E 2006 003374

Dictaminado favorablemente por la Comisión de Urbanismo en su sesión del día 19 de abril de 2006.
El Secretario de la Comisión,

Gonzalo Canet Fortea.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE - SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

— PROYECTO REFUNDIDO —

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES EN UNA UNIDAD URBANA EQUIVALENTE COMPLETA (GZ1) SITA EN LA AVDA. LOCUTOR VICENTE HIPOLITO DEL PLAN PARCIAL "LA CONDOMINA" DE LA PLAYA DE SAN JUAN (ALICANTE)

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de 25 de abril de 2006.
El Secretario General del Pleno,

Carlos Arteaga Castaño.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE - SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES EN UNA UNIDAD URBANA EQUIVALENTE COMPLETA (G Z1) SITA EN LA AVD. LOCUTOR VICENTE HIPOLITO DEL PLAN PARCIAL "LA CONDOMINA" DE LA PLAYA DE SAN JUAN DE ALICANTE.

PROMOTOR: HANSA URBANA S.A. (CIF. A-03402468)

ARQUITECTOS REDACTORES:
D. JOSE A. PEIRO ALEJANDRE. (JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L. C.I.F: B-53431318)
MARCOS A. MENDEZ CARRASCO (MARCOS A. MENDEZ CARRASCO, S.L. C.I.F:B-53827713)

ANTECEDENTES. INFORMACIÓN

0.- ENCARGO DEL TRABAJO PROFESIONAL 1

1.- ANTECEDENTES. OBJETIVOS PRETENDIDOS POR EL ESTUDIO DE DETALLE 1

1.1.- **ANTECEDENTES** 1

1.2.- **OBJETIVOS PRETENDIDOS POR EL ESTUDIO DE DETALLE** 2

ESTUDIO DE DETALLE PROPIAMENTE DICHO.

1.- MEMORIA INFORMATIVA 2

1.1.- Ambito del Estudio de Detalle 2
1.2.- Calificación de las parcelas existentes dentro del ámbito del Estudio de Detalle 3
1.3.- Descripción de la Unidad equivalente completa 3
1.4.- De los solares. Superficies y edificaciones existentes. Condicionantes Urbanísticos 3
1.5.- De las propiedades 3

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA 3

2.1.- De la procedencia de la redacción del Estudio de Detalle 3

2.1.1.- Según Ley de Suelo Vigente y Ley Reguladora de Actividad Urbanística (RAU) 3
2.1.2.- Según el Planeamiento Superior Inmediato. Plan General de Ordenación Urbana 4
2.1.3.- Justificación Legal propiamente dicha 4

3.- MEMORIA DESCRIPTIVA 5

3.1.- Criterios generales para la redacción del Estudio de Detalle 5

3.2.- Ordenación de volúmenes 5

3.2.1.- Análisis de las parcelas G Z1-A y GZ1-B 5

3.2.2.- Definición del sólido capaz para el edificio de oficinas (Sede Social de Hansa Urbana)... 7

3.3.- Ordenanzas de aplicación ... 7

3.4.- Documentación complementaria ... 8

ANEXO I
Fotocopias de licencias de obra ... 9

ANEXO II
Estudio de Edificabilidad ... 12

PLANOS DEL ESTUDIO DE DETALLE ... 15

En Alicante, Marzo de 2.006

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES EN UNA UNIDAD URBANA EQUIVALENTE COMPLETA (G Z1) SITA EN LA AVD. LOCUTOR VICENTE HIPOLITO DEL PLAN PARCIAL "LA CONDOMINA" DE LA PLAYA DE SAN JUAN DE ALICANTE.

PROMOTOR: HANSA URBANA S.A. (CIF. A-03402468)

ARQUITECTOS REDACTORES:
D. JOSE A. PEIRO ALEJANDRE. (JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L. C.I.F: B-53431318)
MARCOS A. MENDEZ CARRASCO (MARCOS A. MENDEZ CARRASCO, S.L. C.I.F:B-53827713)

ANTECEDENTES. INFORMACIÓN.

0.- ENCARGO DEL TRABAJO PROFESIONAL.

Por la mercantil Hansa Urbana S.A. (C.I.F. A-03402468) con dirección Avd. Locutor Vicente Hipólito Nº 39, C.P. 03540 de Alicante, representada por D. Juan Rafael Galea García (N.I.F. 43.066.391-H), se nos encarga los trabajos necesarios para conseguir los fines o intenciones que en el párrafo siguiente se describirán.

1.- ANTECEDENTES. OBJETIVOS PRETENDIDOS POR EL ESTUDIO DE DETALLE.

1.1.- **ANTECEDENTES**:

En el Plan Parcial "La Condomina" y de acuerdo con el plano de situación que se adjunta (Plano nº I.1), existe una parcela con la calificación de Zona Golf (G), en la que según dice textualmente el Plan Parcial de "La Condomina" en su apartado V.6.2.: *"el uso predominante es el de Campo de Golf con las vertientes de uso lúdico y deportivo. Los usos complementarios permitidos son los vinculados intrínsecamente con el anterior como es el de Club de Golf, Guardería, casetas de mantenimiento, etc. También se permite como uso complementario el Terciario-Comercial tanto propiamente dicho como servicios y salas de reunión".*

Dentro de esa gran zona de calificación Zona Golf (G), existe una subzona (Unidad Urbana equivalente completa) denominada G Z1 de superficie 16.222 m2, que es sobre la que realmente se desarrolla el presente Estudio de Detalle. (Véase plano nº I.2).

Actuando de acuerdo con las previsiones del Plan Parcial "La Condomina" y con el articulado completo existente en el CAPITULO 6º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA GOLF, Artículos V.6.1, V.6.2, V.6.3 y V.6.4:

a) Se procedió a segregar una primera parcela a la que llamaremos Parcela G Z1-A, con una superficie de 6.722 m2 y en la que se solicitó Licencia de Obra para la construcción de la CASA SOCIAL DEL CAMPO DE GOLF (CLUB DE GOLF), siendo concedida la misma por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante en la Comisión Municipal de Gobierno en su sesión del 12/03/1997 y con nº de Licencia BM/P-19/96 y procediéndose a la construcción del inmueble para el que se solicitó Licencia de Obra, encontrándose en la actualidad totalmente construido y en pleno funcionamiento. La Propiedad la ostenta la mercantil HANSA URBANA S.A. (se adjunta como Anexo I Fotocopia de la Licencia de Obra. (Véase plano nº I.2.)

b) En el resto de la parcela a la que llamaremos Parcela G Z1-B, y que quedó de superficie 9.500 m2 se procedió por Hansa Urbana S.A. a solicitar Licencia de Obra para la construcción de una agrupación de locales destinados al uso Terciario-Comercial, siendo concedida la misma por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante en la Comisión Municipal de Gobierno en su sesión de fecha 6 de Junio de 2000 y nº de Licencia JN/BM/P-373/99 encontrándose en la actualidad totalmente construido y en pleno funcionamiento. (Véase plano nº I.2). (Se adjunta como Anexo I. Fotocopia de la Licencia de Obra). Es titular de dicha parcela como ARRENDATARIO FINANCIERO la mercantil HANSA URBANA S.A., correspondiendo la propiedad, por razón de dicho arrendamiento a la entidad BBVA.

El proyecto que se redactó y que se construyó en la Parcela G Z1-A como CLUB DE GOLF indicó en sus memorias que de la edificabilidad permitida de 3.025 m2 solamente se agotaron 2.047,26 m2, quedando pues un sobrante de edificabilidad de 977,74 m2. Estos datos se justifican en el Anexo II. Estudio de Edificabilidad.

El proyecto que se redactó y que se construyó en la Parcela G Z1-B como TERCIARIO COMERCIAL indicó en sus memorias que de la edificabilidad permitida de 4.275 m2 solamente se agotaron 4.274,42 m2, quedando pues un sobrante de edificabilidad de 0,58 m2. En dicho proyecto se destinó uno de los edificios al uso exclusivo de Terciario siendo en estos momentos la SEDE SOCIAL de la Mercantil Hansa Urbana S.A. destinándose el resto de los edificios al uso Terciario Comercial. Estos datos se ven reflejados en el Anexo II. Estudio de Edificabilidad.

1.2.- **OBJETIVOS PRETENDIDOS POR EL ESTUDIO DE DETALLE**.

La propiedad Hansa Urbana en estos momentos y por necesidades de su evolución pretende realizar mediante el presente Estudio de Detalle, la Ordenación de Volúmenes de las dos parcelas (que constituyen una unidad de zona equivalente completa) de tal manera que el volumen sobrante de la parcela G Z1-A (977,74 m2) se transvase a la parcela G Z1-B y más concretamente al Edificio de la SEDE SOCIAL con el fin de una vez aprobado el presente Estudio de Detalle, proceder a la posible ampliación de la citada Sede Social en una cantidad máxima de 0,58 m2 más 977,74 m2 = 978,32 m2.

ESTUDIO DE DETALLE PROPIAMENTE DICHO.

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- Ámbito del Estudio de Detalle.

La RAU en su Art. 26.-1 dice textualmente:

1.- Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos en los planes generales, **debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.**

Así pues en cumplimiento del Art. 26.1 de la vigente RAU será preceptiva la realización del Estudio de Detalle abarcando una Unidad Urbana equivalente completa.

1.2.- Calificación de las parcelas existentes dentro del ámbito del Estudio de Detalle.

Existen dos parcelas dentro del ámbito del Estudio de Detalle, teniendo ambas la misma calificación de Zona Golf G Z1. (Véase Plano nº I.2).

1.3.- Descripción de la Unidad Urbana equivalente completa.

Las dos parcelas tienen la misma calificación y lindan al Norte con Línea de Ferrocarril de Vía Estrecha (FEVE), al Sur con la Avd. Locutor Vicente Hipólito, Este con Zona Verde (ZV) del Plan Parcial "La Condomina", y Oeste con zona calificada como Parque Deportivo (PD) del Plan Parcial "La Condomina". Los planos nº I.1 y I.2 muestran el grafismo y las calificaciones de la parcela, demostrando plenamente que la definición que en el se hace de Unidad Urbana equivalente completa se ajusta a Ley.

1.4.- De los solares. Superficies y edificaciones existentes. Condicionantes Urbanísticos.

El plano nº I.3 muestra las edificaciones realizadas y los condicionantes urbanísticos que en ellos se cumplen.

1.5.- De las propiedades.

- Parcela G Z1. Propietario Hansa Urbana S.A.

- Parcela G Z2. Es titular de dicha parcela como ARRENDATARIO FINANCIERO la mercantil HANSA URBANA S.A., correspondiendo la propiedad, por razón de dicho arrendamiento a la entidad BBVA.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1.- De la procedencia de la redacción del Estudio de Detalle.

La procedencia de la redacción del Estudio de Detalle se justifica por:

2.1.1.- Según la Ley del Suelo vigente y la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. (RAU), así como sus Reglamentos.

- **La RAU en su Art. 12**, Aptdo. H contempla la redacción de: "*Estudios de Detalle que completan o adaptan las determinaciones establecidas en los Planes Generales y Parciales*".

- **La RAU en su Art. 26**.-1 dice textualmente:

"1.- *Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos en los planes generales, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o* ***unidades urbanas equivalentes completas.***

2.- *Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o* ***reajustar****, según proceda:*

A) El señalamiento de alineaciones y rasantes.

*B) **La ordenación de los volúmenes** de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente."*

- **El Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana en su Art. 21, apartado 3,** dice textualmente:

*"El ámbito mínimo del Estudio de Detalle será la manzana o **unidad urbana equivalente**, entendiendo por tal las parcelas urbanas, privadas y continuas, rodeadas íntegramente de viario público o espacio libre público"*

- **El Art. 140.1 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo**, así como el **Art. 148 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana**, faculta a los particulares para redactar Estudios de Detalle.

2.1.2.- Según el Planeamiento Superior Inmediato. Plan General de Ordenación Urbana de Alicante.

- **El P.G.M.O.U. de Alicante en su Título I. Art. 6. Instrumentos de Ordenación. Apartado d)** contempla como Instrumento de Ordenación la posibilidad de realizar Estudios de Detalle, considerándolos como Instrumento de Ordenación Complementaria.

- **El Plan Parcial de "La Condomina" en el Título II. Art. II.3. Estudios de Detalle,** contempla la realización de Estudios de Detalle dentro del ámbito del Plan Parcial "La Condomina", y más concretamente en el apartado 2. dice textualmente:

Mediante Estudios de Detalle se podrán realizar en el presente Plan Parcial remodelaciones tipológicas o morfológicas del volumen, a ordenar tomando como ámbito mínimo una manzana, y siempre que no alteren el destino predominante del suelo, ni aumenten su aprovechamiento urbanístico ni la edificabilidad y número de viviendas máximas permitidas para dicho ámbito.

2.1.3.- Justificación legal propiamente dicha.

De la lectura de los artículos anteriores y de otros no descritos pero previstos en Ley, se ve claramente justificada la procedencia de la redacción del presente Estudio de Detalle, a saber:

1.- Es correcta su realización, ya que así lo contempla el Plan General de Alicante. (Título I. Art. 6. apartado d), también lo contempla el Plan Parcial "La Condomina" (Título II. Art. II.3 y lo contempla la RAU. Art. 12, apartado h)

2.- Es correcto que lo tramita un particular. (Art. 140.1 R.P.L.S y Art. 148 R.P.C.V.).

3.- Es correcto su ámbito de aplicación, ya que ocupa una Unidad Urbana equivalente (Art. 26.1 de la RAU y Art. 21.3 de R.P.C.V.).

4.- Se pueden ordenar volúmenes. (Art. 26.1 de la RAU y Art. 141.7 del P.G.M.O.U. de Alicante).

5.- Es correcta su realización, ya que así lo prevé la RAU y así lo obliga el Plan General de Ordenación Urbana de Alicante vigente en su Art. 141.7, Párrafo 2.

3.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

3.1.- Criterios generales para la redacción del Estudio de Detalle.

Como ya se ha dicho anteriormente, el criterio general para la redacción del presente Estudio de Detalle marcado por la propiedad es:

La propiedad Hansa Urbana en estos momentos y por necesidades de su evolución pretende realizar mediante el presente Estudio de Detalle, la Ordenación de Volúmenes de las dos parcelas (que constituyen una unidad de zona equivalente completa) de tal manera que parte del volumen sobrante en la parcela G Z1-A (977,74 m2) se transvase a la parcela G Z1-B y más concretamente al Edificio de la SEDE SOCIAL con el fin de una vez aprobado el presente Estudio de Detalle, proceder a la posible ampliación de la citada SEDE SOCIAL en una cantidad máxima de 0,58 m2 más 977,74 m2 = 978,32 m2.

3.2.- Ordenación de volúmenes.

3.2.1.- Análisis de las parcelas G Z1-A y G Z1-B.

Realizando pues el transvase de volumen de la parcela G Z1-A a la parcela G Z1-B, quedaría los volúmenes ordenados en las distintas parcelas y con el cumplimiento de las Normas Urbanísticas de la siguiente manera:

3.2.1.1.- De la parcela G Z1-A.

LEYENDA	SEGÚN P.PARCIAL	SEGÚN REALIZADO	NUEVA ORDENACION	SEGÚN PROPUESTO
SUP. PARCELA	----------	6.722 m2	6.722 m2	6.722 m2
EDIFIC. PERMITIDA	3.025 m2 (0,45 m2/m2)	2.047,26 m2	2.047,26 m2 (0,3045 m2/m2)	2.047,26 m2 (0,3045)
EDIFIC. SOBRANTE	----------	977,74 m2	0.00 m2	0.00 m2
OCUP. MAXIMA	5.377,60 m2 (80 %)	1.850 m2	5.377,60 m2 (80 %)	1.850 m2
Nº MAX. PLANTAS	PB+2	PB+1	PB+2	PB+1
ALTURA MAXIMA EDIFICACION	13 m	Inferior	13 m	<13 m
RETRANQUEO LINDERO PUBLICO	0.00 m	Mayor	0.00 m	>0.00 m
RETRANQUEO MEDIANERAS	½ H>4 m	10 m y 6 m	>4 m	>4 m
USO DE LA EDIFICACIÓN	CLUB DE GOLF	CLUB DE GOLF	CLUB DE GOLF	CLUB DE GOLF
Nº APARCAMIENTO MINIMO	1plaza/100m2=37uds.	>37 uds.	1plaza/100m2=37uds.	>37 uds.

Como puede verse en el cuadro adjunto la única variación en la nueva ordenación respecto a lo previsto en el Plan Parcial es que la edificabilidad permitida en esa parcela pasaría de ser 3.025 m2 a ser 2.047,26 m2, ya que su sobrante de 977,74 m2 se trasladaría, mediante el presente Estudio de Detalle a la parcela G Z1-B.

La garantía del cumplimiento de las Normas Urbanísticas está totalmente asegurada, ya que la edificación destinada a CLUB SOCIAL está totalmente construida y en funcionamiento.

3.2.1.2.- De la parcela G Z1-B.

LEYENDA	SEGÚN P.PARCIAL	SEGÚN REALIZADO	NUEVA ORDENACION	SEGÚN PROPUESTO
SUP. PARCELA	----------	9.500 m2	9.500 m2	9.500 m2
EDIFIC. PERMITIDA	4.275 m2 (0,45 m2/m2)	4.274,42 m2	5.252,74 m2 * (0,5529 m2/m2)	5.252,74 m2
EDIFIC. SOBRANTE	----------	0,58 m2	¿ m2 **	----------
OCUP. MAXIMA	7.600 m2 (80 %)	3.820,32 m2	7.600 m2 (80 %)	3.950 m2
Nº MAX. PLANTAS	PB+2	PB+1	PB+2	PB+2
ALTURA MAXIMA EDIFICACION	13 m	Comerciales 3.85 m Edif. Oficinas 8.40 m	13 m	Comerciales 3.85 m Edif. Oficinas 13.00 m
RETRANQUEO LINDERO PUBLICO	0.00 m	Mayor	0.00 m	Mayor
RETRANQUEO MEDIANERAS	½ H>4 m	8 m	½ H>4 m	4 m> ½ H
RETRANQUEO ENTRE EDIFICIOS	2/3 (H+H'/2)>3 Comerciales 2.56 m A Edif.Oficinas 4.08m	Comerciales 3.00 m A Edif.Oficinas 4.44m	2/3 (H+H'/2)>3	Comerciales 3.00 m A Edif.Oficinas 4.44m
USO DE LA EDIFICACIÓN	TERCIARIO-COMERCIAL	TERCIARIO-COMERCIAL	TERCIARIO-COMERCIAL	TERCIARIO-COMERCIAL
Nº APARCAMIENTO MINIMO	Comercial 1/50 m2 Oficinas 1/100 m2 Total 71 plazas	206 Uds	Comercial 1/50 m2 Oficinas 1/100 m2 Total 81 plazas	206 plazas>81 plazas

Como puede verse en el cuadro adjunto la única variación en la nueva ordenación respecto a lo previsto en el Plan Parcial es que la edificabilidad permitida en esa parcela pasaría de ser 4.275 m2 a ser 5.252,74 m2, ya que el sobrante de la parcela G Z1-A de 977,74 m2 se trasladaría y acumularía a la parcela G Z1-B mediante el presente Estudio de Detalle.

* Los 5.252,74 m2 salen de la suma de 4.275 m2 + 977,74 m2 = 5.252,74 m2

** Se desconoce el sobrante que resultará hasta que se realice la ampliación de las oficinas una vez aprobado el presente Estudio de Detalle y conseguida la correspondiente Licencia de Edificación.

NOTA 1. CATEGORIA CENTRO COMERCIAL. JUSTIFICACIÓN Nº PLAZAS APARCAMIENTO.

El Centro Comercial motivo de nuestro Estudio se diseñó en su día como un complejo lúdico, de ocio, comerciales, oficinas y sótano aparcamiento público.

Los locales comerciales se encuentran distribuidos en distintas edificaciones no susceptibles de ser ampliados ni unidos unos con otros por lo cual podemos considerar como AGRUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES.

El uso al que se destinan los locales es principalmente destinado a Restauración como son Bares, Cafeterías, Pubs y Restaurantes, existiendo además compromiso con el Ayuntamiento de que la superficie útil de la suma de los Locales Comerciales para venta al detalle no sea superior a 1000 m2, y que como podemos comprobar en la actualidad se ha respetado.

Según lo expuesto y basándonos en el artículo 95 (Comercio) del P.G.M.O.U. de Alicante podemos clasificar la Agrupación de Locales Comerciales como:

CENTRO COMERCIAL DE PRIMERA CATEGORÍA.

A) Centro Comercial (art. 95.2.e P.G.O.U.A.)

"Conjunto de establecimientos independientes, concebido y realizado como una unidad en edificio exclusivo o integrado en otro edificio destinado a otros usos, o compuesto por varios edificios relacionados por espacios y servicios comunes. Se distinguen las siguientes categorías de centros comerciales, en función del tamaño de los mismos y del tipo de establecimiento que los integran"

B) 1ª Categoría (art. 95.2.e.)

"Conjunto de establecimiento independientes, calificables como pequeños y/o medianos comercios, cuya superficie de venta total es inferior a 2.500 m2"

*1:
Hacer mención especial a:

- Que la superficie construida total en locales comerciales asciende a 2.785,12 m2, tal y com figura en el Anexo II apartado II.2.- ESTUDIO EDIFICABILIDAD EDIFICACIONES TERCIARIO-COMERCIAL (PARCELA GZ1-B).

- Que el artículo 95.2.e define como 1ª categoría los locales con SUPERFICIE DE VENTA TOTAL inferior a 2.500 m2.

- Que la mayoría de los locales se destinan a Restauración.

- Que disponiendo como zona de almacenes, baños, cocinas, etc, un 15 % de la superficie de cada local (superficie muy inferior a la real) esto supondría:

SUP. CONSTRUIDA EN LOCALES 2.785,12 m2
SUP. DESTINADA A ALMACEN, BAÑOS, COCINAS, BARRAS etc.....417,76 m2
RESTO DE SUPERFICIE 2.367,35 m2

Por tanto podemos considerar la Agrupación de Locales Comerciales como CENTRO COMERCIAL DE 1ª CATEGORIA.

** 2.
El conjunto de locales se puede calificar como pequeños y/o medianos comercios, ya que tal y como se describe en el artículo 95.2.b, apartados a) y b) los locales tienen superficies:

Pequeños comercios: Inferior a 120 m2 si se trata de productos de alimentación y cotidianos.
Inferior a 200 m2 si se trata de productos de consumo ocasional.

Medianos comercios: Inferior a 999 m2 si se trata de productos de consumo ocasional.

Ya hemos comentado que el complejo se encuentra actualmente en pleno funcionamiento destinándose mayoritariamente al uso de Restauración, (Restaurantes, Bares, Pubs, etc).

** 3.

Hacer de nuevo hincapié en que existe compromiso con el Ayuntamiento de que en ningún caso la superficie útil destinada a VENTA AL DETALLE podrá superar los 1000 m2 tal y como se puede comprobar en la actualidad ya que el Centro Comercial se encuentra en uso.

CONDICION Nº PLAZAS DE APARCAMIENTO.

El conjunto diseñado y en funcionamiento hoy en día consta de un total de 206 plazas de aparcamiento, 191 de carácter público y 15 de uso privativo para las oficinas de Hansa Urbana.

Dotaciones mínimas según art. 95.9 P.G.O.U.A.

- LOC. COMERCIALES (CENTRO COMERCIAL 1ª CATEGORIA) 1/plaza/50m2 $\frac{2785,12}{50}$ = 56 plazas

- EDIFICIO OFICINAS EXISTENTE..... 1/plaza/100 m2 $\frac{1.489,30}{100}$ = 15 plazas

- AMPLIACIÓN PREVISTA EDIFICIO OFICINAS..... 1/plaza/100 m2 $\frac{977,74}{100}$ = 10 plazas

TOTAL PLAZAS APARCAMIENTO NECESARIAS .....81 plazas

Con 206 Plazas de aparcamiento existentes vemos pues que cumple sobradamente, ya que las exigidas son 81 plazas.

* Nota: En el cálculo de plazas de aparcamiento para lo locales comerciales se ha trabajado con el caso más desfavorable, empleando para el cálculo la superficie construida total de los mismo aún sabiendo que la superficie real de venta es muy inferior.

Se aporta nuevo Plano de Ordenación 03 "JUSTIFICACION DE PLAZAS DE APARCAMIENTO, CATEGORIA CENTRO COMERCIAL" donde se aclaran todos los términos expuestos anteriormente.

NOTA 2. OCUPACIONES ASIGNADAS

En el presente Estudio de Detalle se ha realizado un trasvase de volumen de la parcela GZ1-A a la parcela GZ1-B, no alterando ninguno de los parámetros restantes que regían la zona.

En el caso de la ocupación en planta, el Plan Parcial "La Condomina" prevé una ocupación del 80 % muy holgada y muy superior en cualquier caso a la consumida tanto en la parcela GZ1-A como la parcela GZ1-B.

a) En el caso de la parcela GZ1-A que contiene la edificación de Casa Club de Golf se ha traspasado su edificabilidad sobrante a la parcela GZ1-B, y por tanto no es susceptible de ampliaciones que aumentan su ocupación en planta, que por otro lado cumple sobradamente .

Ocupación permitida parcela GZ1-A .....6.722 m2 x 80 % = 5.377,60 m2
Ocupación consumida Casa Club Golf ..... = 1.850,00 m2

b) En el caso de la parcela GZ1-B que es la beneficiaria del traspaso de edificabilidad, la futura ampliación si supone un teórico aumento de ocupación que por supuesto queda muy lejos de la asignada y permitida, tal y como se podrá comprobar en el cuadro siguiente, que se amplia con una columna correspondiente a la que se pretende ejecutar (según lo propuesto).

Aprovechamos para ampliar el cuadro e incluir los datos requeridos acerca del número mínimo de aparcamientos según los criterior y justificaciones analizados en el apartado 1 de este Anexo justificativo.

NOTA 3: La acumulación en la parcela G Z1-B de la edificabilidad sobrante en la parcela G Z1-A se destinará exclusivamente a la ampliación del edificio existente en la parcela G Z1-B y destinado a oficinas (SEDE SOCIAL de Hansa Urbana S.A.), dejando las otras edificaciones tal cual están y sin ninguna ampliación ni modificación.

Como quiera que la edificación realizada en la parcela G Z1-B tiene un sobrante de 0,58 m2 y la edificabilidad que se traslada de la parcela G Z1-A es de 977,74 m2, la posibilidad de ampliación en edificabilidad en el edificio de oficinas (SEDE SOCIAL de Hansa Urbana S.A.) será de 977,74 m2 + 0,58 m2 = 978,32 m2, y como quiera que el resto de los edificios se quedaran exactamente igual, es obligado en el presente Estudio de Detalle definir el "**sólido capaz**" dentro del cual se podrá hacer la correspondiente ampliación de la SEDE SOCIAL de Hansa Urbana S.A.

La garantía del cumplimiento de las Normas Urbanísticas en lo tocante a todos lo edificios a excepción del edificio de oficinas (SEDE SOCIAL de Hansa Urbana S.A.) está totalmente asegurada, ya que la edificación está totalmente construida y en funcionamiento, y la ampliación de la Sede Social de Hansa Urbana también cumplirá las normas urbanísticas, ya que deberá realizarse dentro del sólido capaz y cumpliendo las correspondientes Ordenanzas.

3.2.2.- Definición del sólido capaz para el edificio de oficinas (SEDE SOCIAL de Hansa Urbana S.A.).

El Sólido Capaz viene definido por el **perímetro regulador en planta**, dentro del cuál se puede ubicar la edificación, y por la **altura reguladora máxima edificable**.

Analizando el cuadro anterior de la parcela G Z1-B, sobre la que se traslada la edificabilidad sobrante de la parcela G Z1-A, se ve que la ocupación máxima en planta permitida es de 7.600 m2 (80 %) y que lo realizado es de 3.820,32 m2, con lo cual queda un margen máximo para ampliar la

ocupación en planta del edificio de oficinas de 3.779,68 m2, muy inferior a la posible ampliación en planta, tal y como puede verse en el plano O.1.-Ordenación de volúmenes.

También según el cuadro anterior el número máximo de plantas permitido es de PB+2 y lo realizado en el edificio de oficinas es de PB+1, con lo cual el sólido capaz podría elevarse a una planta más de lo realizado sin sobrepasar los 13 m de altura máxima.

Definición del Sólido Capaz propiamente dicho:

De acuerdo pues, con los tres apartados anteriores se dibuja el Plano de Ordenación O.1, que define el **"Sólido Capaz"** para el edificio de oficinas (SEDE SOCIAL de Hansa Urbana S.A.) definido a su vez por:

- Se dibuja el **perímetro regulador** que como se ha dicho en el apartado anterior nunca superaría los 7.600 m2 que es la superficie de ocupación en planta permitida para la edificación Terciario-Comercial, ya que el sobrante que no se ocupó fue de 3.779,68 m2.

- Se fija la **altura reguladora máxima** en Planta Baja más 2 Plantas, dentro de lo permitido por las Ordenanzas que es de Planta Baja más 2 Plantas.

- Este **"Sólido Capaz"** es el espacio volumétrico dentro del cual se deberá colocar los 978,32 m2 de la posible ampliación, pudiendo sobresalir de él solamente, los voladizos de acuerdo con las Ordenanzas a aplicar, las cajas de ascensores, elementos de instalaciones y elementos ornamentales del edificio. (Véase el plano O.1. Ordenación de Volúmenes. Definición del **"Sólido Capaz"**). Obsérvense también el plano I.4. Análisis gráfico de los volúmenes existentes, comparándolo con el plano O.2 Análisis gráfico de los volúmenes ordenados en el que se ve la incidencia de la posible ampliación sobre los volúmenes del entorno circundante.

3.3.- Ordenanzas de aplicación.

Serán de aplicación las Ordenanzas del Plan Parcial "La Condomina" de Alicante en su totalidad y como complemento las Ordenanzas en general del P.G.M.O.U. de Alicante. Así mismo serán de aplicación cuantas Ordenanzas compitan al proyecto que se diseña.

3.4.- Documentación complementaria.

Se adjunta como documentación complementaria:

Anexo I.- Fotocopias de las Licencias de Obra
Anexo II.- Estudio de Edificabilidad de las edificaciones existentes en parcelas, G Z1-A y G Z1-B

PLANOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.

PLANOS DE INFORMACIÓN
- I.1.- Situación y Emplazamiento.
- I.2.- Delimitación de la Unidad Urbana equivalente completa. Relación de propietarios.
- I.3.- Edificaciones existentes en parcelas Z G1-A y Z G1-B.
- I.4.- Análisis gráfico de los volúmenes existentes.

PLANOS DE ORDENACIÓN
- O.1'. Ordenación de volúmenes. Definición del Sólido Capaz.
- O.2. Análisis gráfico de los volúmenes ordenados.
- O.3. Justificación plazas de aparcamiento.

En Alicante, Marzo de 2.006

ARQUITECTO **ARQUITECTO/ING°**

Fdo. MARCOS A. MENDEZ CARRASCO Fdo. JOSE A. PEIRO ALEJANDRE

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
COLEGIO TERRITORIAL DE ALICANTE
VISADO

Dictaminado favorablemente por la Comisión de Urbanismo en su sesión del día 19 de abril de 2006.
El Secretario de la Comisión,

Gonzalo Canet Fortea.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE - SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de 25 de abril de 2006.
El Secretario General del Pleno,

Carlos Arteaga Castaño.

ANEXO I

FOTOCOPIAS DE LICENCIAS DE OBRA

I.1.- LICENCIA DE OBRA DE LA CASA SOCIAL DEL CLUB DE GOLF (PARCELA G Z1-A)
I.2.- LICENCIA DE OBRA PARA EDIFICACIONES TERCIARIO-COMERCIAL (PARCELA G Z1-B)

I.1.- LICENCIA DE OBRA DE LA CASA SOCIAL DEL CLUB DE GOLF (PARCELA G Z1-A)

Original: Sr. Henarte
Copia: Sr. Mejías, Sr. Meuder, Sr. Ballester, Sr. Mauer y Contratistas

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Aviso recibo 9/4/97

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Registro General, OFICINA CENTRAL
01/04/97 ---- 018192
SALIDA

Fecha: 26 de marzo de 1997

Ngdo.: OBRAS PARTICULARES

Su Rfa.: N/Refa.:BM/P-19/96

Asunto: LICENCIA DE OBRAS

Destinatario:

HANSA URBANA, S.L., rep. por
D. Juan Rafael Gale Expósito
Avda. Costa Blanca, 139
ALICANTE.-

La Comisión Municipal de Gobierno, en sesión celebrada el día doce de marzo en curso, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"18.- OTORGAMIENTO DE LICENCIA DE OBRA MAYOR A HANSA URBANA, S.A., PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO PARA CLUB DE GOLF EN LA PARTIDA DE LA CONDOMINA.

Se da cuenta de un expediente relativo a la solicitud de autorización y licencia para efectuar obras de nueva planta, con sujeción al proyecto presentado al efecto.

La construcción solicitada se ubica en la U.E. 1 del Plan Parcial de la Condomina, aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Obras Públicas y Urbanismo, de fecha 3 de julio de 1.996. El proyecto de urbanización correspondiente ha sido aprobado por acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno, en sesión de fecha 10 de octubre de 1.996.

La construcción de la edificación interesada es requisito necesario para el adecuado funcionamiento del campo de golf, cuya construcción fue autorizada por licencia municipal de obras de fecha 13 de noviembre de 1.996. Dicha consustancialidad determina la consideración de que dicha edificación es parte integrante del campo del golf y, por tanto, está sujeta, respecto a su autorización, a las prescripciones establecidas en el convenio suscrito por el Ayuntamiento y la Caja de Ahorros del Mediterráneo, aprobado por el Pleno de esta Corporación en sesión de fecha 21 de marzo de 1.995.

La extensión de la unidad de ejecución en la que se encuentra la sede social del club de golf condiciona la ejecución de las infraestructuras generales y, por tanto, determina necesariamente la provisionalidad de los servicios urbanísticos de la edificación solicitada; debiendo ajustarse su materialización definitiva al proyecto de urbanización aprobado.

En virtud de cuanto antecede, vistos los informes favorables emitidos por el Servicio Técnico de Arquitectura Privada y el Área de Obras y Proyectos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1.ll) de la Ley 7/1.985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con los artículos 13.2 y 17 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General Municipal de Ordenación, luego de la consiguiente deliberación, la Comisión Municipal de Gobierno, por unanimidad, adopta el siguiente acuerdo:

CONDICIONES GENERALES

1. Durante todo el tiempo que duren las obras, el contratista, constructor de las mismas, vendrá obligado a colocar en sitio perfectamente visible, la licencia urbanística que las autorizó.

2. La Licencia caduca al año de su otorgamiento si durante dicho plazo no se hubieren comenzado las obras y desarrollado de forma ininterrumpida, al menos durante el periodo de un mes.

3. Terminada cualquier obra de nueva edificación se requerirá Licencia de Primera Ocupación para habitar el edificio, de forma que ésta quede supeditada al cumplimiento de las condiciones de la licencia principal.

   Será requisito previo a la obtención de Licencia de Primera Ocupación, la presentación del proyecto de ejecución final de obras.

4. Cualquier cambio en la dirección facultativa de las obras se comunicará por escrito, sin demora, al Negociado de Obras Particulares.

5. Desde el inicio de una obra habrán de observarse, como mínimo, las siguientes medidas de seguridad dirigidas a la protección de personas y bienes que se sitúen en la vía pública. Ello sin perjuicio del cumplimiento de cualesquiera otras normas que se exijan por el vigente ordenamiento jurídico y cuyo control esté a otros entes. En concreto:

   a) Vallado perimetral del solar.

   b) Plataforma de protección de viandantes desde la primera planta de pisos.

   c) En caso de ser necesaria la ocupación de vía pública en conceptos distintos a los que deriven de los apartados a) y b), habrá de solicitarse expresamente, aportando la solución que se estime más adecuada para resolver el tráfico, tanto peatonal como rodado.

6. Sólo para el supuesto de urbanización simultánea a la edificación:

A) De acuerdo con lo establecido en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística:

1. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo comportará:

a) La caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización.
b) La prohibición de usar lo edificado.
c) La pérdida de la fianza que garantice tal concepto.

2. La construcción no podrá utilizarse hasta pronto en cuanto no esté concluida la obra de urbanización. Tal condición habrá de establecerse en cualquier cesión del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o para parte del edificio.

B) MUY IMPORTANTE: Previamente al inicio de las obras de urbanización habrá de firmarse el Acta de Replanteo, entre la dirección facultativa y los servicios técnicos.

NOTA INFORMATIVA: Desde la recepción de la presente notificación, dispone de 30 días para presentar la declaración del Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras en las dependencias del Area Económico-Financiera, sita en la calle Díaz Moreu, número 4 (Art. 5, Ordenanza Fiscal I.C.O., B.O.P. nº 299, 31/12/91). Su falta de presentación dará lugar a la aplicación del recargo correspondiente en aplicación del artículo 61.2 de la Ley General Tributaria.

CONDICIONES ESPECIALES

INDIVISIBILIDAD.- Se le advierte de la obligación que tiene de justificar documentalmente en el Negociado de Obras Particulares y en el plazo de SEIS MESES a partir de esta fecha, que ha sido inscrita en el Registro de la Propiedad, la escritura de indivisibilidad de la pacela mínima exigida. La aportación de la documentación requerida es requisito indispensable para la obtención de la licencia de primera ocupación.

I.2.- LICENCIA DE OBRA PARA EDIFICACIONES TERCIARIO-COMERCIAL (PARCELA G Z1-B)

2-28/01 - 1ª Fase -
2-32/01 - 2ª Fase -

EXCMO.AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Registro General, OFICINA CENTRAL
15/01/2000 - 001196
DUPLICADO SALIDA

Fecha: 11 de enero de 2000
Negociado: OBRAS PARTICULARES.
Asunto: LICENCIA DE OBRAS
N/ref.: JN/BM/P-373/99
Destinatario: HANSA URBANA, S.A., representada por D. Rafael Gálea Expósito Avda. Costa Blanca, 139 ALICANTE.-

La Comisión Municipal de Gobierno, en sesión celebrada el día 22 del pasado mes de diciembre, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"42. OTORGAMIENTO DE LICENCIA DE OBRA MAYOR Y DE APERTURA A HANSA URBANA, S.A., PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO PARA USO TERCIARIO, EN EL PLAN PARCIAL LA CONDOMINA, PARCELA G-Z.1

De conformidad con lo establecido en el artículo 51 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, antes de entrar en el fondo del asunto a que se refiere el epígrafe que antecede, que no figura en el orden del día de la sesión, se somete a votación su especial declaración de urgencia, que es aprobada por unanimidad y con diez votos a favor, que cumplen el quórum de la mayoría absoluta exigida por la normativa vigente.

Seguidamente, se da cuenta de dicho expediente, cuyos antecedentes y razonamientos, resumidos, figuran a continuación.

En el expediente obran los siguientes documentos:

El proyecto presentado al efecto.

Los informes favorables emitidos por los Departamentos de Disciplina Urbanística, de Obras y Proyectos, de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamento y de Obras Particulares.

Los trámites de información pública: Edicto publicado en el Boletín Oficial de la Provincia y la notificación personal a los vecinos colindantes.

Presupuesto a efectos de determinar el recurso contencioso-administrativo procedente: 213.734.020 pesetas.

Son aplicables las siguientes normas:

El Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística: artículos 1 a 8.

La Ley 3/1989, de la Generalitat Valenciana, de 2 de mayo, de Actividades Calificadas.

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el día 23 de marzo de 1987 (artículos 13 y 17) y las normas que posteriormente lo han modificado o desarrollado.

La Ordenanza Municipal Reguladora del Procedimiento para otorgar licencias urbanísticas, aprobada definitivamente el día 2 de marzo de 1999 (BOP 10-4-1999).

Las disposiciones concordantes y complementarias, y las generales.

El órgano competente para resolver de conformidad con lo establecido en el artículo 21.1 q) y

14 ENE. 2000

DILIGENCIA: Para hacer constar que esta fotocopia es idéntica a la que obra en el expediente de su razón. 14 DIC 2000

3 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, según la redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, es el Alcalde y, por su delegación de 6 de julio de 1999, la Comisión Municipal de Gobierno.

Como consecuencia de lo expuesto, dicha Comisión, por unanimidad, adopta los siguientes acuerdos:

Primero.- Conceder, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, a Hansa Urbana, s.a., representada por don Rafael Gálea Expósito, licencia de obras y de apertura para la construcción de un edificio para uso terciario de oficinas de tres plantas y sótano general para garaje y almacén, como fases I y II de un conjunto comercial, en el plan parcial La Condomina, parcela G-Z.1, según proyecto de don José Antonio Peiró Alejandre, siempre y cuando cumpla las condiciones generales, y las especiales que se transcriben a continuación literalmente de los informes técnicos reseñados al principio:

"1. Plazo de ejecución de las obras: dieciocho meses.

2. Las obras de infraestructura interior de parcela, incluso jardinería, deberán encontrarse ejecutadas antes de la concesión de la licencia de primera ocupación.

3. Los cerramientos de parcela, tanto a fachadas como a lindes, se ajustarán a las alineaciones fijadas en la cédula de tira de cuerdas y podrán ser, hasta una cota máxima de 1'50 m., de zócalo de fábrica y, el resto, hasta 2'50 m., de malla o celosía.

4. Todos los sistemas obligatorios de evacuación de humos y gases del edificio, cocinas, garajes y locales, se resolverán mediante conducto hasta cubierta, según las determinaciones del artículo 76 de la Normativa del Plan.

5. La evacuación de la red de aguas pluviales de la parcela se realizará de acuerdo con las especificaciones del plan parcial y el proyecto de urbanización, aprobado por este Excmo. Ayuntamiento.

6. Previamente a la solicitud de licencia de primera ocupación, deberán estar recibidas por este Excmo. Ayuntamiento las obras de urbanización del citado plan parcial."

Segundo.- Notificar estos acuerdos a la interesada."

Contra el referido acto, que pone fin a la vía administrativa, y ante el órgano que lo dictó, cabe interponer por escrito dirigido al Excmo. Ayuntamiento, en el plazo de un mes y con carácter potestativo, el recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, o éste directamente, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Alicante, en el plazo de dos meses, contados -ambos plazos- a partir del día siguiente a aquél en que reciba esta notificación.

El Secretario General,
P.D. El Oficial Mayor,

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE - OBRAS PARTICULARES

Fdº.: Carlos Arteaga Castaño.

17 JUL 2000

El Secretario General del Excmo. Ayuntamiento
P.D. EL OFICIAL MAYOR

Fdo: Carlos Arteaga Castaño

AYUNTAMIENTO SECRETARIA ALICANTE

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Registro General, OFICINA CENTRAL
Departamento de Obras Particulares
08/06/2000 -- 035642

DUPLICADO SALIDA

DUPLICADO

Fecha: 6 de junio de 2000	
Depto: Obras Particulares	
Asunto: Licencia de Obras	
Su Rfª.	N/Rfª.: JN/BM/P-373/99
Destinatario: HANSA URBANA, S.A., rep. por D. Rafael Gálea Expósito Avda. Costa Blanca, 139 ALICANTE.-	

La Comisión Municipal de Gobierno, en sesión celebrada el día 17 del pasado mes de mayo, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"13. OTORGAMIENTO DE LICENCIA DE OBRA MAYOR A HANSA URBANA, S.A., PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LOCALES EN PLANTA BAJA PARA USO TERCIARIO, EN EL PLAN PARCIAL LA CONDOMINA, PARCELA G-Z.1

Se da cuenta del expediente tramitado en relación con el epígrafe que precede, cuyos antecedentes y razonamientos figuran, resumidos, a continuación.

En el expediente obran los siguientes documentos:

El proyecto presentado al efecto.

Los informes favorables emitidos por los Departamentos de Disciplina Urbanística, de Obras y Proyectos, del Servicio de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamento y de Obras Particulares.

Presupuesto a efectos de determinar el recurso contencioso-administrativo procedente: 213.734.020 pesetas.

Son aplicables las siguientes normas:

El Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística: artículos 1 a 8.

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el día 23 de marzo de 1987 (artículos 13 y 17) y las normas que posteriormente lo han modificado o desarrollado.

La Ordenanza Municipal Reguladora del Procedimiento para otorgar licencias urbanísticas, aprobada definitivamente el día 2 de marzo de 1.999 (BOP 10-4-1999).

Las disposiciones concordantes y complementarias, y las generales.

08 JUN. 2000

El órgano competente para resolver, de conformidad con lo establecido en el artículo 21.1 q) y 3 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, según la redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, es el Alcalde y, por su delegación de 6 de julio de 1999, la Comisión Municipal de Gobierno.

Como consecuencia de lo expuesto, dicha Comisión, por unanimidad, adopta los siguientes acuerdos:

Primero. Conceder, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, a Hansa Urbana, s.a., representada por don Rafael Gálea Expósito, autorización para realizar obras de construcción de locales en planta baja para uso terciario, en el plan parcial La Condomina, parcela G-Z.1, según proyecto de don José A. Peiró Alejandre, siempre y cuando cumpla las condiciones generales, y las especiales que se transcriben a continuación literalmente de los informes técnicos reseñados al principio:

"1. Plazo de ejecución de las obras: dieciocho meses.

2. Las obras de infraestructura interior de parcela, incluso jardinería, deberán encontrarse ejecutadas antes de la concesión de la licencia de primera ocupación.

3. Los cerramientos de parcela, tanto a fachadas como a lindes, se ajustarán a las alineaciones fijadas en la cédula de tira de cuerdas y podrán ser, hasta una cota máxima de 1´50 m., de zócalo de fábrica y, el resto, hasta 2´50 m., de malla o celosía.

4. Todos los sistemas obligatorios de evacuación de humos y gases del edificio, cocinas, garajes y locales, se resolverán mediante conducto hasta cubierta, según las determinaciones del artículo 76 de la Normativa del Plan.

5. La evacuación de la red a pluviales de la parcela se realizará de acuerdo con las especificaciones del plan parcial y el proyecto de urbanización aprobado por este Ayuntamiento.

6. Previamente a la solicitud de licencia de primera ocupación, deberán estar recibidas por este Ayuntamiento las obras de urbanización del plan parcial La Condomina.

7. Si la superficie de venta fuera igual o superior a 1000 m2, deberá obtener la preceptiva autorización de la Conselleria de Industria, Comercio y Turismo (Decreto 256/1994, de 20 de diciembre."

Segundo. Notificar estos acuerdos a la interesada."

Contra el referido acto, que pone fin a la vía administrativa, y ante el órgano que lo dictó, cabe interponer por escrito dirigido al Excmo. Ayuntamiento, en el plazo de un mes y con carácter potestativo, el recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, o éste directamente, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Alicante, en el plazo de dos meses, contados –ambos plazos- a partir del día siguiente a aquél en que reciba esta notificación.

Atentamente queda a su disposición.

El Secretario General,
P.D. El Oficial Mayor,

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE - OBRAS PARTICULARES

Fdº.: Carlos Arteaga Castaño.

15 DIC 2000

EL OFICIAL MAYOR

Fdo. Carlos Arteaga Castaño

ANEXO II

ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD

II.1.- ESTUDIO EDIFICABILIDAD DE CASA SOCIAL DEL CLUB DE GOLF (PARCELA G Z1-A)

El presente Estudio de Edificabilidad corresponde a lo computado en el proyecto que sirvió para obtener Licencia de Obra y como plano aclarativo, ya que en el citado proyecto no figuraba en plano pero sí su descripción en las memorias.

II.2.- ESTUDIO EDIFICABILIDAD EDIFICACIONES TERCIARIO-COMERCIAL(PARCELA GZ1-B)

Se adjunta fotocopia del plano original que sirvió para la obtención de licencia.

II.1.- ESTUDIO EDIFICABILIDAD DE CASA SOCIAL DEL CLUB DE GOLF (PARCELA G Z1-A)

PLANTA SEMISOTANO

PLANTA PRINCIPAL

COMPUTO DE SUPERFICIES. ESTUDIO EDIFICABILIDAD.		
LEYENDA	SEGUN PROYECTO	SEGUN MEDICION
SUP. COMPUTADA EN PLANTA PRINCIPAL	1.353,93 m2	1.353,93 m2
SUP. COMPUTADA EN PLANTA SEMISOTANO	765,94 m2	765,94 m2
SUP. TOTAL COMPUTADA	2.047,06 m2	2.047,06 m2
EDIFICABILIDAD PERMITIDA	4.225,00 m2 X 0,45 =	1.901,25 m2
EDIFICABILIDAD SOBRANTE	877,79 m2	145,79 m2

COMPROBACION SUPERFICIES COMPUTADAS SEGUN POLIGONAS-ORDENADOR.

PROYECTO BASICO PARA CHALET SOCIAL DEL "CLUB DE GOLF ALICANTE" SITUADO EN LA PLAYA DE SAN JUAN DE ALICANTE		
Nº A1	PLANO: ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD	
ESCALA: 1/100	FECHA: JUN. 08	PROMOTOR: MAREA URBANA S.A.

II.2.- ESTUDIO EDIFICABILIDAD EDIFICACIONES TERCIARIO-COMERCIAL (PARCELA GZ1-B)

PLANTA BAJA EDIFICIO OFICINAS

PLANTA PISOS EDIFICIO OFICINAS

PLANTA CUBIERTAS E INSTAL. EDIFICIO OFICINAS

PLANTA BAJA AGRUPACION DE LOCALES

PLANTA PISOS AGRUPACION DE LOCALES

EDIFICABILIDAD TOTAL ASIGNADA PARA LA PARCELA G-21	7.300,00m2.
EDIFICABILIDAD ASIGNADA EN LA REALIZACION DEL CHALET SOCIAL DEL CLUB DE GOLF ALICANTE	2.025,00m2.
EDIFICABILIDAD SOBRANTE PARA OTRAS ACTUACIONES EN LA PARCELA G-21	4.275,00m2.

DESGLOSE DE LA EDIFICABILIDAD EMPLEADA EN EL PROYECTO

EDIFICABILIDAD EN EDIFICIO PARA OFICINAS	
PLANTA BAJA	472,72m2.
PLANTA PISO	1.042,52m2.
PLANTA CUBIERTA (CONTABLE A 1/2 EDIFICABILIDAD)	0,00m2.
SUMA TOTAL EDIFICIO OFICINAS	1.488,24m2.

EDIFICABILIDAD EN AGRUPACION DE LOCALES	
LOCAL 1 B. PLANTA BAJA	573,14m2.
LOCAL 1 P. PISO	113,64m2.
LOCAL 2 B. PLANTA BAJA	152,84m2.
LOCAL 3 B. PLANTA BAJA	13,84m2.
LOCAL 4 B. PLANTA BAJA	14,28m2.
LOCAL 5 B. PLANTA BAJA	14,28m2.
LOCAL 6 B. PLANTA BAJA	14,28m2.
LOCAL 7 B. PLANTA BAJA	14,28m2.
LOCAL 8 B. PLANTA BAJA	14,28m2.
LOCAL 9 B. PLANTA BAJA	14,28m2.
LOCAL 10 B. PLANTA BAJA	14,28m2.
LOCAL 11 B. PLANTA BAJA	14,28m2.
LOCAL 12 B. PLANTA BAJA	14,28m2.
LOCAL 13 B. PLANTA BAJA	14,28m2.
LOCAL 14 B. PLANTA BAJA	14,28m2.
LOCAL 15 B. PLANTA BAJA	14,28m2.
LOCAL 1	48,28m2.
LOCAL 2	48,28m2.
LOCAL 3	48,28m2.
LOCAL 4	48,28m2.
LOCAL 5	48,28m2.
LOCAL 6	48,28m2.
LOCAL 7	48,28m2.
LOCAL 8	48,28m2.
LOCAL 9	48,28m2.
LOCAL 10	48,28m2.
LOCAL 11	48,28m2.
LOCAL 12	48,28m2.
LOCAL 13	48,28m2.
LOCAL 14	48,28m2.
LOCAL 15	48,28m2.
SUMA TOTAL EN AGRUPA DE LOCALES	2.785,12m2.

VISADO

EDIFICABILIDAD EN EDIFICIO PARA OFICINAS 1.488,24m2.
EDIFICABILIDAD EN AGRUPACION DE LOCALES 2.785,12m2.

EDIFICABILIDAD ASIGNADA EN PROYECTO
4.274,42m2.

EDIFICA. ASIGNADA EN CLUB GOLF	2.025,00m2.
EDIFICA. ASIGNADA EN PROYECTO	4.274,42m2.
EDIFICA. SOBRANTE PARCELA G-21	0,58m2.

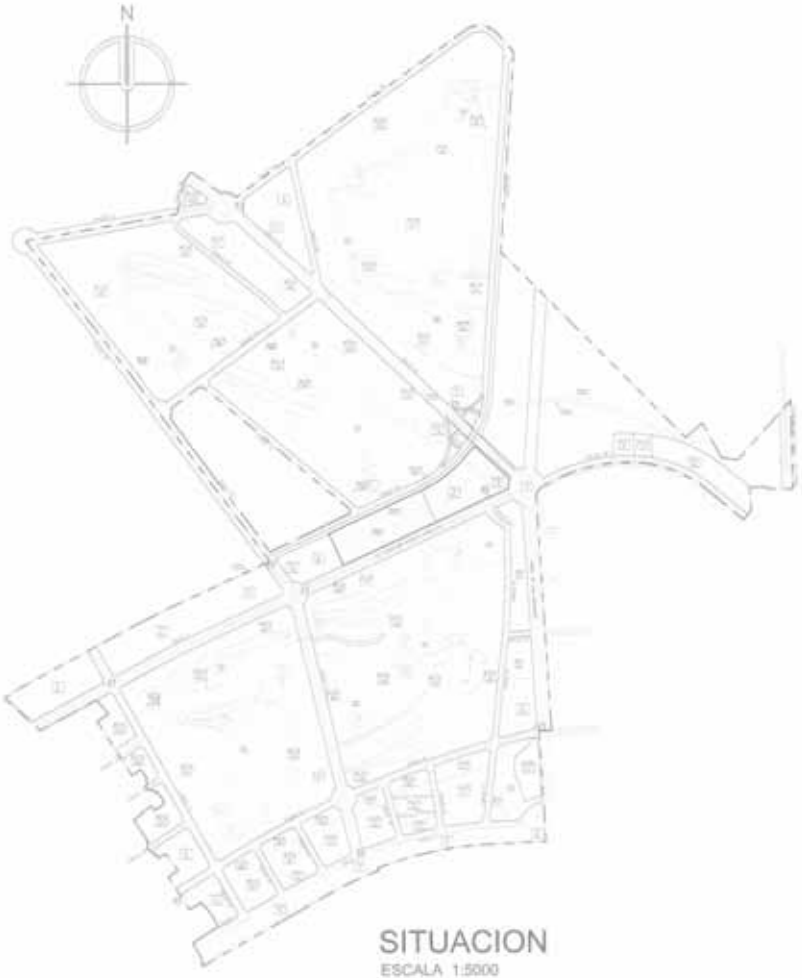
PROYECTO BASICO PARA COMPLEJO LUDICO, DE OCIO, COMERCIALES, OFICINAS Y SOTANO APARCAMIENTOS, SITUADO EN LA PARCELA G-21 DEL PLAN PARCIAL "LA CONDOMINA" EN LA PLAYA DE SAN JUAN DE ALICANTE.

Nº 5	PLANO: ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD
ESC: 1/150	PROMOTOR: HANSA URBANA
FECHA: SEPTIEMBRE-99	ARQUITECTO/INGENIERO AGRONOMO
ARQUITECTO COLABORADOR: M. MENDEZ CARRASCO	J. LAFEIRO ALEJANDRE

PLANOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.

PLANOS DE INFORMACIÓN
- I.1.- Situación y Emplazamiento.
- I.2.- Delimitación de la Unidad Urbana equivalente completa. Relación de propietarios.
- I.3.- Edificaciones existentes en parcelas Z G1-A y Z G1-B.
- I.4.- Análisis gráfico de los volúmenes existentes.

PLANOS DE ORDENACIÓN
- O.1'. Ordenación de volúmenes. Definición del Sólido Capaz.
- O.2. Análisis gráfico de los volúmenes ordenados.
- O.3. Justificación plazas de aparcamiento.



SITUACION
ESCALA 1:5000

EMPLAZAMIENTO
ESCALA 1:1500

JOSE ANTONIO PEREZ ALEJANDRE S.L.

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES EN UNA UNIDAD URBANA EQUIVALENTE COMPLETA (UE1) SITA EN LA AVDA. LUCIFER VICENTE APOLITO DEL PLAN PARCIAL "LA CONCHAMA" DE LA PLAYA DE SAN JUAN (ALICANTE)

REF. 000	ESC. 1:500 / 1:1500	PLANO: SITUACION Y EMPLAZAMIENTO	
Nº 1.1	FECHA: JUL. 05	PROMOTOR: HANSA URBANA S.A.	
ARQUITECTO: M. MENDEZ CARRASCO		ARQUITECTO: INGENIERO AERONAUTICO JOSE A. PEREZ ALEJANDRE	

RELACION DE PROPIETARIOS

GZ1-A ..... HANSA URBANA S.A.

GZ1-B ..... BBVA

VISADO

Z.V. ..... ZONA VERDE

P.D. ..... PARQUE DEPORTIVO

G ..... ZONA GOLF

JOSE ANTONIO PONS ALEJANDRE S.L.

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES EN UNA UNIDAD URBANA EQUIVALENTE COMPLETA (UEC) SITA EN LA AVDA. LOCUTOR VIDENTE HIPOLITO DEL PLAN PARCIAL "LA CINDOMINA" DE LA PLAYA DE SAN JUAN (ALICANTE)

REF. 1994	ESC. 1:500	PLANO: DELIMITACION DE LA UNIDAD URBANA EQUIVALENTE
Nº 1.2	FECHA: JUL. 05	PROMOTOR: HANSA URBANA S.A.
ARQUITECTO: M. MENDEZ CARRASCO		ARQUITECTO INGENIERO AERONAUTICO: JOSE A. PONS ALEJANDRE

ANCHOS ALTURAS DE ACERAS PARCELA GZ1-A		
CALLE	ANCHO A PARCEL	ANCHO PROYECTO
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

ANCHOS ALTURAS DE ACERAS PARCELA GZ1-B		
CALLE	ANCHO A PARCEL	ANCHO PROYECTO
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

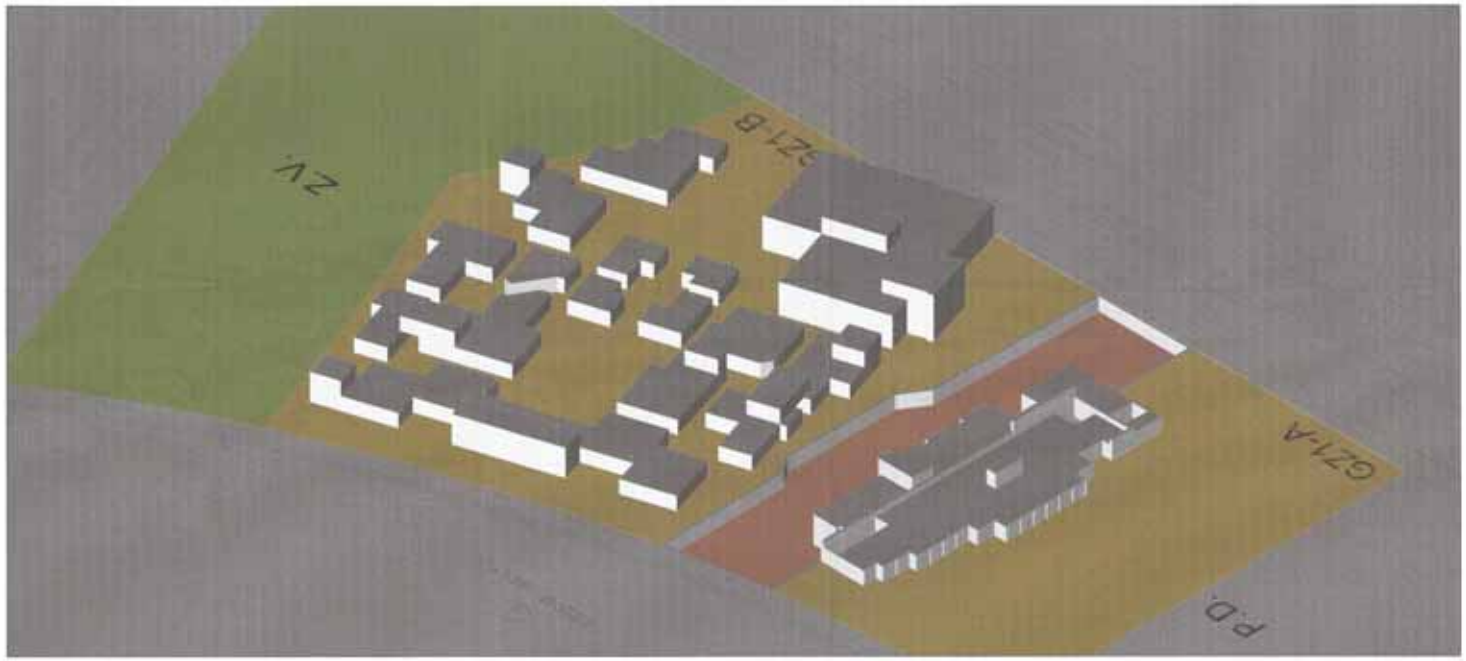
[illegible]

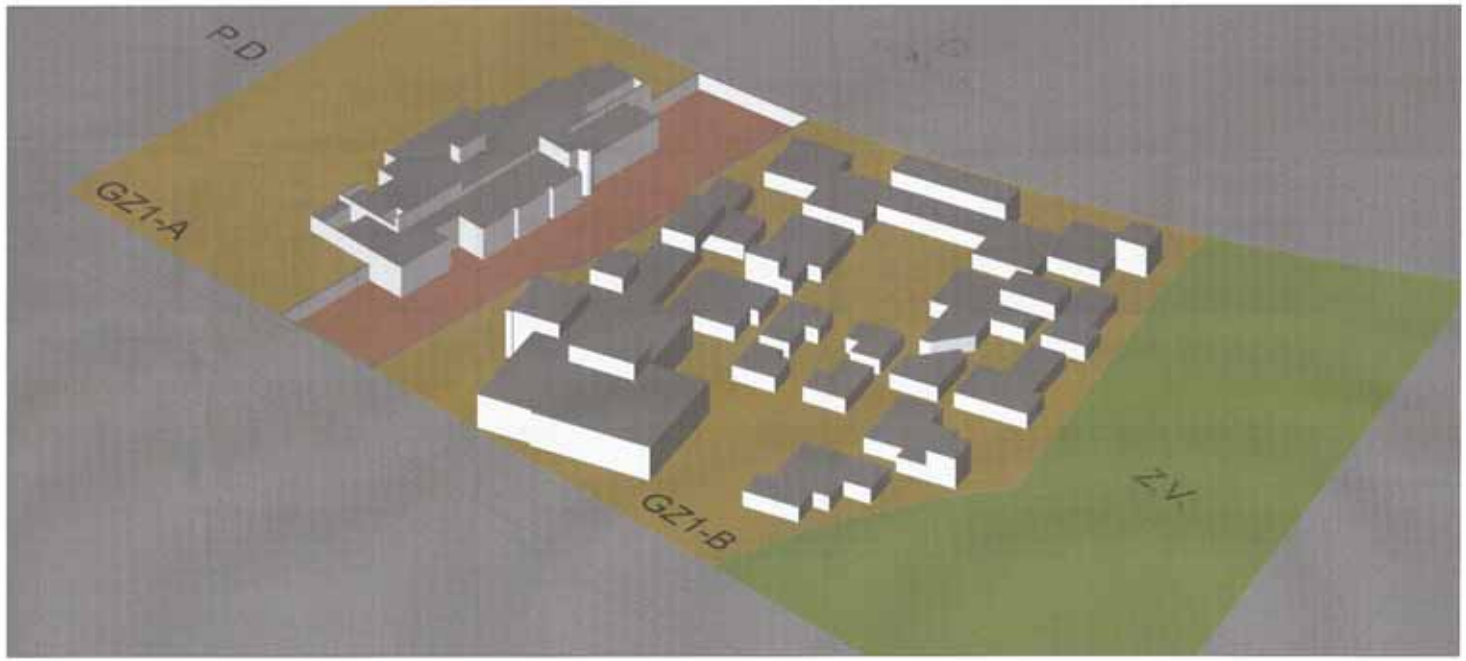
VISADO

JOSE ANTONIO PEIRO ALEJANDRE S.L.

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES EN UNA UNIDAD URBANA EQUIVALENTE COMPLETA (UZ1) SITA EN LA AVDA. LOCUTOR VICENTE HIPOLITO DEL PLAN PARCIAL "LA CONDOMINA" DE LA PLAYA DE SAN JUAN (ALICANTE)

REF. 1889	ESC. 1:200	PLANO	EDIFICACIONES EXISTENTES EN PARCELAS GZ1-A y GZ1-B
Nº 1.3	FECHA JUL. 09	PROMOTOR:	HANSA URBANA S.A.
ARQUITECTO: E. MONDEJAR CARRASCO		ARQUITECTO INGENIERO AERONOMO: JOSE A. PEIRO ALEJANDRE	





VISADO

JOSE ANTONIO PERO ALEJANDRE S.L.

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES EN UNA UNIDAD URBANA EQUIVALENTE COMPLETA (GZ1) SITA EN LA AVDA. LOCUTOR VICENTE HIPOLITO DEL PLAN PARCIAL "LA CONDOMINA" DE LA PLAYA DE SAN JUAN (ALICANTE)

REF. 1888	ESC. -	PLANO: ANALISIS GRAFICO DE LOS VOLUMENES EXISTENTES
Nº 1.4	FECHA: JUL. 08	PROMOTOR: HANSA URBANA S.A.
ARQUITECTO: M. MENDEZ CARRASCO		ARQUITECTO INGENIERO AGRONOMO: JOSE A. PERO ALEJANDRE

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

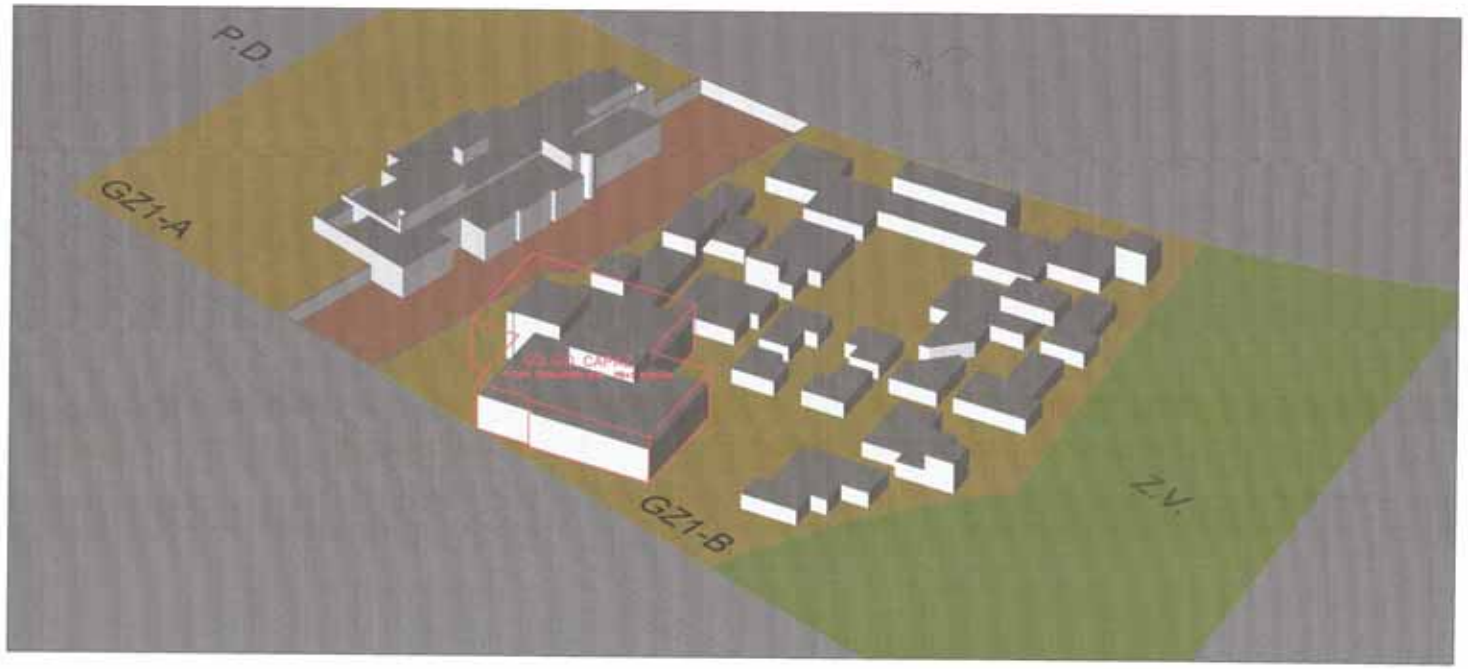
VISADO

MODIFICA AL PLANO 0.1

JOSE ANTONIO PEREZ ALEJANDRE S.L.

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES EN UNA UNIDAD URBANA EQUIVALENTE COMPLETA (GZ1) ETA EN LA AVDA. LOCUTOR VICENTE HIPOLITO DEL PLAN PARCIAL "LA CONCORDIA" DE LA PLAYA DE SAN JUAN (ALICANTE)

REF. 1984	ESC. 1:300	PLANO: ORDENACION DE VOLUMENES DEFINICION DEL SOLIDO CAPAZ
Nº 0.1	FECHA: JUL. '99	PROMOTOR: HANSA URBANA S.A.
ARQUITECTO: M. MENDEZ CARRASCO		ARQUITECTO INGENIERO AERONAUTICO: JOSE A. PEREZ ALEJANDRE



VISADO

JOSE ANTONIO PEIRO ALEJANDRE S.L.

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES EN UNA UNIDAD URBANA EQUIVALENTE COMPLETA (GZ1) SITA EN LA AVDA. LOGOTOR VICENTE HIPOLITO DEL PLAN PARCIAL "LA CONDOMINA" DE LA PLAYA DE SAN JUAN (ALICANTE)

REF. 1886	ESC. —	PLANO: ANALISIS GRAFICO DE LOS VOLUMENES ORDENADOS
Nº 0.2	FECHA: JUL. 05	PROMOTOR: HANSA URBANA S.A.
ARQUITECTO: M. MENDEZ CARRASCO		ARQUITECTO INGENIERO AGRONOMO: JOSE A. PEIRO ALEJANDRE

Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO (art.95.9 P.G.O.U.A.) INCLUIDA SUPERFICIE OFICINAS AMPLIADA.

APARC. LOC. COMERCIALES(CENTRO COMERCIAL 1ª CATEGORIA)....1 PLAZA/50 m2 ....2.785,13m2/50=56 PLAZAS APARCAMIENTO.
APARC. EDIFICIO DE OFICINAS EXISTENTE.....1 PLAZA/100 m2 ....1.486,30m2/100=15 PLAZAS APARCAMIENTO.
APARC. EDIFICIO DE OFICINAS AMPLIACION.....1 PLAZA/100 m2 ....877,74m2/100=10 PLAZAS APARCAMIENTO.

TOTAL PLAZAS DE APARCAMIENTO CENTRO COMERCIAL-OFICINAS (INCLUIDA AMPLIACION).....81 PLAZAS DE APARCAMIENTO.
TOTAL PLAZAS DE APARCAMIENTO EXISTENTES EN PLANTA SOTANO(SUP. =100).....208 PLAZAS DE APARCAMIENTO.

JUSTIFICACION CATEGORIA CENTRO COMERCIAL 1ª CATEGORIA (art. 95 P.G.M.O.U.A.)

CONJUNTO DE LOCALES - PEQUEÑOS/MEDIANOS COMERCIOS - SUPERFICIE DE VENTA TOTAL INFERIOR A 2.500 m2
SUPERFICIE TOTAL 2.785,13 m2, SUP ESTIMADA ALMACEN, BAÑOS, COCINAS ETC. = 158+417,75 m2 TOTAL=2.367,75m2<2.500m2
PEQUEÑOS COMERCIOS =SUP.<100m2 PRODUCTOS DE ALIMENTACION Y COTIDIANOS, =75%X-100m2 PRODUC. CONSUMO OCASIONAL, MEDIANOS COMERCIOS. SUPERFICIE COMPRENDIDA ENTRE 200m2 1999m2 PARA PRODUCTOS DE CONSUMO OCASIONAL.

Hacer mención especial a que el centro comercial se encuentra en uso y destinado mayoritariamente a restauración como son: restaurantes,bares,cafeterías pubs,etc.Extendiendo ademas compromiso de que la sup. útil de venta al detalle será inferior a 1.500m2.

SUPERFICIES EDIFICADAS CASIENTAS

CUADRO RESUMEN SUP. EDIFICADA DE LOCALES COMERCIALES (SEGUN ANEXO I)

LOCAL 1 PLANTA BAJA	670,84 M2
LOCAL 1 PLANTA PISO	114,84 M2
LOCAL 2 PLANTA BAJA	150,68 M2
LOCAL 3 PLANTA BAJA	176,85 M2
LOCAL 3 PLANTA PISO	6,32 M2
LOCAL 4 PLANTA BAJA	140,29 M2
LOCAL 4 PLANTA PISO	68,25 M2
LOCAL 5 PLANTA BAJA	89,61 M2
LOCAL 6 PLANTA BAJA	74,18 M2
LOCAL 7 PLANTA BAJA	59,88 M2
LOCAL 8 PLANTA BAJA	53,05 M2
LOCAL 9 PLANTA BAJA	98,25 M2
LOCAL 10 PLANTA BAJA	243,84 M2
LOCAL 10 PLANTA PISO	55,53 M2
LOCAL 11 PLANTA BAJA	170,01 M2
LOCAL 12 PLANTA BAJA	77,05 M2
LOCAL 13 PLANTA BAJA	166,22 M2
LOCAL 14 PLANTA BAJA	158,59 M2
LOCAL 15 PLANTA BAJA	211,05 M2
SUMA TOT. AGROP. LOCALES	2.785,13m2

CUADRO RESUMEN SUP. EDIFICADA DE EDIFICIO DE OFICINAS SEGUN [illegible]

OFICINAS PLANTA BAJA	[illegible] M2
OFICINAS PLANTA PISO	[illegible] M2
OFICINAS PLANTA CUBIERTA	[illegible] M2
SUMA TOT. EDIFICIO OFICINAS	1.486,30m2

VISADO

SUPERFICIE AMPLIADA—TRANSVASADA MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE

EDIFICIO DE OFICINAS....877,74m2

RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES A EFECTOS DE CALCULO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO Y JUSTIFICACION CATEGORIA CENTRO COMERCIAL

SUMA TOT. AGROP. LOCALES....2.785,13m2
SUMA TOT. EDIFICIO OFICINAS....1.486,30m2
AMPLIACION EDIFICIO OFICINAS....877,74m2

JOSE ANTONIO PEIRO ALEJANDRE S.L.

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES EN UNA UNIDAD URBANA EQUIVALENTE COMPLETA (UZ1) SITA EN LA AVDA. LOCUTOR VICENTE HIPOLITO DEL PLAN PARCIAL "LA CONDOMINA" DE LA PLAYA DE SAN JUAN (ALICANTE)

REF. 1988	ESC. 1:400	PLANO: JUSTIFICACION Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO (art.95.9) CATEGORIA CENTRO COMERCIAL
Nº 0.3	FECHA: JUL. 05	PROMOTOR: HANSA URBANA S.A.
ARQUITECTO: M. MENDEZ CARRASCO		ARQUITECTO INGENIERO AGRONOMO: JOSE A. PEIRO ALEJANDRE