



ESTUDIO DE DETALLE		
PROPIEDAD: INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.	FRANCISCO RAMON-BORJA BADIAS LUIS GUILLEN BARONA	OBSERVACIONES: MODIFICADO
	ARQUITECTOS	EJEMPLAR
REFERENCIA: 901026M		FECHA: DICIEMBRE-96
SITUACION: MANZANA EQUIPAMIENTO COMERCIAL P.P. VISTAHERMOSA-GOTETA, ALICANTE		



**FRANCISCO RAMON-BORJA
LUIS GUILLEN BARONA
ARQUITECTOS**

**ESTUDIO DE DETALLE MANZANA COMERCIAL
P.P.VISTAHERMOSA-GOTETA Pol. I ALICANTE
PROPIEDAD: INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.**

**E. DETALLE
MEMORIA
Ref: 902026M**

FRANCISCO RAMON-BORJA
LUIS GUILLEN BARONA
ARQUITECTOS

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA COMERCIAL
P.P.VISTAHERMOSA-GOTETA Pol. I ALICANTE
PROPIEDAD: INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.



INDICE

1	ANTECEDENTES	
11	DESCRIPCION DE LA PARCELA.....	3
12	TITULARIDAD.....	3
13	OBJETO.....	3
2	PARCELAS PROPUESTAS.....	3
3	NORMATIVA PARTICULAR.....	4
4	PLANOS:	
1	SITUACION REFERIDA A PGOU DE ALICANTE	
2	SITUACION REFERIDA AL P.P.VISTAHERMOSA-GOTETA, Pol I	
3	SITUACION REFERIDA AL PROYECTO DE URBANIZACION	
4	SITUACION REFERIDA AL PROYECTO DE COMPENSACION	
5	PARCELA MATRIZ	
6	PARCELA "A"	
7	PARCELA "B"	
8	OCUPACION PARCELA "A"	
9	OCUPACION PARCELA "B"	

FRANCISCO RAMON-BORJA
LUIS GUILLEN BARONA
ARQUITECTOS

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA COMERCIAL
P.P.VISTAHERMOSA-GOTETA Pol. I ALICANTE
PROPIEDAD: INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.



1 ANTECEDENTES

11 DESCRIPCION DE LA PARCELA

Es la manzana denominada Comercial del Plan Parcial Vistahermosa-Goteta, Poligono I de Alicante, cuyo texto de las Ordenanzas fueron aprobadas definitivamente el 4 de Octubre de 1.991. Dispone de una superficie según medición reciente de 4.761,01 m² y tiene asignada una edificabilidad de 5.303 m² t, y la descripción que de ella se hace en el Proyecto de Compensación es la siguiente: "Solar en Término Municipal de Alicante "Hacienda de la Cruz de Piedra", en el Plan Parcial Vistahermosa-Goteta, Poligono I, de forma triangular con una superficie de 5.050 m² (CINCO MIL CINCUENTA METROS CUADRADOS), hoy según medición reciente dispone de una superficie de 4.761,01 m² (CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y UNO CON CERO UN METROS CUADRADOS). Es la denominada "MANZANA COMERCIAL", destinada a equipamiento comercial con una edificabilidad de 5.303 m² t (CINCO MIL TRESCIENTAS TRES METROS CUADRADOS TECHO), Linda: Limita al Norte con uno de sus vértices a la rotonda de la calle comercial-carretera y la calle central; al Sur con una alineación recta a calle peatonal, al Este con una alineación recta a calle central, y al Oeste con alineación recta a calle comercial-carretera".

12 TITULARIDAD

La parcela es propiedad de la mercantil INMOBILIARIA ESPACIO,S.A., con domicilio en a efectos de notificaciones en Avenida de Cataluña nº 16 en Playa de San Juan de Alicante y con CIF nº A-28294718.

FRANCISCO RAMON-BORJA
LUIS GUILLEN BARONA
ARQUITECTOS

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA COMERCIAL
P.P.VISTAHERMOSA-GOTETA Pol. I ALICANTE
PROPIEDAD: INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.



13 OBJETO

El objeto del presente Estudio de Detalle es el de ordenar volúmenes y el asignar edificabilidades a las dos parcelas en que se pretende parcelar la presente manzana, según el Proyecto de Parcelación que se redacta para presentarse conjuntamente a éste ante el Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

En el presente Estudio de Detalle, se incluyen las correcciones indicadas en el Decreto (27/09/96, nº 42815 en el que se resuelve continuar su tramitación y someter a información pública el mismo con el siguiente criterio:

-Establecimiento de una ordenación concreta de volúmenes mediante la fijación de un sólido capaz que delimite la futura edificación, planteada mediante la creación de dos edificios, fijando una separación entre ellos en función de las alturas previstas, con criterios similares a los que se establecen en el artículo 141 del Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante con carácter general para la edificación abierta.

Igualmente se incluye la modificación propuesta por la Comisión Informativa de Urbanismo al Pleno de la Corporación:

-"Se limita el número de plantas máximo a 7 (B+6) pudiendo computarse el porcentaje de ocupación máxima (60%) respecto a la totalidad de la parcela de uso comercial, sin que sea necesario que las parcelas en que ésta se divida cumplan individualmente dicho límite de ocupación."

2 **PARCELAS PROPUESTAS**

Se pretende parcelar la manzana en dos parcelas que denominadas parcela "A" y parcela "B".

PARCELA "A": Parcela grafiada en los planos adjuntos, destinada a equipamiento comercial con una superficie de 3.637,56 m².

FRANCISCO RAMON-BORJA
LUIS GUILLEN BARONA
ARQUITECTOS

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA COMERCIAL
P.P.VISTAHERMOSA-GOTETA Pol. I ALICANTE
PROPIEDAD: INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.



PARCELA "B": Parcela grafiada en los planos adjuntos, destinada a equipamiento comercial con una superficie de 1.123,45 m².

Ambas dos parcelas completan la superficie total de la manzana:

$$3.637,56 + 1.123,45 = 4.761,01 \text{ m}^2$$

3 NORMATIVA PARTICULAR

El presente Estudio de Detalle se redacta de acuerdo al art. 18 del Plan Parcial aludido, para realizar dentro de la Ordenanza vigente, transvases de aprovechamiento.

El uso de las dos parcelas será el comercial.

La ocupación máxima permitida será del 35% en la parcela "A".

En la parcela "B" no se fija ocupación máxima, siendo ésta libre con la única condición de guardar el retranqueo debido al linde común entre las dos parcelas.

La superficie libre de edificación en la parcela "A" será por tanto de al menos el 65% de la misma, es decir $0,65 \times 3.637,56 = 2.364,41 \text{ m}^2$.

Esta superficie es mayor de la que resultaría de liberar el 40% a la manzana completa, es decir $0,40 \times 4.761,01 = 1.904,40 \text{ m}^2$. Por tanto al ser $2.364,41 \text{ m}^2$ mayor que $1.904,40 \text{ m}^2$ se cumple la condición de garantizar que en ningún caso se supere una ocupación conjunta superior al 60% de la superficie de la manzana.

No habrá retranqueos sobre la alineación exterior, excepto con la calle peatonal que se fija un retranqueo mínimo de 3,00 m., si bien el retranqueo de las edificaciones al linde común entre ellas será igual a la tercera parte de la altura del edificio en cuestión. En el caso de que el edificio tuviera varios planos de fachada, se aplicarán los criterios que se establecen en el art. 141-3 del Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante.

FRANCISCO RAMON-BORJA
LUIS GUILLEN BARONA
ARQUITECTOS

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA COMERCIAL
P.P.VISTAHERMOSA-GOTETA Pol. I ALICANTE
PROPIEDAD: INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.

E. DETALLE
MEMORIA
Ref: 902026M



Las edificabilidades asignadas a cada una de las parcelas son las siguientes:

PARCELA A..... 1.220 m² t
PARCELA B..... 4.083 m² t

La suma de ambas edificabilidades coincide con la adjudicada por el Plan a la Manzana Comercial.

$$1.220 + 4.083 = 5.303 \text{ m}^2 \text{ t}$$

La altura máxima permitida en la parcela "A" será de 1 planta (B) y la altura máxima permitida en la parcela "B" será de 7 plantas (B + 6), sin que ninguna edificación pueda sobrepasar en su altura de cornisa la cota máxima de la cornisa de las viviendas unifamiliares (+89) del plano fotogramétrico.

En lo no especificado en el presente Estudio de Detalle se estará a lo dispuesto en el Plan Parcial Vistahermosa-Goteta, Poligono I y al P.G.O.U. de Alicante.

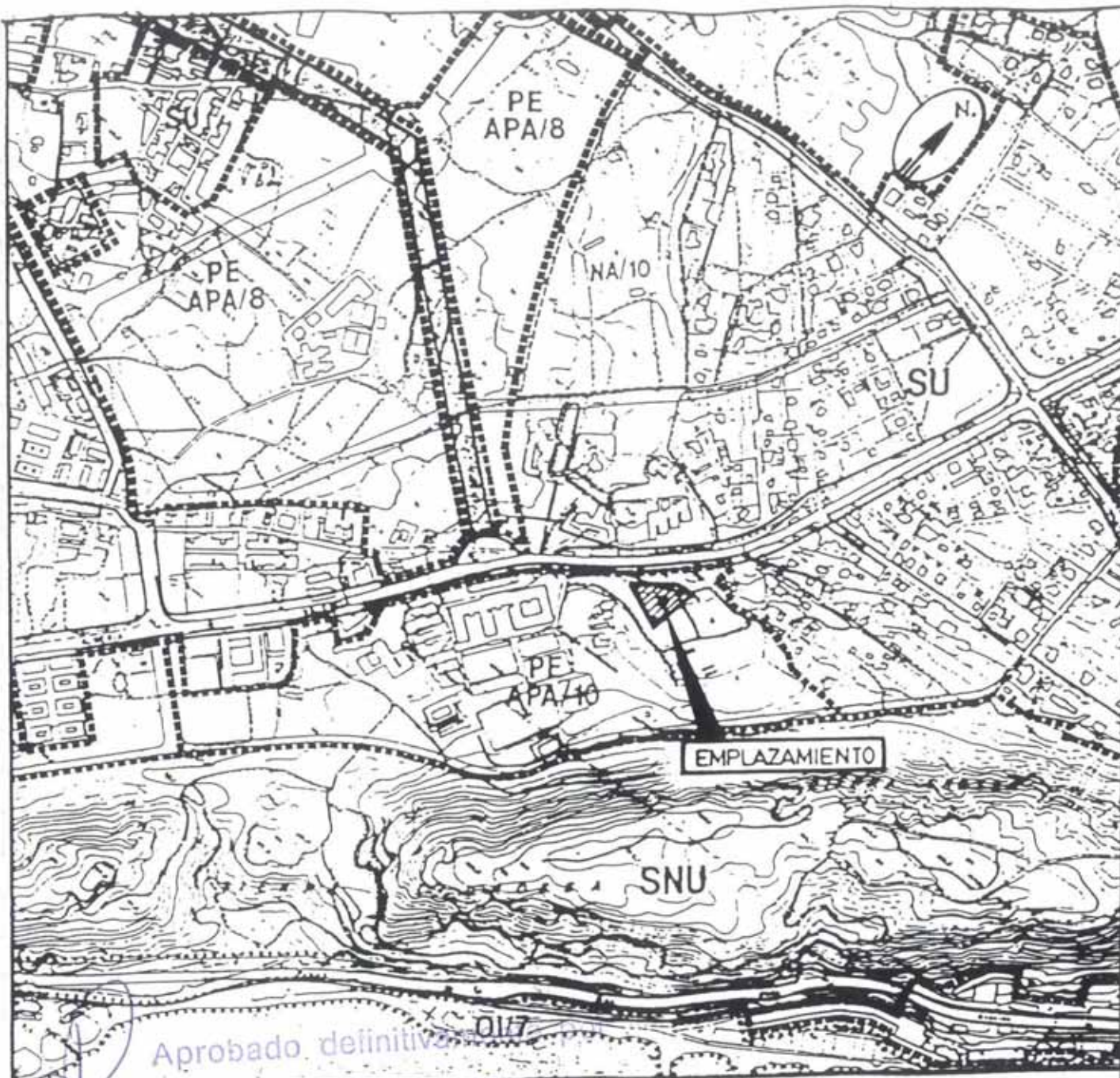
Aprobado definitivamente por
el Plano del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de 3 DIC. 1996 Alicante, Diciembre de 1.996

EL SECRETARIO GENERAL,

ARQUITECTOS:
FRANCISCO RAMON-BORJA BADIAS
LUIS GUILLEN BARONA

PROPIEDAD:
INMOBILIARIAESPACIO,SA.
P.P.





Aprobado definitivamente
 el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 3 DIC. 1996

EL SECRETARIO GENERAL,
[Signature]

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



VISADO

ESTUDIO DE DETALLE

PROPIEDAD INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.	FRANCISCO RAMON-BORJA BADIAS LUIS GUILLEN BARONA <i>[Signature]</i>	ARQUITECTOS	OBSERVACIONES
REFERENCIA: 901026			ESCALA: 1/10.000
SITUACION: MANZANA EQUIPAMIENTO COMERCIAL P.P. VISTAHERMOSA-GOTETA, ALICANTE			FECHA: DIC.96
SITUACION REFERIDA AL P.G.O.U. DE ALICANTE			PLANO Nº: 1



EL SECRETARIO GENERAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



VISADO

ESTUDIO DE DETALLE

PROPIEDAD: INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.	FRANCISCO RAMON-BORJA BADIAS LUIS GUILLEN BARONA <i>[Signature]</i> ARQUITECTOS	OBSERVACIONES:
REFERENCIA: 901026		ESCALA: 1/1.000
SITUACION: MANZANA EQUIPAMIENTO COMERCIAL P.P. VISTAHERMOSA-GOTETA, ALICANTE		FECHA: DIC. 96
SITUACION REFERIDA AL PLAN PARCIAL VISTAHERMOSA-GOTETA, POLIGONO I		PLANO N°: 2



... Ayuntamiento
 miento en sesión de 3 DIC. 1996

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
 DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

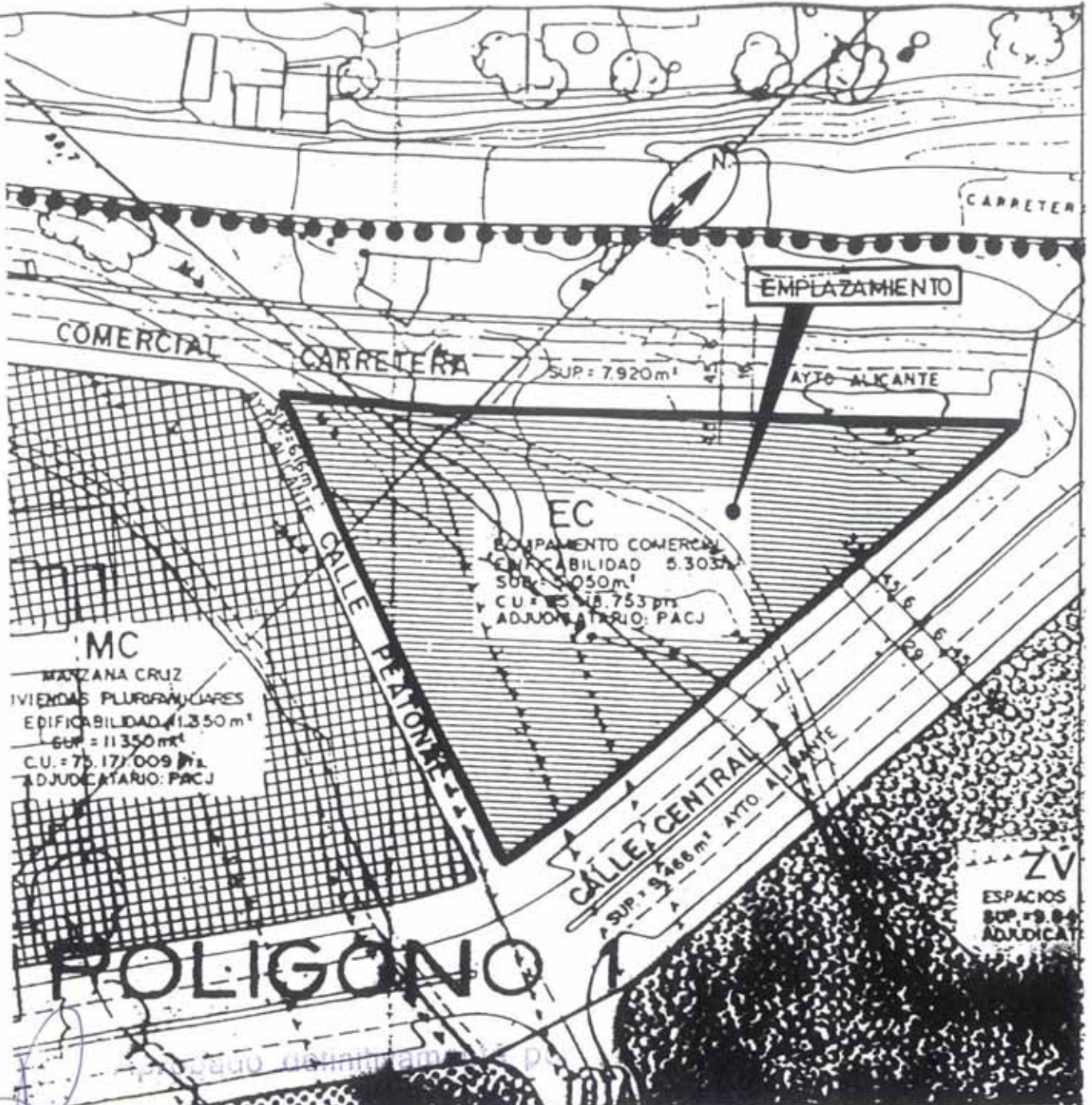


VISADO

EL SECRETARIO GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE

PROPIEDAD: INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.	FRANCISCO RAMON-BORJA BADIAS LUIS GUILLEN BARONA	OBSERVACIONES
REFERENCIA: 901026	<i>[Signature]</i> ARQUITECTOS	ESCALA: 1/2.000
SITUACION: MANZANA EQUIPAMIENTO COMERCIAL P.P. VISTAHERMOSA-GOTETA, ALICANTE		FECHA: DIC. 96
SITUACION REFERIDA AL PROYECTO DE URBANIZACION		PLANO N°: 3



el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 3 DIC. 1996

EL SECRETARIO GENERAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



VISADO

COLEGIO TERRITORIAL DE ARCHITECTOS

ESTUDIO DE DETALLE

PROPIEDAD: INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.	FRANCISCO RAMON-BORJA BADIAS LUIS GUILLERMO BARONA <i>[Signature]</i> ARQUITECTOS	OBSERVACIONES:
REFERENCIA: 901026		ESCALA: 1/1.000
SITUACION: MANZANA EQUIPAMIENTO COMERCIAL P.P. VISTAHERMOSA-GOTETA, ALICANTE		FECHA: DIC. 96
SITUACION REFERIDA AL PROYECTO DE COMPENSACION		PLANO N.º: 4

PARCELA MATRIZ

SUPERFICIE 4.761,01 M2
EDIFICABILIDAD 5.303 M2 +

EQUIPAMIENTO COMERCIAL

93.08

75.26

18.70

18.54

Aprobado definitivamente por
al Pleno del Excmo. Ayuntamiento

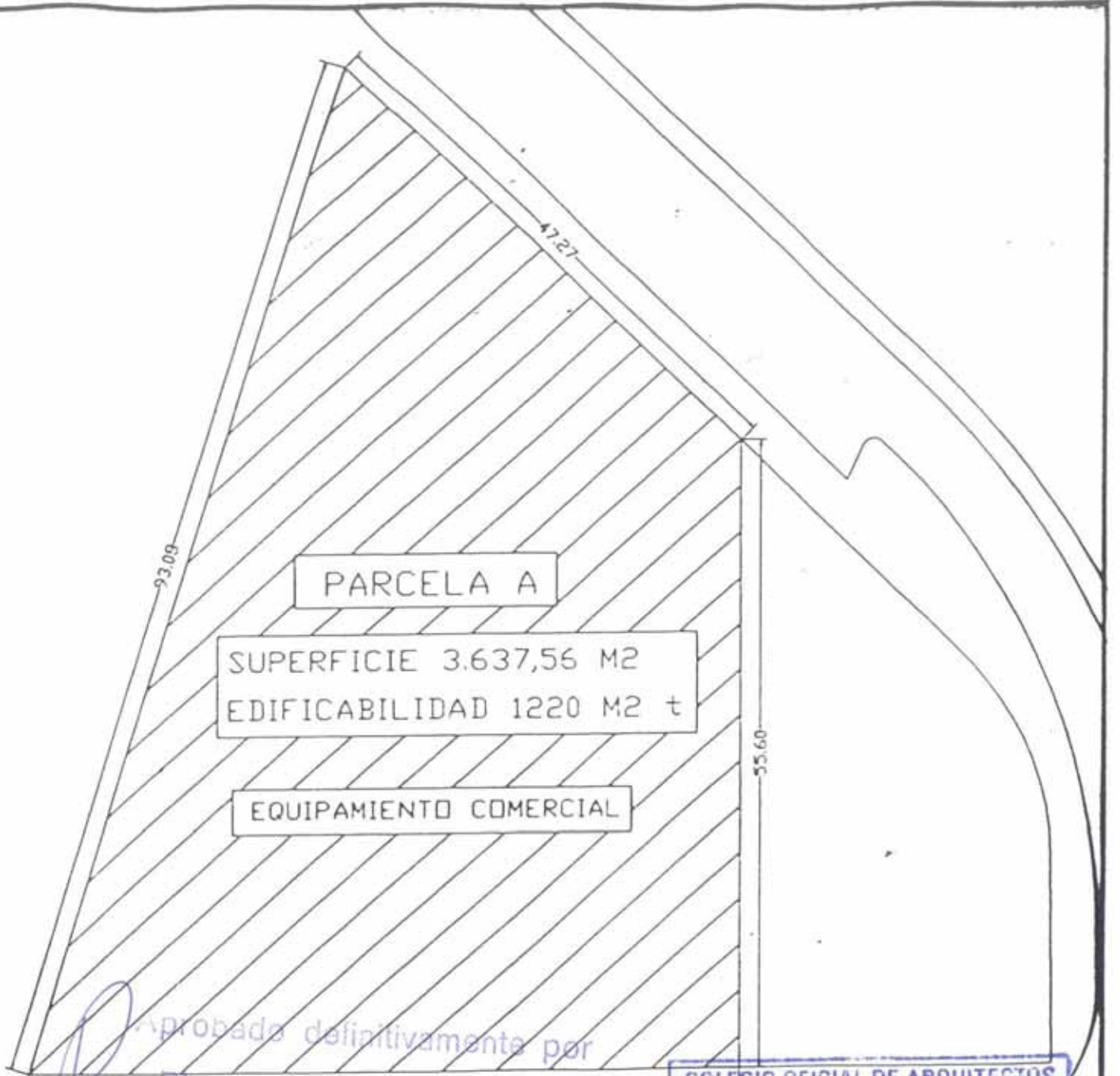
miento en sesión de 3 DIC. 1996

EL SECRETARIO GENERAL



ESTUDIO DE DETALLE

PROPIEDAD: INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.	FRANCISCO RAMON-BORJA BADIAS LUIS GUILLEN BARONA ARQUITECTOS	OBSERVACIONES:
REFERENCIA: 901026		ESCALA: 1/500
SITUACION: MANZANA EQUIPAMIENTO COMERCIAL P.P. VISTAHERMOSA-GOTETA, ALICANTE		FECHA: DIC. 96
PARCELA MATRIZ		PLANO N°: 5



aprobado definitivamente por
 el Pleno del Excmo. Ayunta-
 miento en sesión de 3 DIC. 1996

EL SECRETARIO GENERAL

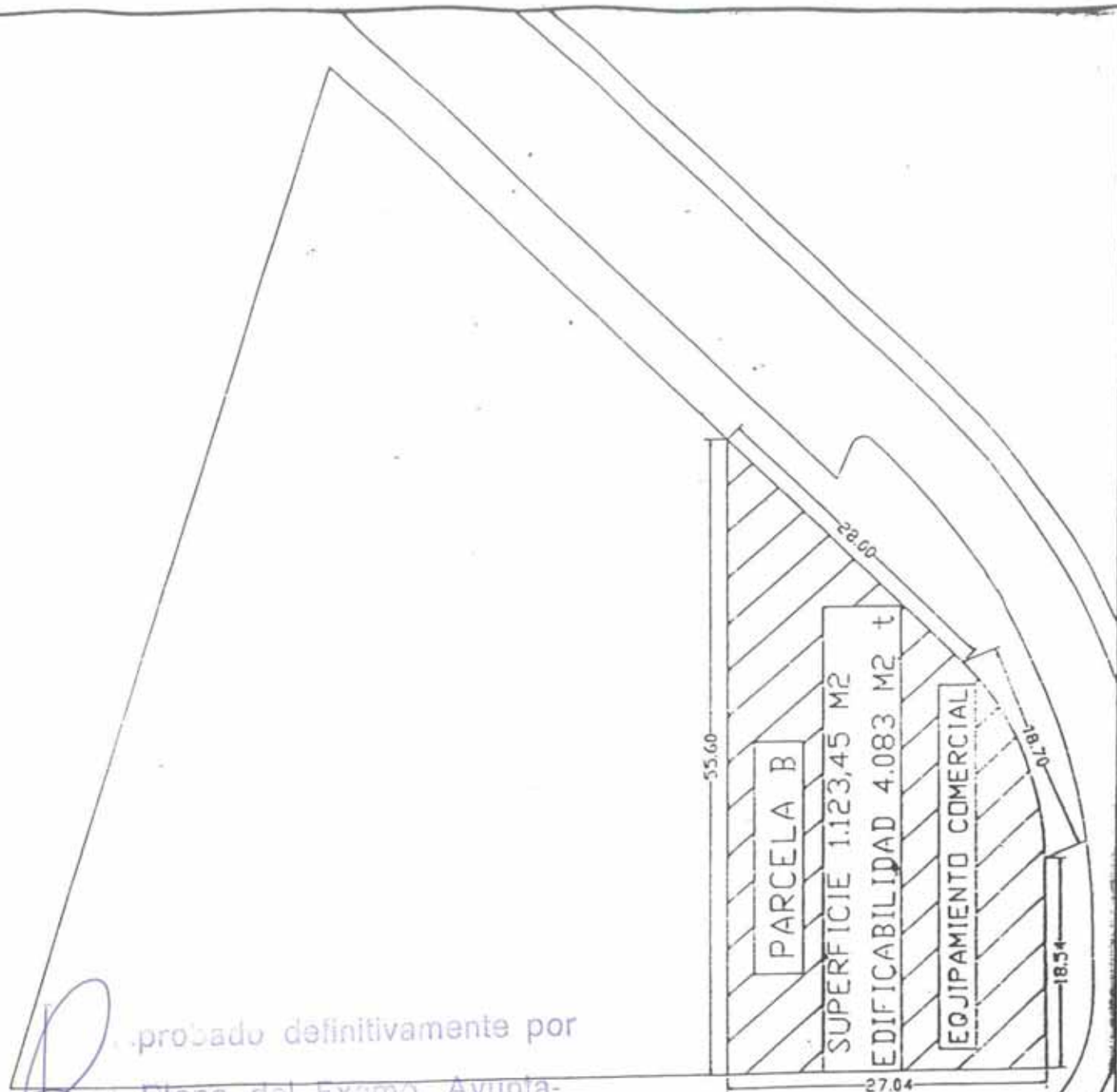
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
 DE LA COMUNIDAD VALENCIANA




VISADO

COLEGIO TERRITORIAL
 DE ALICANTE

ESTUDIO DE DETALLE		
PROPIEDAD: INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.	FRANCISCO RAMON-BORJA BADIAS LUIS GUILLEN BARONA <i>[Signatures]</i>	OBSERVACIONES:
REFERENCIA: 901026	ARQUITECTOS	ESCALA: 1/500
SITUACION: MANZANA EQUIPAMIENTO COMERCIAL P.P. VISTAHERMOSA-GOTETA, ALICANTE		FECHA: DIC.96
PARCELA "A"		PLANO N°: 6




 aprobado definitivamente por
 el Pleno del Excmo. Ayunta-
 miento en sesión de 3 DIC. 1996

EL SECRETARIO GENERAL

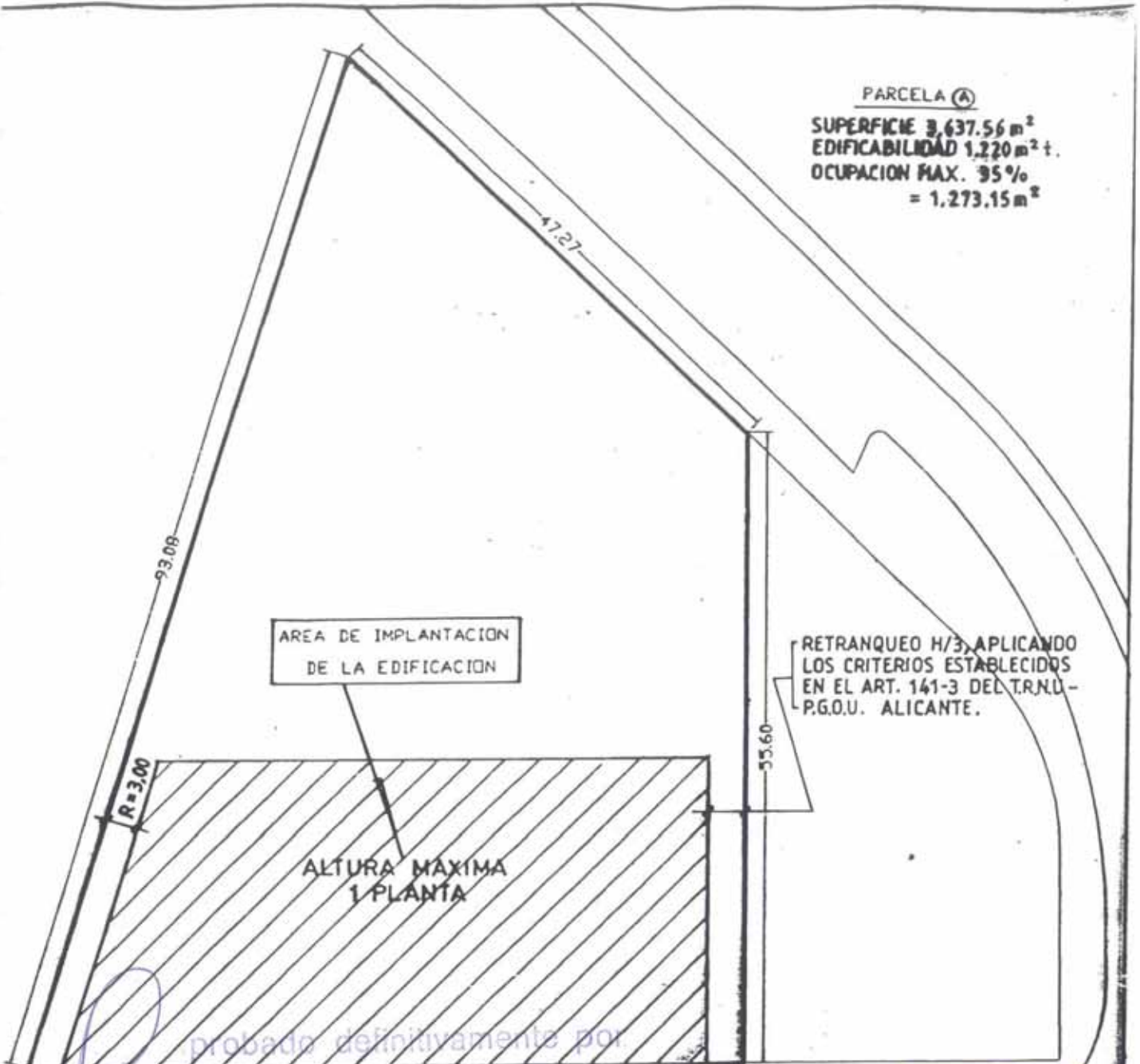

**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
 DE LA COMUNIDAD VALENCIANA**

VISADO
COLEGIO PROFESIONAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA

ESTUDIO DE DETALLE		
PROPIEDAD: INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.	FRANCISCO RAMON-BORJA BADIAS LUIS GUILLEN BARONA 	OBSERVACIONES: ESCALA: 1/500 FECHA: DIC. 96
REFERENCIA: 901026	ARQUITECTOS	
SITUACION: MANZANA EQUIPAMIENTO COMERCIAL P.P. VISTAHERMOÑA-GOTETA, ALICANTE		
PARCELA "B"		PLANO N.º 7

PARCELA (A)

SUPERFICIE 3.637,56 m²
EDIFICABILIDAD 1.220 m² ±
OCUPACION MAX. 95%
= 1.273,15 m²



probado definitivamente por
Pleno del Excmo. Ayunta-
ento en sesión de 3 DIC. 1996

EL SECRETARIO GENERAL,

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



VISADO

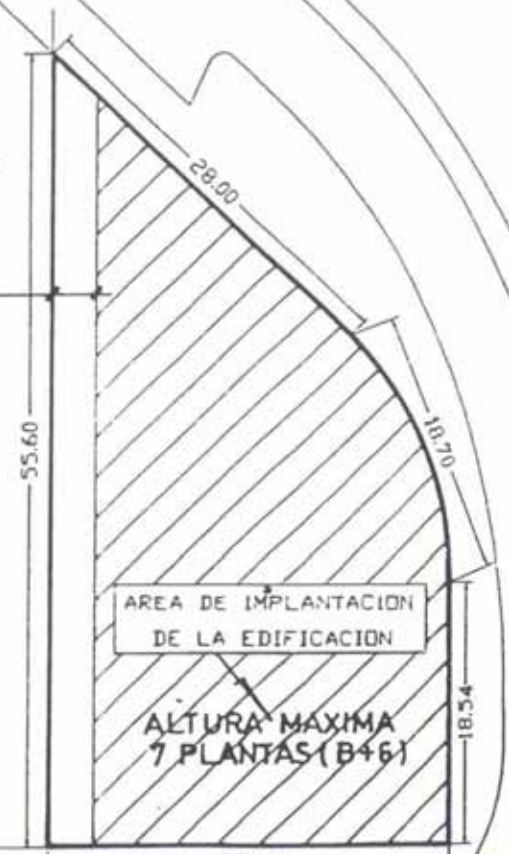
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

ESTUDIO DE DETALLE		
PROPIEDAD: INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.	FRANCISCO RAMON-BORJA BADIAS LUIS GUILLEN BARONA <i>[Signature]</i> ARQUITECTOS	OBSERVACIONES:
REFERENCIA: 901026		ESCALA: 1/500
SITUACION: MANZANA EQUIPAMIENTO COMERCIAL P.P. VISTAHERMOSA-GOTETA, ALICANTE		FECHA: DIC. 96
OCUPACION PARCELA "A"		PLANO N°: 8

PARCELA ②

SUPERFICIE 1,123.45m²
EDIFICABILIDAD 4,083m²t.
OCUPACION MAXIMA:
LA GRAFIADA COMO AREA
DE IMPLANTACION.

RETRANQUEO H/3, APLICANDO
LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS
EN EL ART. 141-3 DEL T.R.N.U-
P.G.O.U. ALICANTE.



AREA DE IMPLANTACION
DE LA EDIFICACION

ALTURA MAXIMA
7 PLANTAS (B+6)

aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de 3 DIC. 1996

EL SECRETARIO GENERAL,

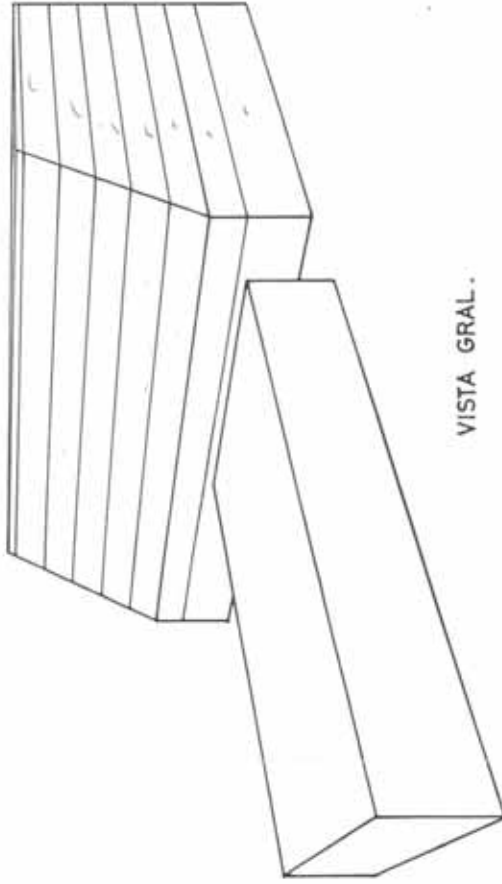
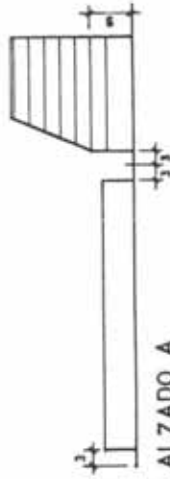
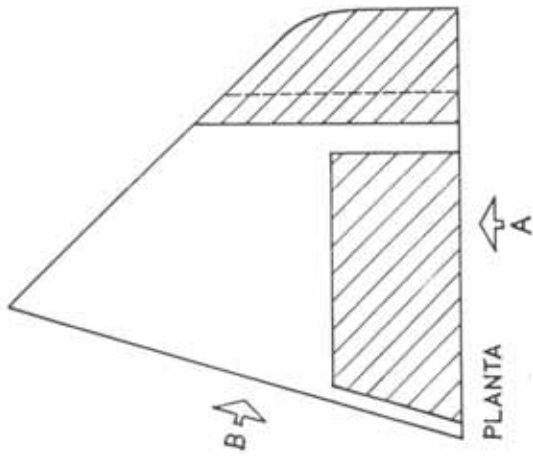
[Signature]

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

VISADO

COLEGIO TERRITORIAL
DE ALICANTE

ESTUDIO DE DETALLE		
PROPIEDAD: INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.	FRANCISCO RAMON-BORJA BADIAS LUIS GUILLEN BARONA <i>[Signature]</i> ARQUITECTOS	OBSERVACIONES
REFERENCIA: 901026		ESCALA: 1/500
SITUACION: MANZANA EQUIPAMIENTO COMERCIAL P.P. VISTAHERMOZA-GOTETA, ALICANTE		FECHA: DIC. 96
OCUPACION PARCELA "B"		PLANO N°: 9



Aprobado definitivamente por
 el Pleno del Excmo. Ayuntamiento
 en sesión de 3 DIC. 1996



Francisco Ramon Borja Badias
 Luis Guillén Barrón

ESTUDIO DE DETALLE

PROPIEDAD INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.	REFERENCIA 901026	FRANCISCO RAMON-BORJA BADIAS LUIS GUILLEN BARRON	ARQUITECTOS	OBSERVACIONES
SITUACION: MANZANA EQUIPAMIENTO COMERCIAL P.P. VISTAHERMOSA-GOTETA, ALICANTE		FECHA: DIC. 96		
ESTUDIO DE VOLUMENES				PLANO Nº 10