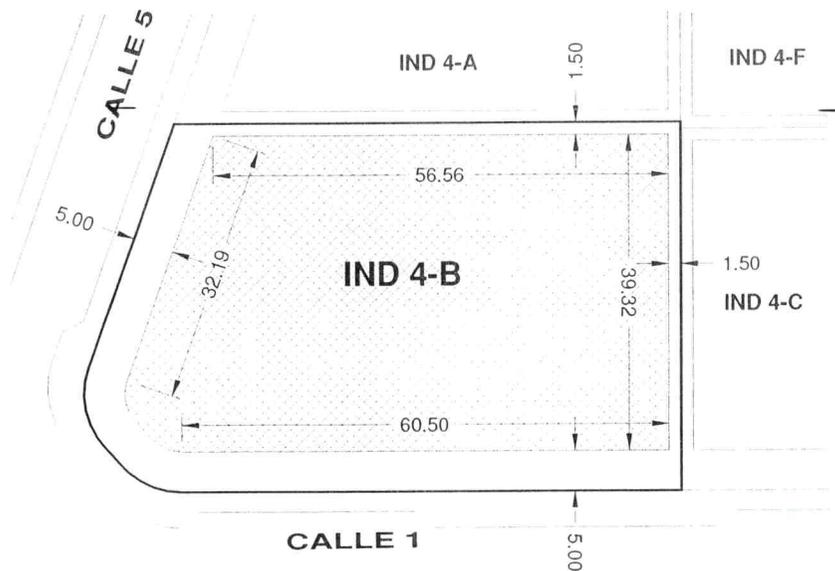
Retranqueos: A viario público: 5 m. (alineación fija en ambas plantas).

A linderos laterales: 1,50 m.

A linderos posteriores: 1,50 m.

Otras condiciones: Ver Ordenanzas edificación P.P. "Lo Quilez".

Dimensiones ocupación máxima planta baja:



Superficie máxima de ocupación planta baja 2.469 m².

DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 MAR. 2008

San Miguel de Salinas

a 28 de MAR. 2008

La Secretaria



Memoria Justificativa

DILIGENCIA: La pongo yo la secretaria para hacer constar que este documento fue aprobado por el Ayuntamiento pleno definitivamente el día 31 JUL. 2008

San Miguel de Salinas

de 01 AGO. 2008

La Secretaria



CÉDULA PARCELA IND 4-C

Superficie: 900 m²

Condiciones de edificación y volumen:

Altura máxima: 11 m.

Nº máximo plantas: 2

Edificabilidad: 1 m²/m² equivalente a 900 m²

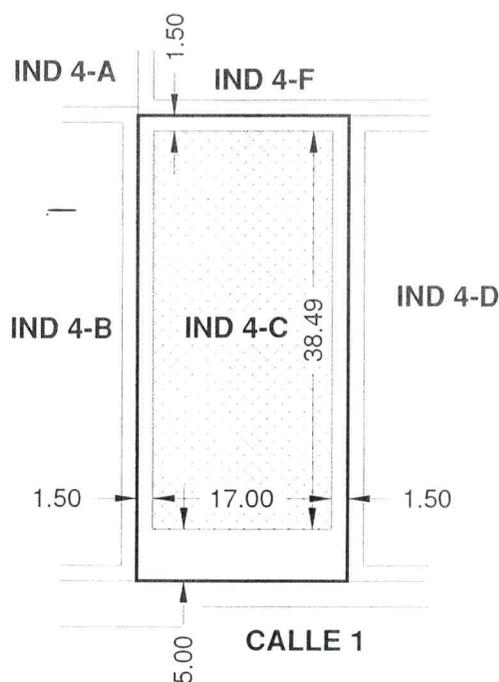
Retranqueos: A viario público: 5 m. (alineación fija en ambas plantas).

A linderos laterales: 1,50 m.

A linderos posteriores: 1,50 m.

Otras condiciones: Ver Ordenanzas edificación P.P. "Lo Quilez".

Dimensiones ocupación máxima planta baja:



Superficie máxima de ocupación planta baja 654 m².

DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria
para hacer constar que este documento
fue aprobado inicialmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada
el día 27 MAR. 2008
San Miguel de Salinas.
a 28 MAR. 2008
La Secretaria



[Firma manuscrita]

DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria
para hacer constar que este documento
fue aprobado por el Ayuntamiento pleno
definitivamente el día 31 JUL. 2008
San Miguel de Salinas.
de 01 AGO. 2008
La Secretaria



[Firma manuscrita]

CÉDULA PARCELA IND 4-D

Superficie: 900 m²

Condiciones de edificación y volumen:

Altura máxima: 11 m.

Nº máximo plantas: 2

Edificabilidad: 1 m²/m² equivalente a 900 m²

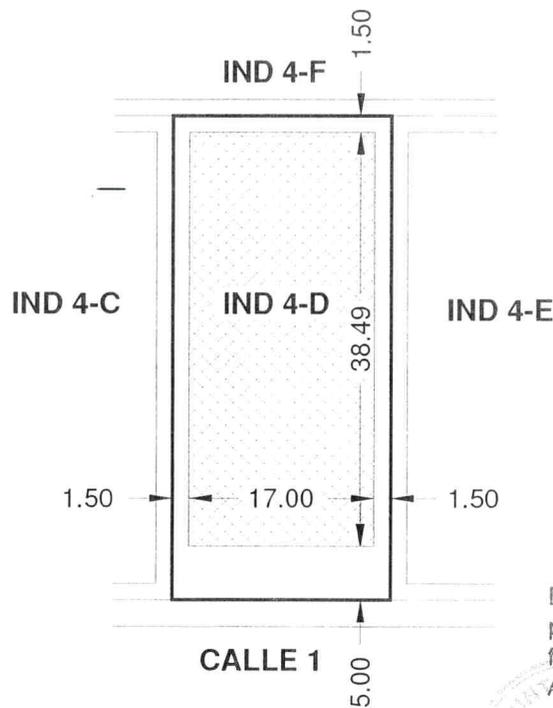
Retranqueos: A viario público: 5 m. (alineación fija en ambas plantas).

A linderos laterales: 1,50 m.

A linderos posteriores: 1,50 m.

Otras condiciones: Ver Ordenanzas edificación P.P. "Lo Quilez".

Dimensiones ocupación máxima planta baja:



Superficie máxima de ocupación planta baja 654 m².

DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 MAR. 2008

San Miguel de Salinas

a 28 MAR. 2008

La Secretaria

DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria para hacer constar que este documento fue aprobado por el Ayuntamiento pleno definitivamente 31 JUL. 2008

San Miguel de Salinas de 01 AGO. 2008

La Secretaria

CÉDULA PARCELA IND 4-E

Superficie: 1.348 m²

Condiciones de edificación y volumen:

Altura máxima: 11 m.

Nº máximo plantas: 2

Edificabilidad: 1 m²/m² equivalente a 1.348 m²

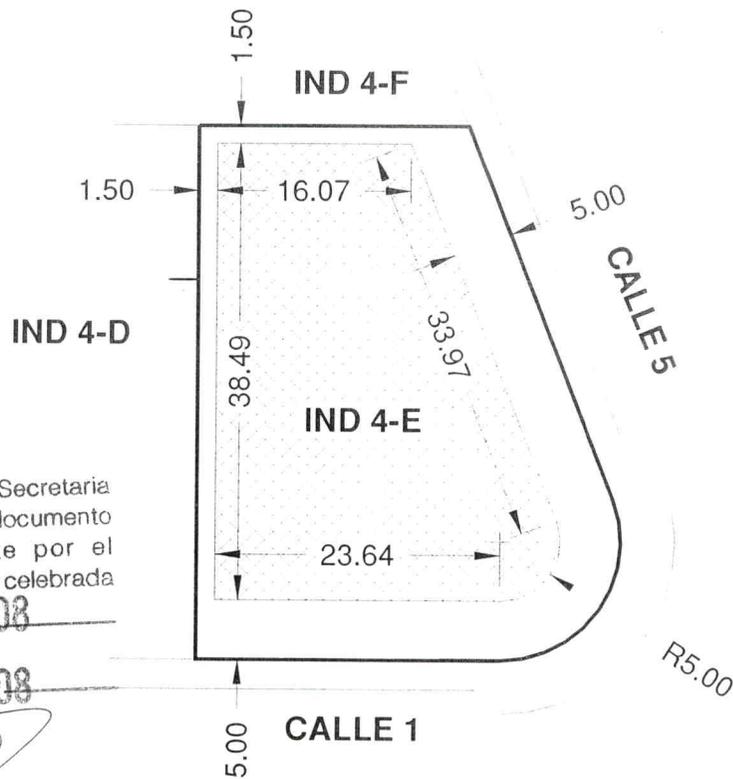
Retranqueos: A viario público: 5 m. (alineación fija en ambas plantas).

A linderos laterales: 1,50 m.

A linderos posteriores: 1,50 m.

Otras condiciones: Ver Ordenanzas edificación P.P. "Lo Quilez".

Dimensiones ocupación máxima planta baja:



DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 MAR. 2008

San Miguel de Salinas

a 28 MAR. 2008

La Secretaria

Superficie máxima de ocupación planta baja 892 m².

DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria para hacer constar que este documento fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno definitivamente el día 31 JUL. 2008

San Miguel de Salinas de 01 AGO. 2008

La Secretaria

CÉDULA PARCELA IND 4-F

Superficie: 2.485 m²

Condiciones de edificación y volumen:

Altura máxima: 11 m.

Nº máximo plantas: 2

Edificabilidad: 1 m²/m² equivalente a 2.485 m²

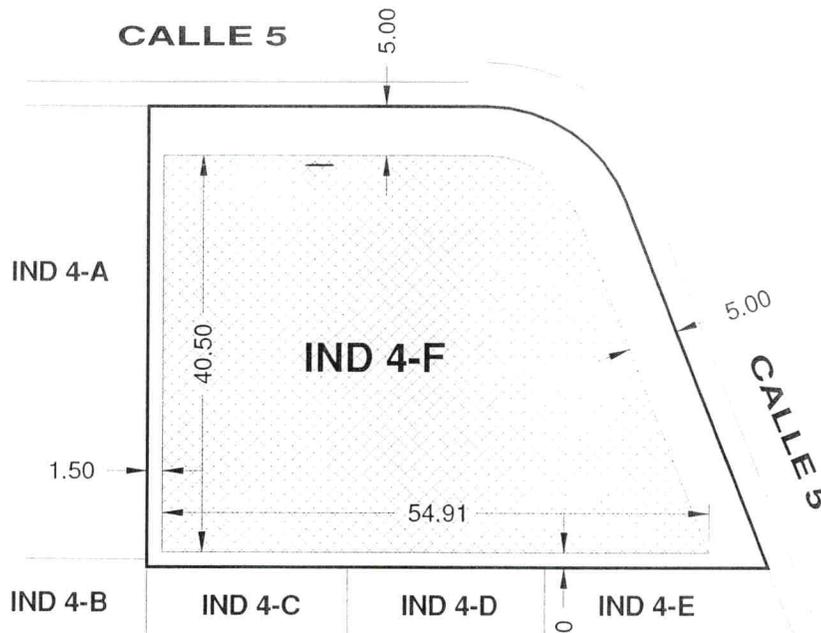
Retranqueos: A viario público: 5 m. (alineación fija en ambas plantas).

A linderos laterales: 1,50 m.

A linderos posteriores: 1,50 m.

Otras condiciones: Ver Ordenanzas edificación P.P. "Lo Quilez".

Dimensiones ocupación máxima planta baja:



Superficie máxima de ocupación planta baja 1.899 m².

DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 MAR. 2008 San Miguel de Salinas a 28 MAR. 2008 La Secretaria

DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria para hacer constar que este documento fue aprobado por el Ayuntamiento pleno definitivamente 31 JUL. 2008 San Miguel de Salinas 01 AGO. 2008 La Secretaria

CÉDULA PARCELA IND 5-A

Superficie: 2.220 m²

Condiciones de edificación y volumen:

Altura máxima: 11 m.

Nº máximo plantas 2

Edificabilidad 1 m²/m² equivalente a 2.220 m²

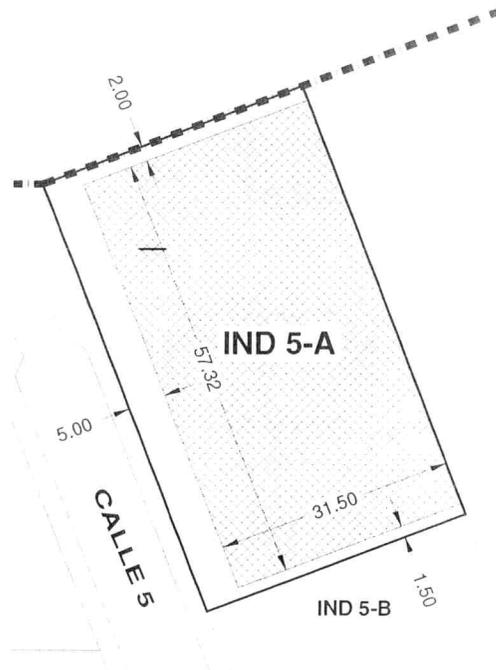
Retranqueos: A viario público: 5 m. (alineación fija en ambas plantas).

A linderos laterales: 1,50 m. – (límite Sector : 2,00 m.)

A linderos posteriores: 0,00 m.

Otras condiciones: Ver Ordenanzas edificación P.P. "Lo Quilez".

Dimensiones ocupación máxima planta baja:



Superficie máxima de ocupación planta baja 1.806 m².

DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria
para hacer constar que este documento
fue aprobado inicialmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada
el día 27 MAR. 2008

San Miguel de Salinas
a 28 de MAR. 2008
La Secretaria

DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria
para hacer constar que este documento
fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno
definitivamente 31 JUL. 2008
San Miguel de Salinas

de 01 AGO. 2008
La Secretaria

CÉDULA PARCELA IND 5-B

Superficie: 1.417 m²

Condiciones de edificación y volumen:

Altura máxima: 11 m.

Nº máximo plantas 2

Edificabilidad 1 m²/m² equivalente a 1.417 m²

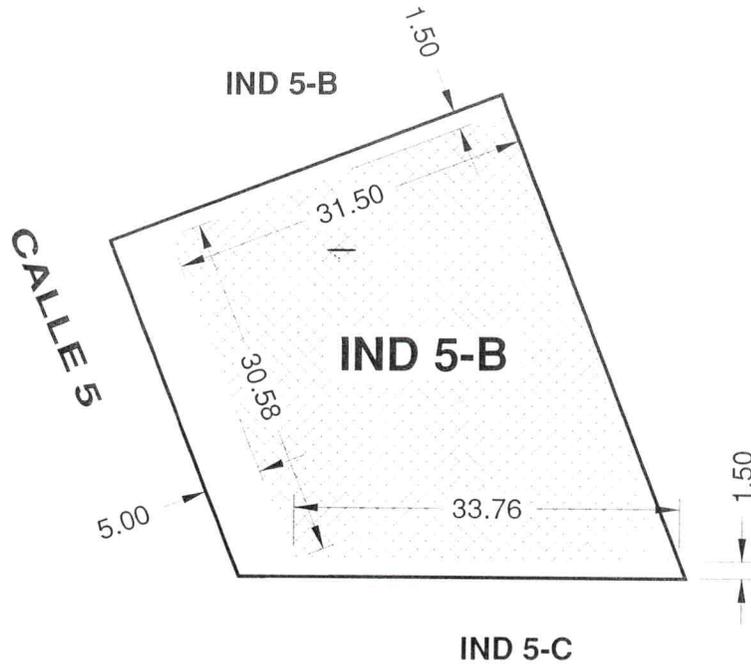
Retranqueos: A viario público: 5 m. (alineación fija en ambas plantas).

A linderos laterales: 0,00 m.-1,50 m.

A linderos posteriores: 0,00 m.

Otras condiciones: Ver Ordenanzas edificación P.P. "Lo Quilez".

Dimensiones ocupación máxima planta baja:



Superficie máxima de ocupación planta baja 1.155 m².

DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 MAR, 2008

San Miguel de Salinas

a 28 MAR, 2008 de La Secretaria

DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria para hacer constar que este documento fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno definitivamente 31 JUL, 2008

San Miguel de Salinas

a 01 AGO, 2008 de La Secretaria

CÉDULA PARCELA IND 5-C

Superficie: 800 m²

Condiciones de edificación y volumen:

Altura máxima: 11 m.

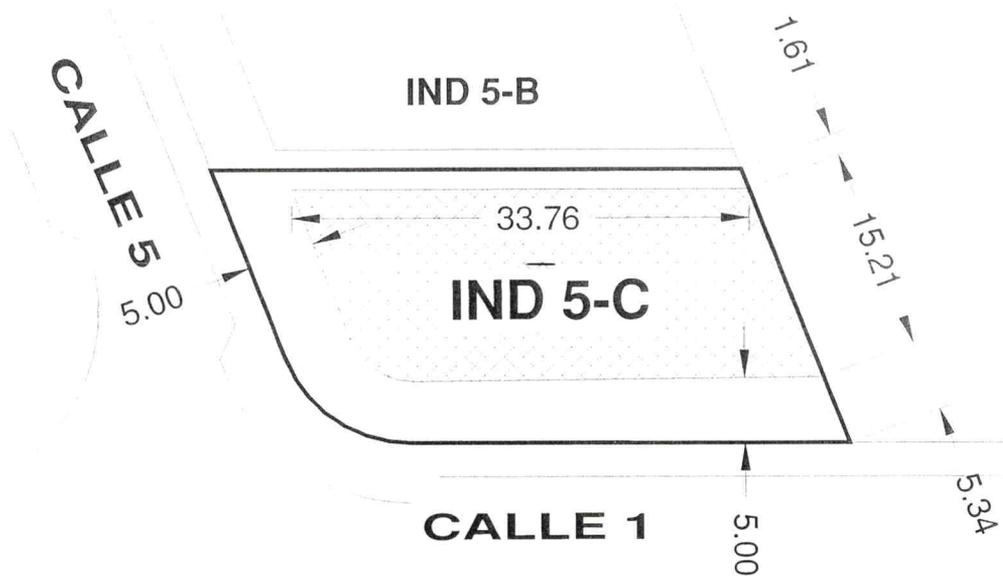
Nº máximo plantas 2

Edificabilidad 1 m²/m² equivalente a 800 m²

Retranqueos: A viario público: 5 m. (alineación fija en ambas plantas).
A linderos laterales: 1,50 m.
A linderos posteriores: 0,00 m.

Otras condiciones: Ver Ordenanzas edificación P.P. "Lo Quilez".

Dimensiones ocupación máxima planta baja:



Superficie máxima de ocupación planta baja 482 m².

DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 MAR. 2008

San Miguel de Salinas a 28 MAR. 2008

La Secretaria

DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria para hacer constar que este documento fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno definitivamente 31 JUL. 2008

San Miguel de Salinas a 01 AGO. 2008

La Secretaria

