

60124
FECHA DE ENTRADA 19/07/2006
Nº DE REGISTRO E2006010220

ESTUDIO DE DETALLE

Emplazamiento : UT - ZONA 1 , PLAN PARCIAL MODIFICADO
AGUA AMARGA, ALICANTE

Promotor : VIVIENDAS JARDÍN S.A.



ESTUDIO DE DETALLE

Emplazamiento : UT - ZONA 1 , PLAN PARCIAL MODIFICADO
AGUA AMARGA, ALICANTE

Promotor : VIVIENDAS JARDÍN S.A.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1 OBJETO

Constituye el objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE dar cumplimiento a lo establecido en el art. V.2.4 de las Ordenanzas del Plan Parcial modificado, que determina que previo a la solicitud de licencia es preciso la redacción de un Estudio de Detalle., con la finalidad de obtener una ordenación lo más coherente posible.

1.2 PETICIONARIO

La mercantil Viviendas Jardín S.A., con domicilio social en la Calle Colón nº 60, planta 5ª, Valencia (46004), CIF A-82193327. Representada por Agustín Bercianos Arregui, Delegado de Alicante, con sede en la Av. De Loring nº 2, bajo, Alicante (03003).

1.3 EMPLAZAMIENTO

La parcela propiedad de Viviendas Jardín SA, **ocupa la totalidad de la manzana denominada UT zona 1**, calificada de Usos Terciarios. Se encuentra en el limite NW del ámbito del Plan Parcial. De forma irregular limita por el Norte, Este y Oeste con espacio libre verde (EL.1), siendo su lindero Sur la calle B.



1.4 NORMATIVA DE APLICACIÓN

La redacción del presente Estudio de Detalle se realiza de conformidad con lo requerido en el art. V.2.4 de las Ordenanzas del Plan Parcial modificado, el vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana, la Ley Urbanística Valenciana y el Reglamento de Ordenación y Gestión (Decreto 67/2006 de 19 de mayo).

1.5 DATOS DE LA UNIDAD URBANA UT. Z1

Zona Terciaria, con uso dominante OFICINAS, admitiendo como usos complementarios el USO COMERCIAL Y EL ALOJAMIENTO TEMPORAL. La superficie de la parcela es de 13.755 m² con una superficie construida asignada de 22.641 m².

1.6 PLAN PARCIAL : CONDICIONES PARTICULARES ZONA UT.1

La tipología de la edificación es de EDIFICACION ABIERTA, exenta en el interior de la parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada alcance los linderos de aquélla.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN, ALTURA Y EDIFICABILIDAD:

1. La ocupación máxima de la parcela no excederá del 50 % de la superficie de la misma"
2. La altura máxima de la edificación en número de plantas y metros será de PB+III y 16,25 metros. Puntualmente se admite que la edificación llegue a PB+V y 23,75 metros del 15% de la superficie ocupada por la edificación."
3. La altura mínima de planta baja será de 4 metros y de 3 metros en planta piso. En aquellos casos en que la edificación oculte vistas al mar en su nivel de planta baja desde la zona espacios libres, se recomienda una solución porticada, que no computaría a los efectos de edificabilidad sobre rasante, salvo los elementos cerrados de acceso u otro uso, que computaría según lo indicado en el art. LII.2 de las Ordenanzas del PP.

1.7 ANÁLISIS PREVIO

La excepcional situación de la parcela, en general de todos terrenos incluidos en el ámbito del plan parcial, con vistas al mar y a la ciudad de Alicante, entra en contradicción con la ordenación de volúmenes que se deriva de la aplicación directa de las ordenanzas del Plan Parcial. Resultado de una ocupación excesiva de la parcela, habida cuenta que debe soportar la volumetría que el plan le adjudica distribuida en muy poca altura. Lo que supone que las diferentes

edificaciones no solo se tapan vistas sino que además impiden disfrutar del soleamiento idóneo, al coincidir ambos.

1.8 PROPUESTA

Del análisis de la parcela y su entorno se deriva la necesidad de proponer una **nueva Ordenación de Volúmenes, modificando el número de plantas, sin variar el aprovechamiento previsto en el Plan Parcial**. Igualmente, se concreta el retranqueo al espacio libre verde y la separación mínima entre edificaciones. El resultado en ningún caso supone perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

1.9 CONDICIONES DE VOLUMEN PROPUESTAS

- **LA ALTURA MÁXIMA** será de BJ + IV y 16,25 metros. Se admite que la edificación llegue a PB+VI y 23,75 metros en el 15 % de la superficie ocupada por la edificación." Ver plano O4
- La altura máxima de la planta baja será de 4'00 m. La altura mínima de planta de pisos será de 3 m. En aquellos casos en que la edificación oculte vistas al mar en su nivel de planta baja desde la zona espacios libres, se recomienda una solución porticada, que no computaría a los efectos de edificabilidad sobre rasante, salvo los elementos cerrados de acceso u otro uso, que computaría según lo indicado en el art. LII.2 de las Ordenanzas del PP.
- **LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA, SEGÚN PLAN PARCIAL MODIFICADO**
- **LA OCUPACIÓN MÁXIMA** de parcela no excederá del 50% de la superficie de la misma. Ver plano O4
- **RETRANQUEOS**, La edificación, sin sobrepasar la alineación exterior, guardará unos retranqueos mínimos al eje de la vía o vías que conformen la parcela iguales a la mitad de la altura de aquélla. Los retranqueos mínimos al resto de linderos, es decir al EL.1 serán de 5'00 m. Si el edificio tuviera varios planos de fachada, se aplicarán las reglas anteriores para cada uno de ellos, considerando a estos efectos sus alturas respectivas en relación con la rasante oficial para las alineaciones exteriores y la línea imaginaria que une las rasantes oficiales para los linderos laterales.

Las edificaciones sitas en la misma parcela guardarán una separación entre sí no inferior a la tercera parte de la mayor de sus alturas respectivas.

Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y la alineación exterior.



1.10 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

El Reglamento de Ordenación y Gestión (Decreto 67/2006 de 19 de mayo), en su art. 190 3b, establece:

"Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda, la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente. Los Estudios de Detalle podrán remodelar los volúmenes previstos en la ordenación pormenorizada dentro de los límites previstos en el plan. Cuando un Estudio de Detalle regule y ordene una manzana completa destinada en su integridad a uso terciario, podrá establecer alturas libres interiores adecuadas a los usos terciarios propuestos, distribuyendo libremente las alturas interiores del semisótano, planta baja, entreplantas y plantas altas, sin que se pueda superar, en ningún caso, la altura máxima de cornisa total prevista por el plan ni se incremente el techo edificable máximo autorizable anterior al Estudio de Detalle".

Por tanto, al encontrarse la parcela dentro de la zona destinada a USOS TERCARIOS es posible incrementar el número de planta siempre que no se supere la altura máxima de la cornisa.

LAS CONDICIONES DE OCUPACIÓN, ALTURA Y EDIFICABILIDAD DEL PLAN PARCIAL señaladas en el punto 1.6 de esta Memoria, aplicadas a nuestra parcela, dan como resultado

SUPERFICIE DE PARCELA	13.755,00 m ²
EDIFICABILIDAD	22.641,00 m ²
OCUPACIÓN MÁX (50 %)	6.877,50 m ²
Nº DE PLANTAS	BJ+III
ALTURA CORNISA	16,25 m
15% OCUPACIÓN MÁX	1.031,60 m ²
Nº DE PLANTAS	BJ+V
ALTURA CORNISA	23,75 m

LAS CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y ALTURA ESTABLECIDAS EN EL ESTUDIO DE DETALLE, aplicadas a nuestra parcela dan como resultado

OCUPACIÓN MÁX (50 %)	6.877,50 m ²
ALTURA CORNISA	16,25 m
Nº DE PLANTAS	BJ+IV
Altura planta baja ...	4,00 m.
Altura planta piso ...	3,00 m.

$$4,00 \text{ m} + 4 \times 3,00 \text{ m} < 16,25 \text{ m} \quad \text{cumple art. 190 3b}$$

15% OCUPACIÓN MÁX 1.031,60 m²
ALTURA CORNISA 23,75 m
Nº DE PLANTAS BJ+VI

Altura planta baja ... 4,00 m.
Altura planta piso ... 3,00 m.

4,00 m + 6 x 3,00 m < 23,75 m **cumple art. 190 3b**

1.11 COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO SUPERIOR

El presente Estudio de Detalle da cumplimiento a lo establecido en el art. V.2.4 de las Ordenanzas del Plan Parcial modificado, que determina que previo a la solicitud de licencia es preciso la redacción de un Estudio de Detalle, con la finalidad de obtener una ordenación lo más coherente posible, no modifica el destino del suelo y no aumenta el aprovechamiento urbanístico.

Alicante a 10 de julio de 2006

Examinado favorablemente por la Comisión de Urbanismo en su sesión del día 14 de febrero de 2007.
El Secretario de la Comisión,

Gonzalo Canet Fortea.

Fdo. Alejandro Ybarra Huesa, arquitecto

Aprobado definitivamente por el Pleno en su sesión ordinaria del 20 de febrero de 2007.
El Secretario General del Pleno,

Carlos Artanga Castaño.

Aprobado por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Alicante en sesión

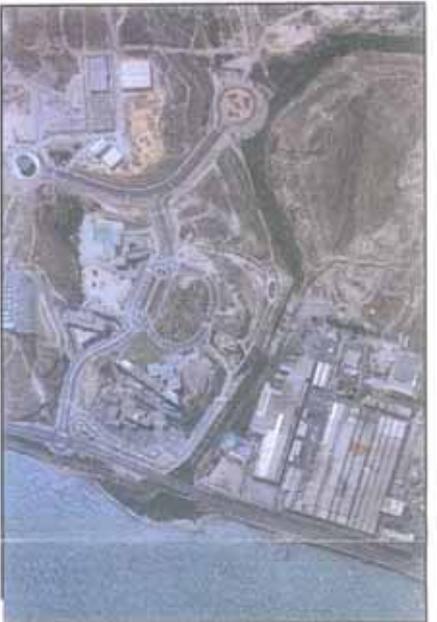
de 11 de julio de 2006.
El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

Fdo.: Pedro Romero Ponce

Discriminado finalmente por la Comisión de Urbanismo en su sesión del día 14 de febrero de 2007.
El Secretario de Urbanismo.



Gonzalo Cuadros Fortea



VISTA DE PALARO

Aprobado definitivamente por el Pleno de su sesión ordinaria del 29 de febrero de 2007.
El Secretario General del Pleno.

Celso Álvarez Casado



SITUACIÓN S./ PGMOU

Aprobado por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Alicante en sesión ordinaria el día 11 de agosto de 2006.
El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

Fdo.: Pedro Romáez Pineda

**ALEJANDRO
YBARRA
HUESA**

Campo nº 2349 - CIA



[Handwritten signature]
3602006

ajbarra@clia.net
s/noble 26-A, 1ª pla. 1
03003-ALICANTE
Tlfno: 965132850
620865778

ARQUITECTO

El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto o Ingeniero Titular. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cambio o tergiversa, requiere el previo consentimiento expreso de su autor, quedando en todo caso prohibido cualquier modificación sustancial del mismo.

Promotor:
VIVIENDAS JARDÍN S.A.
Colón 60, planta 5ª - VALENCIA (46004)

ESTUDIO DE DETALLE
UT ZONA 1
PP AGUA AMARGA - ALICANTE

Plano de urbanización

SITUACIÓN S./ PGMOU

E = 1:5000

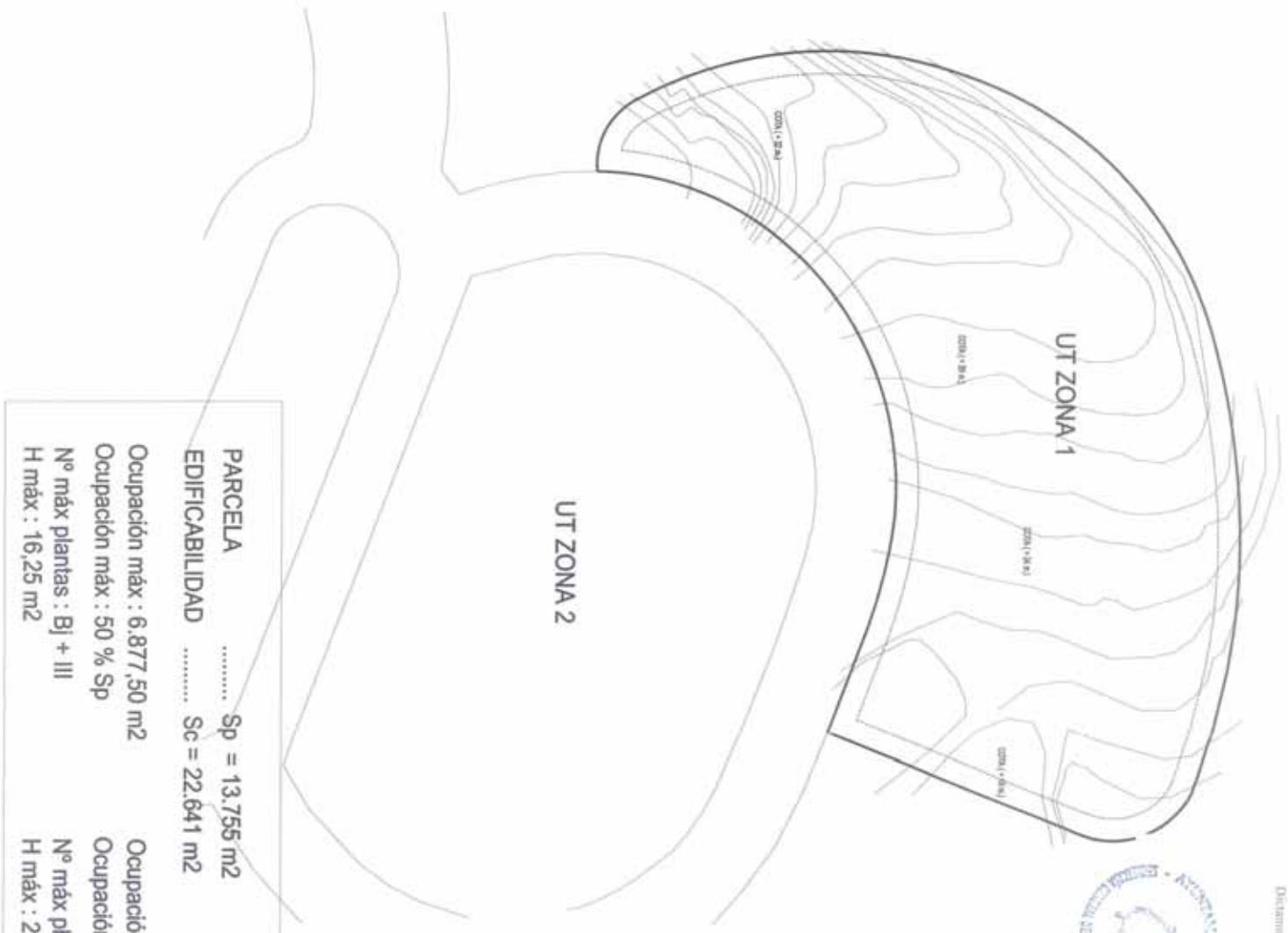
1 1

Determinado favorablemente por la Comisión de Urbanismo en su sesión del día 14 de febrero de 2007.
El Secretario de la Comisión:


Gerardo Canal Ferrera


Aprobado definitivamente por el Pleno en su sesión ordinaria del 20 de febrero de 2007.
El Secretario General del Pleno:


Carlos Arriaga Castaño

PARCELA Sp = 13.755 m2		
EDIFICABILIDAD Sc = 22.641 m2		
Ocupación máx :	6.877,50 m2	Ocupación máx :	1.031,60 m2
Ocupación máx :	50 % Sp	Ocupación máx :	0,15 x 50 % Sp
Nº máx plantas :	Bj + III	Nº máx plantas :	Bj + V
H máx :	16,25 m2	H máx :	23,75 m2

ALEJANDRO YBARRA HUESA
Diseño nº 2548 - CIMA



Jefe 0006

ARQUITECTO
aybarra@estiba.net
c/Reisq 35-A, 1º pta.1
03001-ALICANTE
Teléfono: 953.132550
9206457730

O presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto Alejandro Ybarra. Su utilización total o parcial, así como cualquier intervención o modificación, requiere la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación posterior del mismo.

VIVIENDAS JARDIN S.A.
C/Colón 60, planta 6ª - VALENCIA (46004)

ESTUDIO DE DETALLE
UT ZONA 1

Aprobado por el Ayuntamiento de Alicante
Excmo. Ayuntamiento de Alicante en sesión

SECCIÓN S/ PLAN PARCIAL
Fdo.: Pedro Romáez Poyles

E = 1:1000 | **3**

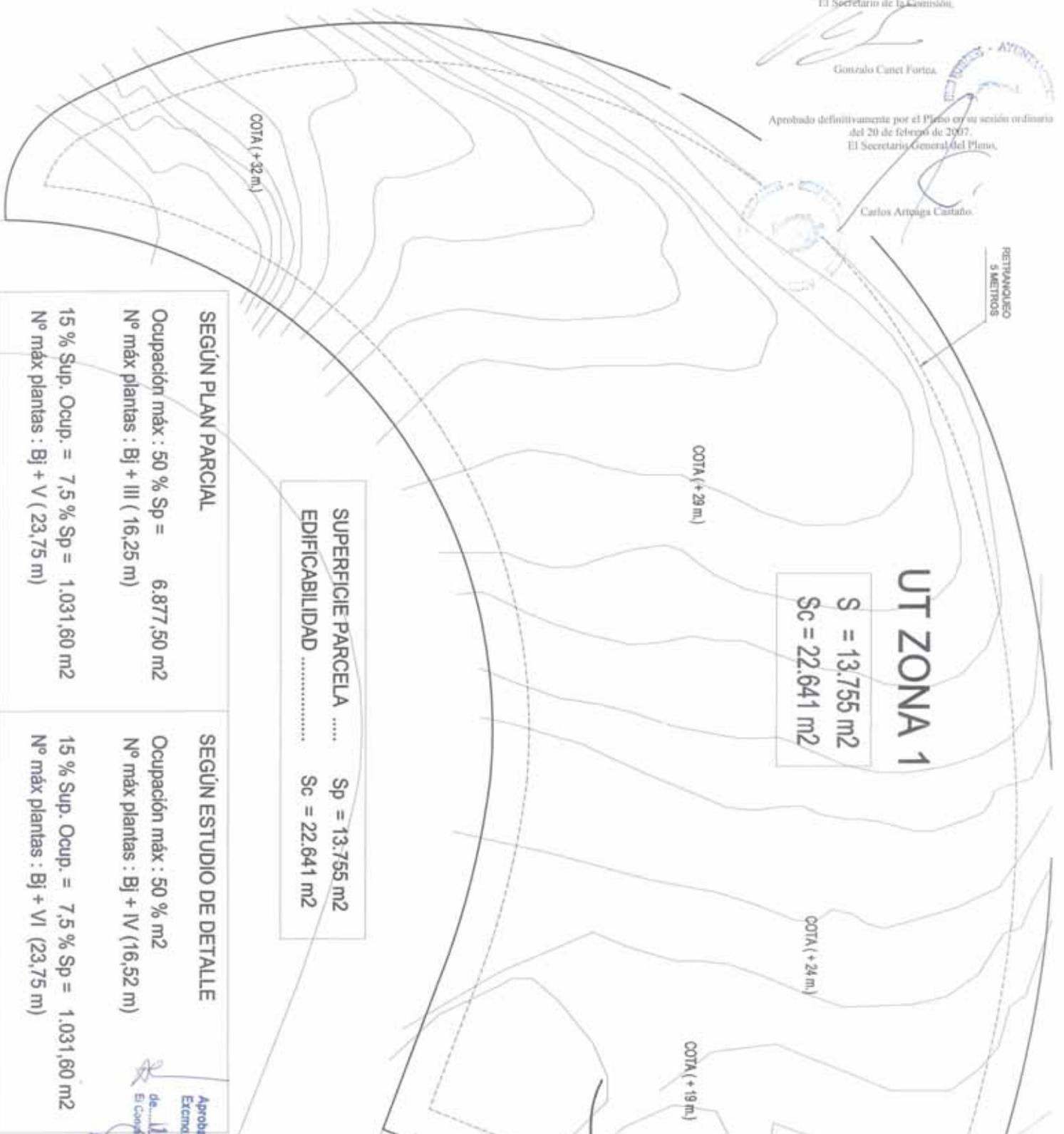
Dictaminado favorablemente por la Comisión de Urbanismo en su sesión del día 14 de febrero de 2007.
El Secretario de la Comisión,

Gonzalo Cuet Fortea.


Aprobado definitivamente por el Pleno en su sesión ordinaria del 20 de febrero de 2007.
El Secretario General del Pleno,

Carlos Artalejo Castaño.


RETTORANQUEO
5 METROS



UT ZONA 1
S = 13.755 m2
Sc = 22.641 m2

SUPERFICIE PARCELA Sp = 13.755 m2
EDIFICABILIDAD Sc = 22.641 m2

SEGÚN PLAN PARCIAL
Ocupación máx : 50 % Sp = 6.877,50 m2
Nº máx plantas : Bj + III (16,25 m)
15 % Sup. Ocup. = 7,5 % Sp = 1.031,60 m2
Nº máx plantas : Bj + V (23,75 m)

SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE
Ocupación máx : 50 % m2
Nº máx plantas : Bj + IV (16,52 m)
15 % Sup. Ocup. = 7,5 % Sp = 1.031,60 m2
Nº máx plantas : Bj + VI (23,75 m)

ALEJANDRO YBARRA HUESA
Complejo IV 1549 - CIMA



14 de Julio 2006

ARQUITECTO

apbarra@ctcon.net
s/Planos 26-A, 1º pta.1
03003-ALICANTE
Teléfono 965132550
820663778

VIVIENDAS JARDÍN S.A.
Cotón 60. planta 6ª - VALENCIA (46004)

ESTUDIO DE DETALLE
UT ZONA 1

AGUAMARCA-ALICANTE
Extend. Ayuntamiento de Alicante en sesión

Aprobado por el Pleno de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Alicante en sesión de 11 de febrero de 2007.
El Consejo Secretarista de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Alicante.
CONDICIONES PARTICULARES

Foto: Pedro Romero Borde

E = 1:500

0 4

El presente documento es copia de su original, del que se debe exigir copia certificada. Los datos de este documento son válidos siempre que no se produzcan modificaciones en su texto, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación posterior del mismo.

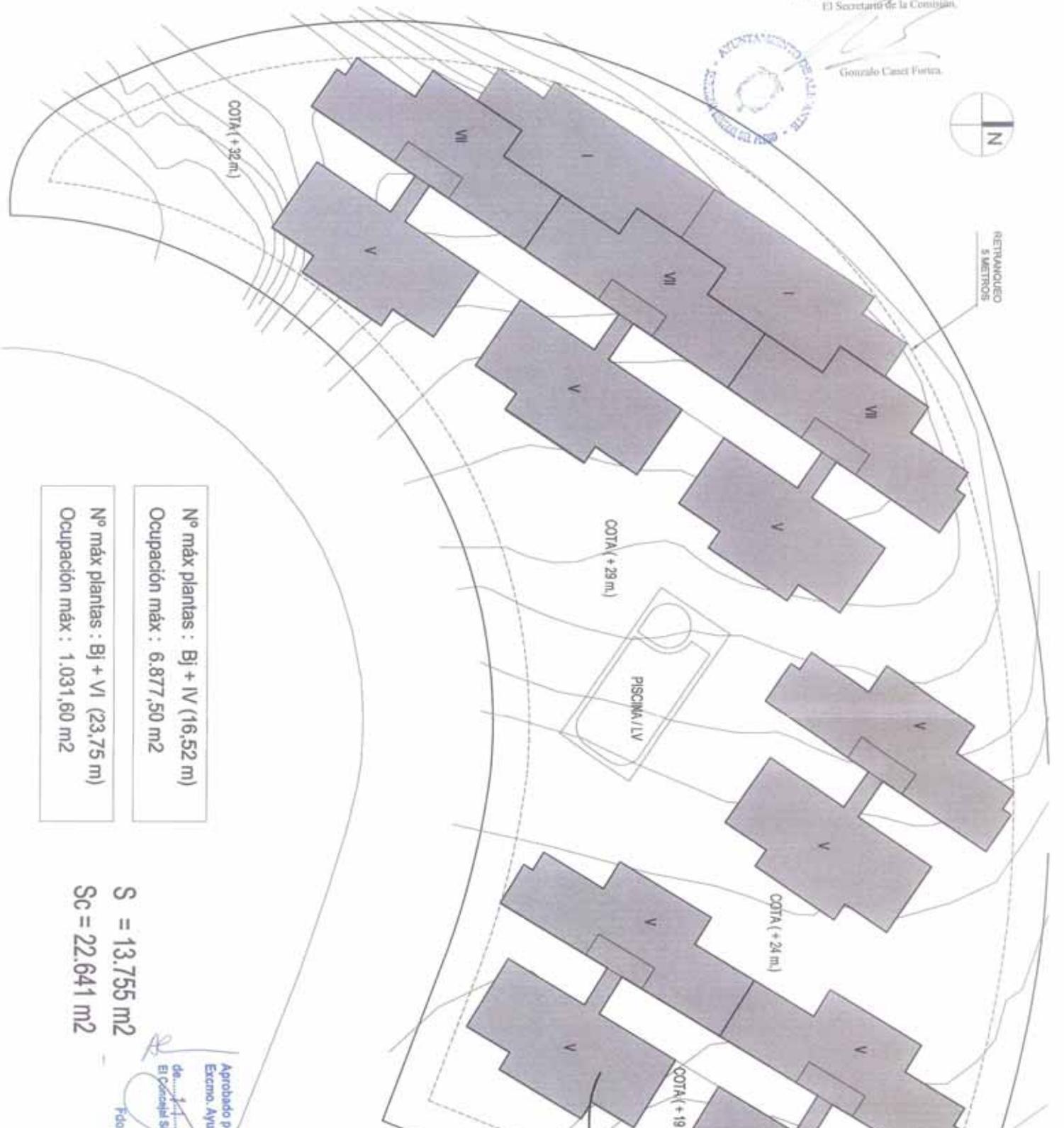




Gonzalo Canet Fortea



RETRANQUERO
5 METROS



Aprobado definitivamente por el Pleno en su sesión ordinaria del 20 de febrero de 2007.
El Secretario General del Pleno,

Celsa Arceaga Escalón

ALEJANDRO
YBARRA
HUESA

Colegiado nº 2569 - CIA



ayuntamiento@alicante.es
c/ Marqués 26-A, 1ª planta,
03003-ALICANTE
Teléfono: 965132250
965132250

ARQUITECTO

El presente documento es copia de su original, del que se autoriza al arquitecto Alejandro Ybarra Huesa, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o copia o traslado, siempre que la presente autorización exprese de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

VIVIENDAS JARDÍN S.A.
C/Colón 60, planta 5ª - VALENCIA (46004)

ESTUDIO DE DETALLE

U.T. ZONA 1

Aprobado por la Junta de Gobierno de Urbanismo de Alicante en sesión Extraordinaria de 14 de febrero de 2007.
El Concejal Secretario de Urbanismo,
Pedro Ribera

COMISIÓN DE ORDENACIÓN

Nº máx plantas : Bj + IV (16,52 m)
Ocupación máx : 6.877,50 m2

Nº máx plantas : Bj + VI (23,75 m)
Ocupación máx : 1.031,60 m2

S = 13.755 m2
Sc = 22.641 m2

E = 1:500

0 5

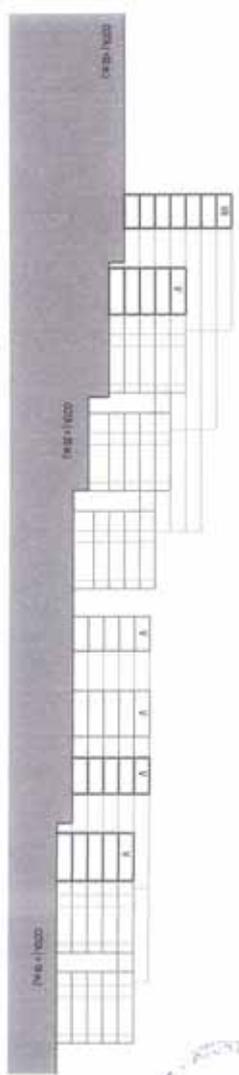
Declarado favorablemente por la Comisión de Urbanismo en su sesión del día 14 de febrero de 2007.
El Secretario de la Comisión.



Guillermo Canal Fortez
Guillermo Canal Fortez

Aprobado definitivamente por el Pleno en su sesión ordinaria del 20 de febrero de 2007.
El Secretario General del Pleno.

Carlos Arceaga Cerdas
Carlos Arceaga Cerdas



OESTE

ESTE



ALEJANDRO YBARRA HUESA
Colegiado nº 2549 - CIA



Juan
Juan 2006

aybarra@telefonos.net
c/Inca 26-A, 1º pta.1
03003-ALICANTE
Teléfono: 965132250
0206853778
ARQUITECTO

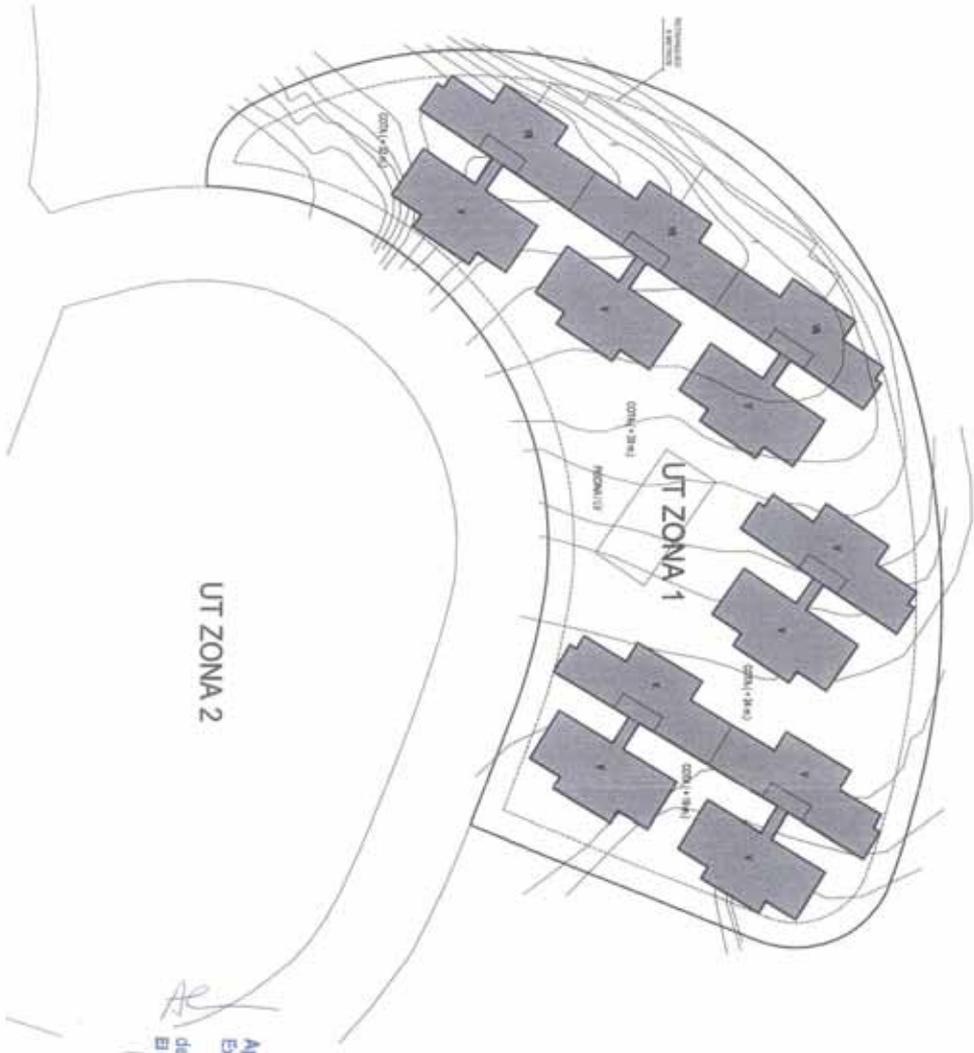
El presente documento es copia de su original, del que se otorga el resguardo o legajo de obra. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o traducción a terceros, requiere la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibido cualquier modificación sustancial del mismo.

Proyecto:
VIVIENDAS JARDÍN S.A.
Calle 60. planta 5ª - VALENCIA (46004)

ESTUDIO DE DETALLE
UT ZONA 1
PP AGUA AMARGA - ALICANTE

Plano de Ordenación
IMAGEN: PLANTA Y SECCIÓN

E = 1:1000 **0** **6**



UT ZONA 2

UT ZONA 1

Aprobado por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Alicante en sesión de **11 de mayo de 2006**.
El Concejal Diputado de la Junta Local de Gobierno Local

Pedro Romojo Penca
Fdo.: Pedro Romojo Penca



Examinado favorablemente por la Comisión de Urbanismo en su sesión del día 14 de febrero de 2007.
El Secretario de la Comisión,



Gonzalo Canet Fortes

Aprobado definitivamente por el Pleno en su sesión ordinaria del 20 de febrero de 2007.
El Secretario General del Pleno,



Carlos Arteaga Castiño



**ALEJANDRO
YBARRA
HUESA**

Colegio nº 2349 - CMA



aybarra@ataa.net
e/finde 28-04, 1º planta,
03003-ALICANTE
Tlf: 965132500
020603778

ARQUITECTO

14/06/2008

El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto D. Alejandro Huesa. Se otorga fe de su autenticidad, así como cualquier reproducción o traslado a terceros, requiriendo la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación sustancial del mismo.

Propietario

VIVIENDAS JARDÍN S.A.
Calle nº 60, planta 5ª - VALENCIA (46004)

ESTUDIO DE DETALLE

UT ZONA 1

PP AGUA AMARGA - ALICANTE

Aprobado por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de PALJARO

111 IMAGEN DE ORDENACIÓN

El Comité de Seguimiento de la obra - Gobierno Local

E Eda: R20000

07