

Aprobado definitivamente por el Pleno en su sesión ordinaria de
15 de mayo de 2008.

El Secretario General del Pleno,
Carlos Arteaga Castaño.



**MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
DE LA MANZANA 12 - PLAN PARCIAL 1 PAU 2 - ALICANTE**

PROMOTOR: LUCENTUM OCIO S.L.

ARQUITECTOS: MURCIA MESEGUER S.L. OLIVA ARQUITECTOS S.L.

**MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
DE LA MANZANA 12 - PLAN PARCIAL 1º PAU 2
(MODIFICADO)**

PROMOTOR: LUCENTUM OCIO S.L.

ARQUITECTOS: MURCIA MESEGUER S.L. - OLIVA ARQUITECTOS S.L.

INDICE

MEMORIA

- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- OBJETO
- 3.- AMBITO DE ORDENACION. PARCELAS
- 4.- NORMATIVA VIGENTE
- 5.- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA
- 6.- EDIFICABILIDAD PERMITIDA: NORMATIVA DE ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA.
- 7.- CONCLUSIONES

PLANOS

- 0.0 SITUACIÓN
- 0.1 ORDENACION ANTERIOR – PLANTA
- 0.2 ORDENACION ANTERIOR – ALZADOS
- 0.3 ORDENACION ANTERIOR – VOLUMETRÍA
1. PARCELAS
- 2.1 ENVOLVENTES - PLANTA BAJA
- 2.2 ENVOLVENTES – PLANTAS ALTAS
- 2.3 VOLUMETRÍA INDICATIVA

OLIVA ARQUITECTOS S.L.
Repr. por Juan C. Oliva Bielsa - Arquitecto
MURCIA MESEGUER S.L.
Repr. por José A. Murcia Meseguer – Arquitecto



PROPIEDAD: LUCENTUM OCIO S.L.

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 12 - PLAN PARCIAL 1º - PAU2
(MODIFICADO)

N/REF.: ALI12.06

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

La mercantil LUCENTUM OCIO S.L. llevó a cabo un Estudio de Detalle para un proyecto de Centro Comercial de Ocio, Hotel y Aparcamientos en la parcela 12A incluida en la manzana 12 de uso Administrativo - Comercial en la entrada al ámbito del Plan Parcial desde la Gran Vía, que fue aprobado por el Excelentísimo Ayuntamiento de Alicante.

Por razones comerciales y empresariales no se materializa la ejecución del proyecto de Centro Comercial de Ocio y Hotel, con lo cual se plantea una modificación del Estudio de Detalle a efectos de una nueva ordenación de volúmenes en dicha parcela 12 A.

2.- OBJETO

El Plan Parcial 1º PAU 2 recoge en su capítulo 4, sección primera, apartado 5.11, que la parcela con calificación Administrativa - Comercial tendrá una volumetría de acuerdo con los siguientes criterios:

- La totalidad de la parcela podrá edificarse hasta un máximo de dos plantas formando un cuerpo base.
- Los volúmenes más emergentes se situaran dando frente a Gran Vía y a la calle de entrada al PAU.
- El número de plantas máximo será de 10.

El Estudio de Detalle aprobado en su apartado 4 - Normativa de Aplicación - Apartado modificaciones recoge:

"Con posterioridad a este documento se podrá redactar cuantos Estudio de Detalles hiciese falta para modificar el presente, o bien ajustarlo o concretarlo a una decisión futura. Siempre dentro del marco referencial del planeamiento y normativa urbanística."

3.- ÁMBITO DE ORDENACIÓN. PARCELAS.

El ámbito de este Estudio de Detalle queda reflejado en el plano 1.2-parcelas, y se circunscribe a la manzana 12 recayente a las calles Gran Vía, calle A y a la peatonal adyacente a la cornisa de San Agustín y al área libre verde.



La modificación abarca exclusivamente la parcela 12.A de uso administrativo-comercial con una superficie de 10.129 m².

La parcela 12.B de superficie 4.268 m² queda ordenada según el Estudio de Detalle aprobado.

4.- NORMATIVA VIGENTE

El presente documento de modificación de Estudio de Detalle de la manzana 12 del PAU-2 de Alicante no altera la normativa vigente en el P.G.M.O.U. de Alicante, ni el Plan Parcial 1º PAU 2 de Alicante, ni la Ley Urbanística Valenciana.

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

- Dentro de la manzana 12 distinguimos dos parcelas distintas que corresponden a dos usos diferenciados.

La parcela 12A de uso Comercial-Administrativo queda delimitada por la Gran Vía, la calle A, la parcela 12B y la calle peatonal del área verde de la cornisa.

La parcela 12B de uso Dotacional que queda delimitada por la calle A, el área verde peatonal y la parcela 12A.

- En la parcela 12B se mantiene la disposición del zócalo en sus dos primeros niveles cuya altura no será menor de 8,00 ni superior a 12.00 metros (según el Estudio de Detalle aprobado) y el volumen emergente de cinco alturas situado en la cornisa de la calle A y calle peatonal.
- En la parcela 12A se prevé disponer la edificación sobre la alineación oficial de la Gran Vía, calle A de acceso y rotonda situada al final de la citada calle, en concordancia con los criterios establecidos por las Ordenanzas del Plan Parcial, con unas alturas de PB+VIII y PB+IX y de 30 y 33 m. de altura de cornisa, respectivamente.
- Para la planta baja se establece un fondo edificable de 33 m., mientras que para las plantas de piso el fondo edificable se limita a 16.50 m., constituyendo estas limitaciones la envolvente de la edificación futura.
Dada la gran longitud de la alineación ocupada por la edificación, se establecen condiciones normativas para limitar la longitud de fachada a 75 m. como máximo, obligando, de esta manera, a dividir la edificación en bloques independientes, evitando un efecto barrera visual.

El volumen edificable de dicha envolvente sería según cuadro adjunto.

PARCELA 12A	ENVOLVENTE
PLANTA BAJA	6.230,52 m ²
PLANTA PISOS 8 ALTURAS	5.247,44 m ²
PLANTA PISOS 9 ALTURAS	26.956,53 m ²
TOTAL	38.434,49 m²

6.- EDIFICABILIDAD PERMITIDA: NORMATIVA DE ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA

- La edificabilidad total de la parcela 12B queda tal como recoge el Estudio de Detalle aprobado siendo los parámetros:

Superficie = 4.268,00 m²
 Edificabilidad = 8.532,00 m²
 Altura máxima = 7 plantas y 28 m.
 Retranqueo = A partir de la segunda planta

- Los parámetros de la parcela 12A serían:

Superficie = 10.129,00 m²
 Edificabilidad = 26.580,00 m²
 Altura máxima *= 10 y 9 plantas – 33 y 30 m.
 (*) Se considera la altura de planta baja de 6 m. y la de pisos de 3 m.

- La edificabilidad de la manzana 12A vendrá condicionada, cumpliendo con la edificabilidad máxima permitida con los siguientes parámetros a tener en cuenta:

A. PLANTA BAJA

1. La edificación en planta baja deberá situarse obligatoriamente sobre la alineación exterior de la Gran Vía, Calle A y rotonda al final de la misma, ocupando un fondo máximo de 33 m. de acuerdo con el plano 2.1. Dicha edificación guardará un retranqueo de 6 m. respecto al lindero con la parcela dotacional.
2. La altura máxima de planta baja será de 6 m. medida sobre la rasante de la acera. Si la longitud de fachada excediese de 20 m. o el desnivel de la rasante fuese superior a 1.50 m., la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior, midiendo los 6 m. en el punto medio de cada tramo.



B. PLANTAS PISOS

1. La edificación en plantas de pisos deberá disponerse en el interior de la banda de 16.50 m. de ancho, paralela a la alineación exterior de la Gran Vía, Calle A y rotonda al final de la misma, de acuerdo con el plano 2.2.

En el lindero con la parcela dotacional, deberá guardar un retranqueo mínimo de 1/3 de la altura de la edificación medida sobre la rasante de la acera en el linde entre ambas parcelas, con un mínimo absoluto de 6 m.

2. El número de plantas máximo será de PB+VIII y PB+IX, con una altura máxima de 30 y 33 m., respectivamente, de acuerdo con la regulación gráfica del plano 2.2.

C. PLANTAS SÓTANO

1. Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y la alineación exterior.
2. Los sótanos construidos bajo el espacio libre central deberá estar ajardinado en un 40% de su superficie para lo que se dispondrá una capa de tierra vegetal de 0.50 m. de espesor en dicha superficie mínima.

D. LONGITUDES DE FACHADA

Con el objeto de no generar una fachada continua de excesiva longitud, las edificaciones, dispuestas según las reglas anteriores deberán dividirse en edificios independientes de forma que la longitud de los planos de fachada de planta baja y/o plantas de piso, se sitúen entre un mínimo de 16.50 m. y un máximo de 75 m. Entre edificaciones será obligatoria una separación mínima de 13.50 m. medida paralelamente a la alineación exterior. No será obligatoria que haya una correspondencia exacta entre la división de edificios de planta baja y plantas de piso.

En edificios en esquina la dimensión máxima se aplicará a ambas fachadas.

7.- CONCLUSIONES.

La memoria y la documentación gráfica presentada en este modificado del Estudio de Detalle de la manzana 12 del P.P. 1º - PAU 2 de Alicante, justifican la adecuación propuesta para el correcto funcionamiento tipológico de los edificios no alterando la edificabilidad permitida.

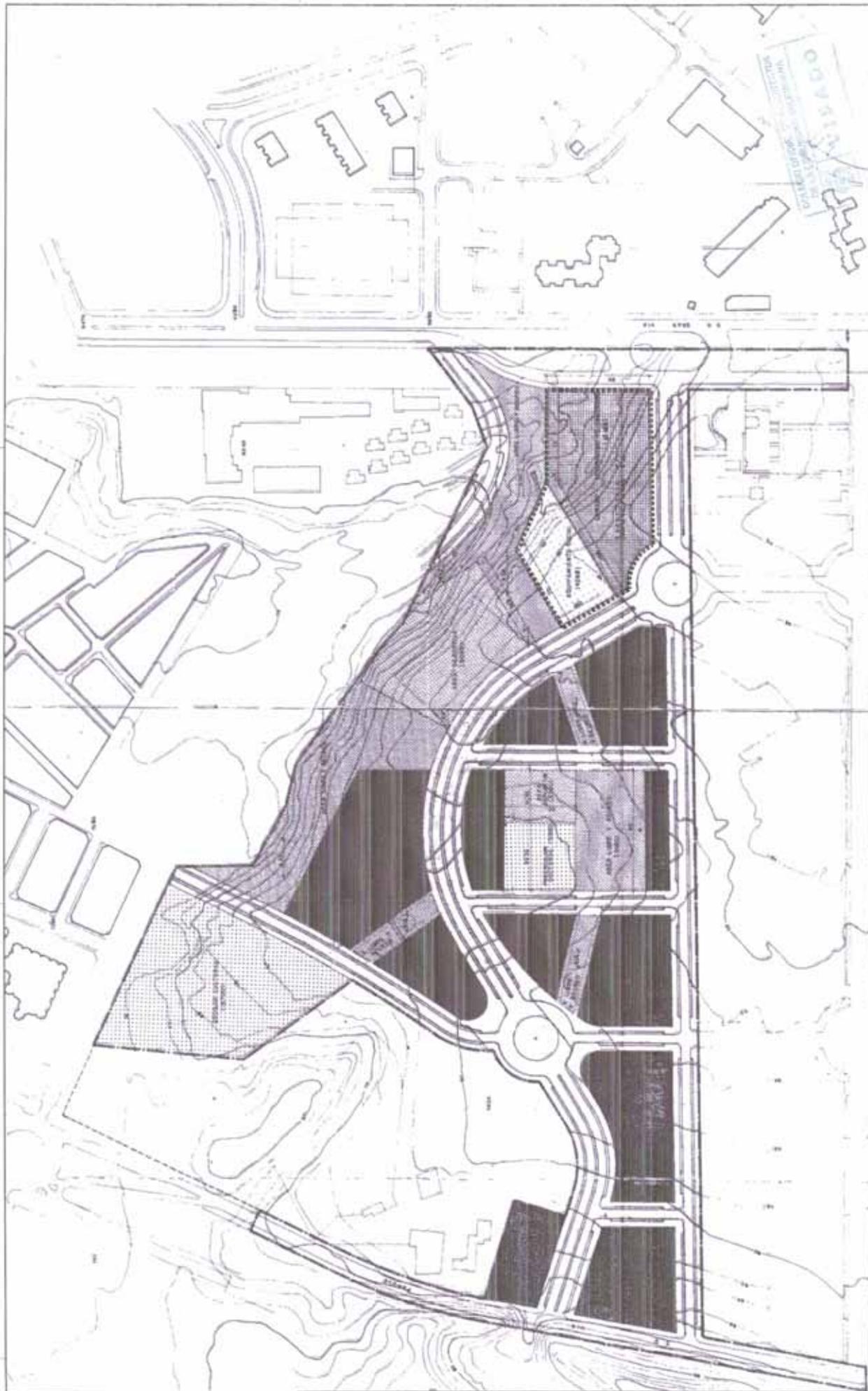
Alicante Noviembre de 2007

Los Arquitectos

Fdo. José Antonio Murcia Meseguer
En rep. de MURCIA MESEGUER S.L.



Fdo. Juan Carlos Oliva Bielsa
En rep. De OLIVA ARQUITECTOS S.L.



aprobado definitivamente por el P.P. en su sesión ordinaria de 11 de junio de 2006



SITUACION REFERIDA AL P.P., SECTOR 1 P.A.U. N°2/1994
 escala 1/2000

MANZANA 12 - PLAN PARCIAL 1 - PAU 2 - (ALICANTE) -

PROMOTOR : LUCENTUM-OCIO S.L.
 SITUACION: MANZANA 12 - PLAN PARCIAL 1 - PAU 2 - (ALICANTE) -
 MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 12 - PLAN PARCIAL 1 - PAU 2 - (ALICANTE) -
 0.0
 PLANO DE SITUACION

ELABORADO: junio 2007
 ESCALA: 1/2000
 MODIFICADO: noviembre 2007
 DISEÑADO: [signature]

MANZANA 12 - PLAN PARCIAL 1 - PAU 2 - (ALICANTE) -

PROMOTOR : LUCENTUM-OCIO S.L.
 SITUACION: MANZANA 12 - PLAN PARCIAL 1 - PAU 2 - (ALICANTE) -
 MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 12 - PLAN PARCIAL 1 - PAU 2 - (ALICANTE) -
 0.0
 PLANO DE SITUACION

ELABORADO: junio 2007
 ESCALA: 1/2000
 MODIFICADO: noviembre 2007
 DISEÑADO: [signature]

PARCELA 12 A

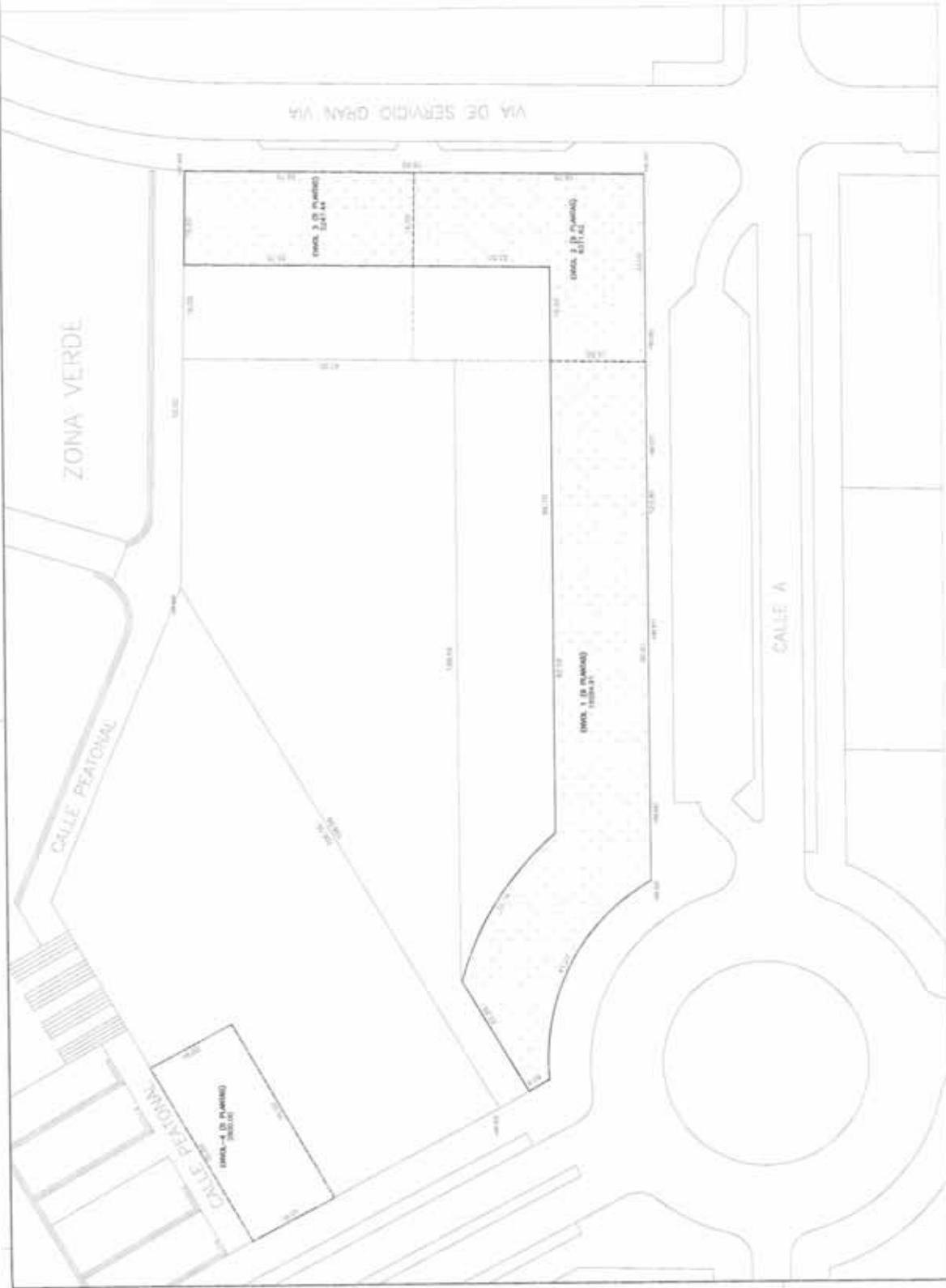
ENVOL 1 (1 PLANTAS)	3598,82
ENVOL 2 (1 PLANTAS)	1319,84
ENVOL 3 (1 PLANTAS)	1311,86
TOTAL PLANTA BAJA	6230,52
ENVOL 1 (9 PLANTAS)	18594,01
ENVOL 2 (9 PLANTAS)	8371,62
ENVOL 3 (8 PLANTAS)	5247,44
TOTAL PLANTAS ALTAS	32203,97
TOTAL ENVOLVENTE P-12A	36434,49

PARCELA 12 A

SUPERFICIE = 10.129,00 m²
 EDIFICABILIDAD = 26.580,00 m²

PARCELA 12 A
 (NORMATIVA DE ORDENACION VOLUMETRICA)

UBICACION DE PLANTA	INDICACIONES SOBRE MANZANA A CALLES Y VENTANA
FORMA MUEBRO DE PLANTA	SECCION
RETNOSIONES A ACEROSERRE	EDICION
ALTA MUEBRO DE PLANTA	8,50m (valor normal)
ANALISIS DE PLANTA	INDICACIONES SOBRE FORMA DE PLANTA Y UBICACION A CALLES Y VENTANA
FORMA MUEBRO DE PLANTA	14,30 m
RETNOSIONES A ACEROSERRE	1/2 DE LA ALMENA DE LA ORDENACION CON MUEBRO DE EDICION
ALTA MUEBRO DE PLANTA	14,30m
LONGITUD DE PLANTA	LONGITUD MANZANA = 14,30 m
	LONGITUD MUEBRO = 14,30 m
	SEPARACION MANZANA ENTRE EDIFICACIONES = 13,00 m
	10 PLANTAS (P.A. + P.B.) = 32203,97 m ²
	8 PLANTAS (P.A. + P.B.) = 30330 m ²



PARCELA 12 B

ENVOL-4 (2 PLANTAS)	8415,50
ENVOL-4 (5 PLANTAS)	2900,00
TOTAL ENVOLVENTE	11215,50

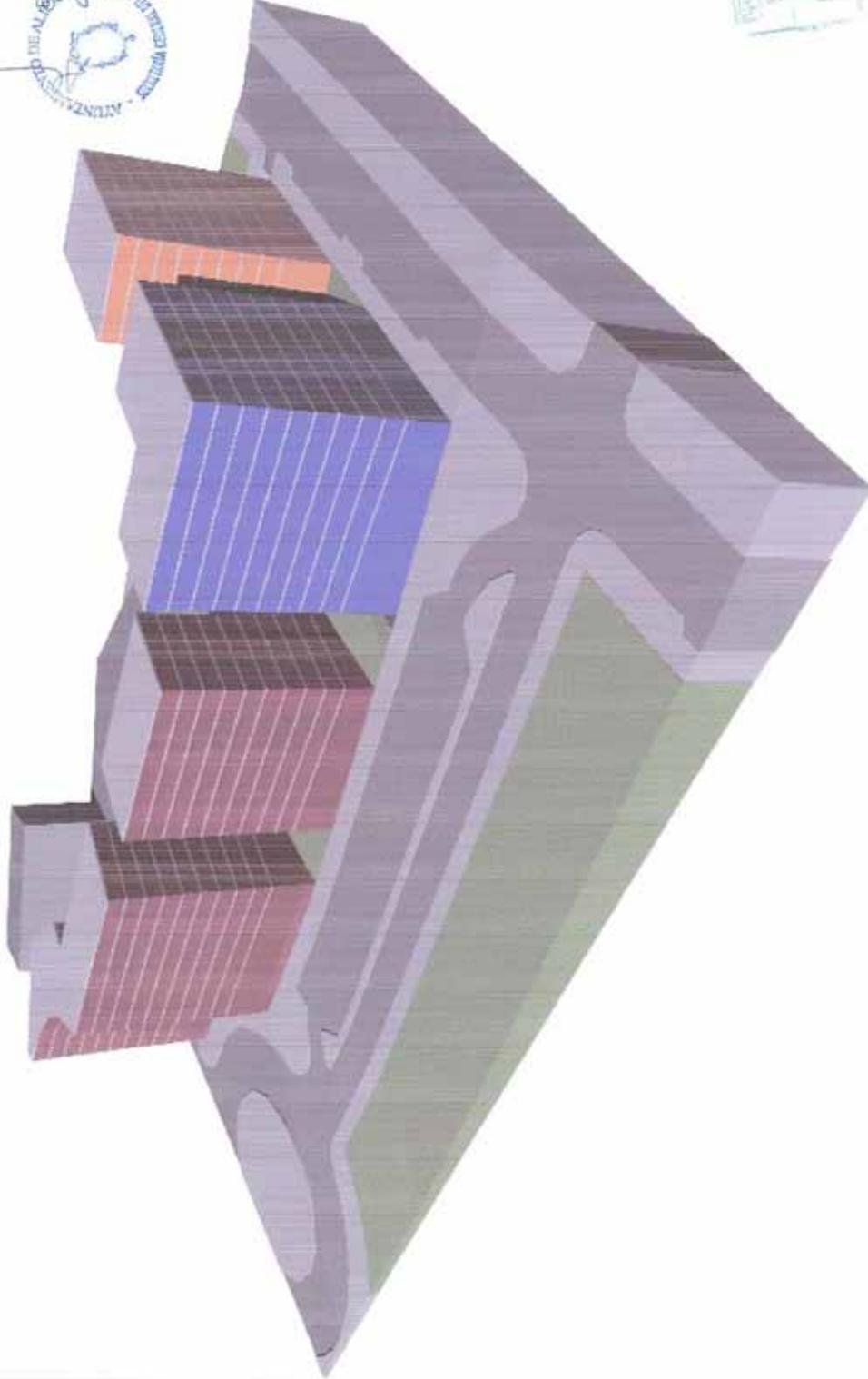
PARCELA 12 B

SUPERFICIE = 4.268,00 m²
 EDIFICABILIDAD = 8.532,00 m²

APROBADO DEFINITIVAMENTE por el Pleno en su sesion ordinaria de 15 de marzo de 2003.
 El Secretario General del Pleno,
 Carlos Arango Castaño

MAPA VEGETAL S.L. PLANTA ARQUITECTONICA S.L. MANZANA 12-12A
 PROMOTOR : LUCENTUM-OCIO S.L. SITUACION : MANZANA 12- PLAN PARCIAL 1 - PAU 2 - (ALCANTE) -
 MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 12- PLAN PARCIAL 1 - PAU 2 - (ALCANTE) -
 PLANO DE ENVOLVENTES PLANTA ALTAS
 ESCALA: 1/500
 FECHA: 2003

Aprobado definitivamente por el Pleno en su sesión ordinaria de 15 de mayo de 2008.



VOLUMETRIA INDICATIVA



MURCIA, VEZDEZ, S.L. Nº de Reg. 1026 A. MURCIA REGISTRO C/7. Bldn. 23. 03001 - ALICANTE. Tfn. 966 29 87 63 - mrc@murveza.com	OLIVIA ARQUITECTOS S.L. Reg. nº 1026 A. OJEDA BELJA C/7. Bldn. 23. 03001 - ALICANTE. Tfn. 966 29 87 63 - mrc@murveza.com	CLASE	AU-1206
PROMOTOR : LUCENTUM-OCIO S.L.		SITUACION:	MANZANA 12- PLAN PARCIAL 1 - PAU 2 - (ALICANTE) -
MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 12- PLAN PARCIAL 1 - PAU 2 - (ALICANTE) -		2.3	PLANO DE VOLUMETRIA INDICATIVA
elencante, junio 2007	<i>[Signature]</i>	MODIFICADO:	noviembre 2007
	<i>[Signature]</i>	ESCALA:	-
	<i>[Signature]</i>	DIBUJADO:	