

Dictaminado *favorablemente* por la Comisión Permanente de Urbanismo en su sesión ordinaria del 23 de enero de 2012.

El Secretario de la Comisión,

Gonzalo Canet Fortea.



Aprobado definitivamente, por acuerdo del Pleno en su sesión ordinaria de 27 de enero de 2012.

El Secretario General del Pleno en funciones,

Germán Pasqual Ruiz-Valdepeñas.



## ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA PARCELA 10-A DEL PLAN PARCIAL "PLAYA DE SAN JUAN NORTE" (SECTOR - 1)

### MEMORIA



## INDICE

1.- OBJETO.....	Pag. 3
2.- ENCARGO.....	Pag. 3
3.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA.....	Pag. 3
4.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.....	Pag. 5
5.- VINCULACIÓN AL PLAN PARCIAL.....	Pag. 6
6.- ORDENACIÓN PROPUESTA.....	Pag. 8
7.- DIVISIÓN EN FASES DE EJECUCIÓN.....	Pag. 9
8.- RESUMEN .....	Pag. 10



## MEMORIA

### 1.- OBJETO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación de volúmenes de la parcela 10-A del Pau / 5, Plan Parcial Playa de San Juan Norte, 1<sup>er</sup> Sector, aprobado definitivamente el 18 de noviembre de 1.999.

### 2.- ENCARGO

La presente propuesta de Estudio de Detalle está promovida por la mercantil "LITORAL MEDITERRÁNEO 2" S.A. como propietaria de la mencionada parcela.

### 3.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA

El presente Estudio de Detalle se promueve en virtud de lo dispuesto en el Artº 7.3.8 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial

*"Las determinaciones anteriores, con excepción de la edificabilidad, disposición de la edificación y número máximo de plantas, podrán ser modificadas por medio de Estudios de*



*Detalle que deberán abarcar, cuanto menos, una manzana completa.”*

Sin que en el mismo que se alteren tanto las edificabilidades residencial y terciaria como el resto de especificaciones relativas a la implantación de la volumetría edilicia, así como los usos permitidos.

El cómputo de la edificabilidad se efectuará de acuerdo con lo dispuesto en el Artº 7.3.6 en lo referente a la edificabilidad residencial:

*“La edificabilidad máxima computada en superficie construida según los criterios establecidos en las presentes Ordenanzas será de:*

$$1,538 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Mientras que la correspondiente al terciario-comercial se obtendrá por aplicación del Artº 25.2 de las mismas Normas:

*“Se admitirá una edificabilidad complementaria a la de la zona residencial equivalente al producto de la longitud de la fachada por 6,97 medida en m<sup>2</sup> construidos, según la definición que de los mismos se contiene en las presentes Normas.*

*En las parcelas en esquina la longitud se medirá en desarrollo.”*

Así mismo, para el cálculo de la superficie construida se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Artº 2 de las Normas del Plan Parcial, así como los criterios vigentes de la Gerencia Municipal de Urbanismo.



#### 4.- DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN

La Parcela, con una superficie de 14.914,94 m<sup>2</sup>, tiene una forma trapezoidal con tres lindes ortogonales entre sí y un cuarto en diagonal. Los tres primeros son: al NE, la fachada recayente a la C/ Músico Vicente Espiteri, con una longitud de 169,69 m; al NO, la fachada recayente a la C/ Artista Remigio soler, con una longitud de 88,51 m; al SO, la fachada recayente a la C/ Maestro José Garberí, con una longitud de 211,11 m; la cuarta fachada, de orientación SE, es la recayente a la Avda. de la Costa Blanca, con una longitud de 118,90 m. El máximo desnivel, de 1,37 m, se produce entre la confluencia de las calles Músico Vicente Espiteri y Artista Remigio Soler con la confluencia de la calle Maestro José Garberí con la Avenida de la Costa Blanca, lo que supone una pendiente del 0,53 % entre ambos vértices opuestos.

Las calles Artista Remigio Soler, Músico José Garberí y Avda. Costa Blanca están calificadas como calles de primer orden al estar grafiadas como ejes comerciales en el correspondiente Plano de Ordenación del Plan Parcial.



## 5.- VINCULACIÓN AL PLAN PARCIAL

Las ordenanzas que afectan al sector residencial se describen en el Artículo 7 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, que resumimos a continuación:

### **Artº. 7 Condiciones de volumen**

#### **7.1 Disposición de la edificación en parcelas con fachada a calles de primer orden.**

1. *La planta baja de edificación terciaria deberá ubicarse paralelamente a la fachada y a 3 m. de la alineación oficial, en una banda continua que ocupe al menos el 80% de la longitud de fachada, pudiendo alcanzar el 100% y, por tanto, los linderos laterales. Dentro de esta banda podrán integrarse los accesos comunes a la parcela o edificios residenciales. Los testeros deberán tener el mismo tratamiento que las fachadas.*
2. *De la totalidad de la edificación residencial correspondiente a la parcela al menos el 25% de la misma se implantará sobre la alineación de los locales comerciales pudiendo desplazarse hacia el interior de parcela y paralelo a aquella alineación hasta un máximo de 3 m. La ocupación mínima de fachada de parcela de dicha edificación residencial será como mínimo de 15 metros lineales.*
3. *El resto de la edificación residencial será de libre disposición en el interior de la parcela cumpliendo las restantes especificaciones contenidas en estas Normas.*

#### **7.2 Disposición de la edificación de la parcela con fachada al resto de calles.**

1. *La edificación se retranqueará un mínimo de 7 m. De la alineación oficial debiendo cumplir el resto de especificaciones contenidas en estas Normas.*

#### **7.3 Disposiciones comunes de la edificación.**



1. En los casos de parcelas con fachadas a calles de distinto orden prevalecerán las condiciones establecidas para las de primer orden.
2. Los ejes longitudinales de la edificación de la parcela deberán ser paralelos o perpendiculares a los ejes de los bulevares. Se exceptúa de la regla anterior aquella edificación que se disponga como fachada a los viarios oblicuos a dichos bulevares cuyo eje longitudinal deberá ser paralelos a dichos viarios.
3. Los retranqueos mínimos entre edificaciones será igual o mayor que la tercera parte de la mayor de las alturas respectivas.  
Los retranqueos a linderos serán igual o mayores que la tercera parte de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 3m.  
Si los edificios tuvieran varios planos de fachada se aplicarán las reglas anteriores para cada uno de ellos.
4. Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y alineaciones exteriores.
5. La ocupación máxima de la parcela no excederá del 50% de la superficie de la misma.
6. La edificabilidad máxima computada en superficie construida según los criterios establecidos en las presentes ordenanzas será de  
**1,538 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s**
7. La altura máxima será de 10 plantas. La altura máxima de la planta baja será de 6 m. La altura mínima de las plantas de pisos será de 2.70 m.  
  
.....  
Si la edificación se situase sobre la alineación oficial, la base de medición de la altura de la edificación será la de la rasante de la calle.
8. Las determinaciones anteriores, con excepción de la edificabilidad, disposición de la edificación y número máximo de plantas, podrán ser modificadas por medio de Estudios de Detalle que deberán abarcar, cuanto menos, una manzana completa.
10. En caso de cualquier indeterminación actuará como Normativa complementaria de esta zona la de la E.A. (Edificación Abierta) del P.G.M.O. de Alicante.



## 6.- ordenación propuesta

Para la disposición de los volúmenes en la parcela se ha tenido en cuenta todo lo establecido en las disposiciones del arriba transcrito Artº 7 de las Normas del Plan Parcial

En el caso de la edificación terciaria-comercial se ha optado por acogernos a la disminución de su longitud, con una reducción no inferior al 80 %, según se establece en el Artº 7.1.1 de las mismas. De esta manera, de los 406 ml. de las fachadas de la parcela recayentes a ejes comerciales se construyen 325,35 ml. Dado que la edificabilidad máxima comercial de la parcela es el resultado de multiplicar dicha longitud de las fachadas de la parcela recayentes a ejes comerciales por 6,97, tendremos una superficie comercial de 2.829,82 m<sup>2</sup>.

La mencionada reducción se efectúa en la calle Artista Remigio Soler con el fin de liberar espacio en la parcela, a espaldas de la edificación residencial, para alojar en el mismo las zonas deportivas más ruidosas, complementarias de la urbanización.

La edificación residencial se distribuye en cinco bloques de diez plantas cuyos ejes son todos ellos paralelos al viario circundante y, los edificios en los que la planta baja está destinada a uso





comercial, están retranqueados 3m de la alineación del local.

Para la ubicación de los distintos bloques se ha tenido en cuenta la orientación NO-SE de las dos calles de mayor longitud, que son la calle Músico Vicente Espiteri y la Avda. Músico José Garberí, con lo que se consigue la orientación SO para los mismos (dos bloques a cada calle). El quinto bloque, más próximo a la calle Artista Remigio Soler, y paralelo a la misma, queda con una orientación al SE y con vistas directas al mar.

El sótano se destina garaje y trasteros, ubicándose en una franja perimetral de la parcela de manera que todo el centro de la misma sea susceptible de ajardinamiento, piscinas, zonas de ocio etc.

## 7.- DIVISIÓN EN FASES DE EJECUCIÓN

Debido a la situación actual del mercado inmobiliario, altamente influenciado por la recesión económica que actualmente padecemos, con las dificultades inherentes a la consecución de financiación tanto para la promoción como para la adquisición de viviendas, parece aconsejable que la promoción se realice de manera escalonada, ajustándose a la demanda del mercado.

Se han grafiado cinco fases de ejecución del proyecto (tantas como edificios), de manera que, cuando corresponda, se incluyan los bajos



comerciales en las mismas, así como la parte correspondiente de aparcamientos y trasteros, en función del número de viviendas y metros cuadrados de locales en cada fase.

La edificabilidad computable, se distribuirá de la siguiente manera:

	Residencial	Comercial
Fase 1	4.058,74 m <sup>2</sup>	1.117,05 m <sup>2</sup>
Fase 2	4.058,74 m <sup>2</sup>	383,54 m <sup>2</sup>
Fase 3	4.940,56 m <sup>2</sup>	796,90 m <sup>2</sup>
Fase 4	4.940,56 m <sup>2</sup>	492,21 m <sup>2</sup>
Fase 5	4.940,56 m <sup>2</sup>	----
Total	22.939,16m <sup>2</sup>	2.789,70 m <sup>2</sup>

Esta enumeración es meramente indicativa, pudiendo ser alterado su orden de ejecución en atención a la demanda del mercado.

La distribución de las superficies en las diferentes fases podrá sufrir pequeñas variaciones y reajustes a tenor del diseño de las viviendas que se establezcan en cada una de las mismas, debiendo presentarse en cada uno de los proyecto de las sucesivas fases la hoja resumen de la edificabilidad consumida en las anteriores.

## 8.- RESUMEN



El objeto del presente Estudio de Detalle es plasmar una ordenación de volúmenes en la manzana, aplicando las determinaciones reguladas en la normativa del Plan Parcial.

En la propuesta queda patente que no sufre alteración alguna el destino del suelo ni el aprovechamiento urbanístico de la parcela.

Así mismo, como puede apreciarse en la documentación gráfica, no se crean nuevos viales ni se reducen ni suprimen los previstos en el planeamiento.

Alicante, septiembre de 2011.

NOMBRE CANDELA  
DÍAZ JUAN LUIS -  
NIF 21334501T

Firmado digitalmente por NOMBRE CANDELA  
DÍAZ JUAN LUIS - NIF 21334501T  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,  
o=FNMT, ou=FNMT Clase 2 CA,  
ou=506170455, cn=NOMBRE CANDELA DÍAZ  
JUAN LUIS - NIF 21334501T  
Fecha: 2011.09.21 19:50:26 +02'00'

Aprobado definitivamente, por acuerdo del Pleno en su sesión ordinaria de 27 de enero de 2012.

El Secretario General del Pleno en funciones,

German Pascual Ruiz-Valdepeñas.

