

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 m<sup>2</sup> con una superficie construida asignada de 22.641 m<sup>2</sup>.

## **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 <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	22.641,00 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN MÁX (50 %)	6.877,50 m <sup>2</sup>
Nº DE PLANTAS	BJ+III
ALTURA CORNISA	16,25 m
15% OCUPACIÓN MÁX	1.031,60 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup>  
**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 favorablemente 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 20 de febrero de 2007.  
El Secretario General del Pleno.



Carlos Andrés 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]*  
146/2006

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

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



Francisco Cuatrecasas

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

César Andrés Escalón



ALEJANDRO YBARRA HUESA

Colegiado nº 2248 - OMA



alejandroybarra@telefonos.net  
C/Alfonso 28-A, 1º planta,  
30003-ALICANTE  
Teléfono: 918.122.880  
620465778

JUNIO 2008

ARQUITECTO

El presente arquitecto es autor de su proyecto, del que es autor el estudio de ejecución. Tiene la obligación, tanto a priori como con posterioridad a la obra, de conservar, registrar y poner a disposición de su cliente, cualquier tipo de datos, planos, dibujos, fotografías, grabaciones, películas, cintas, etc. que puedan ser necesarios para la ejecución de la obra.

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

**ESTUDIO DE DETALLE**  
UT ZONA 1

**PP AGUA AMARGA - ALICANTE**

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Fdo.: Pedro Román

1:1000

1

2

Aprobado por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Alicante en su sesión ordinaria del día 11 de junio de 2008.  
El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local.

**PLAN PARCIAL**  
**AGUA AMARGA**

Dirección: ALICANTE

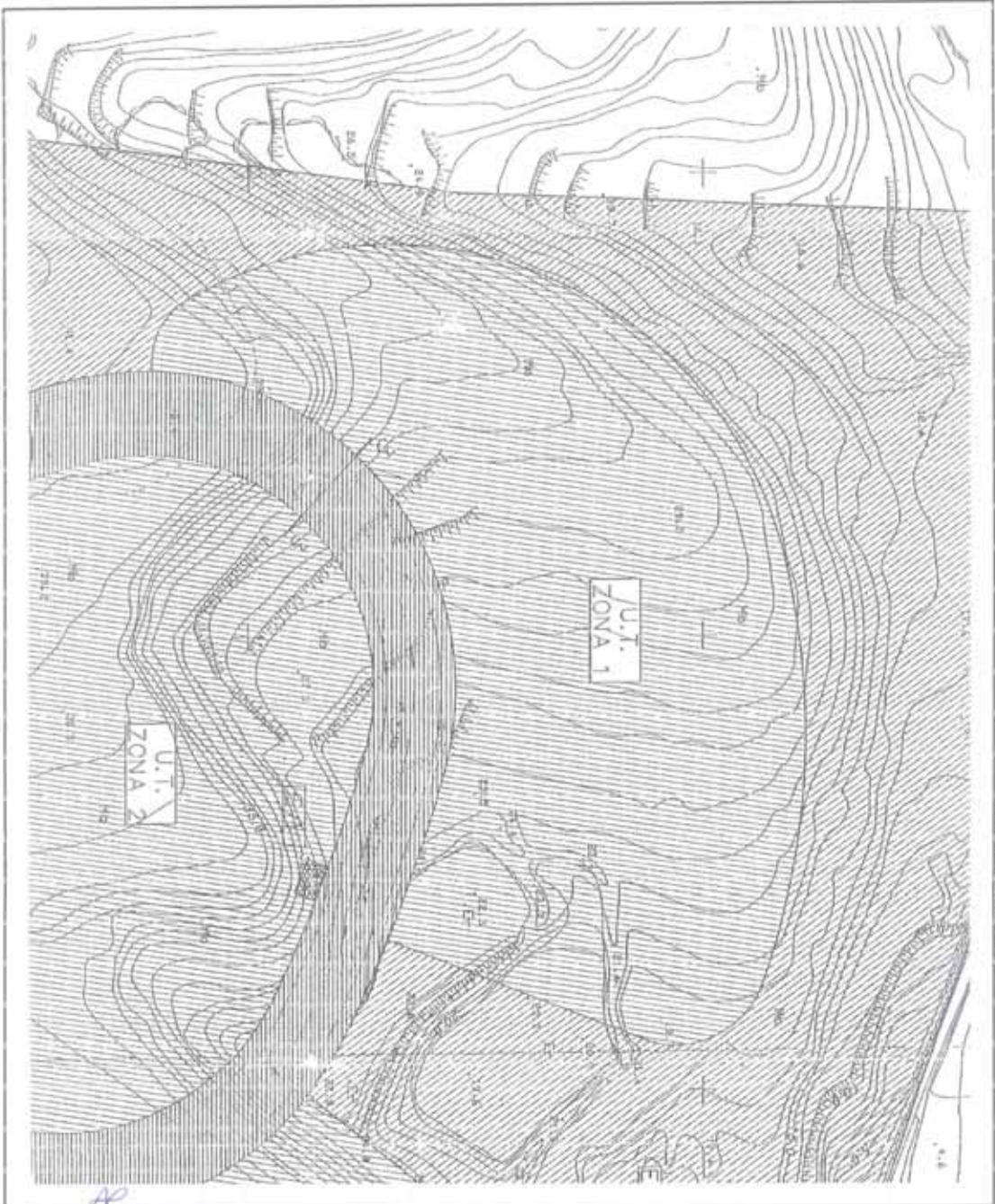
Plano: ZONIFICACIÓN



HOJA:  
1000/1000



FIGURA: SEPTIEMBRE 1999



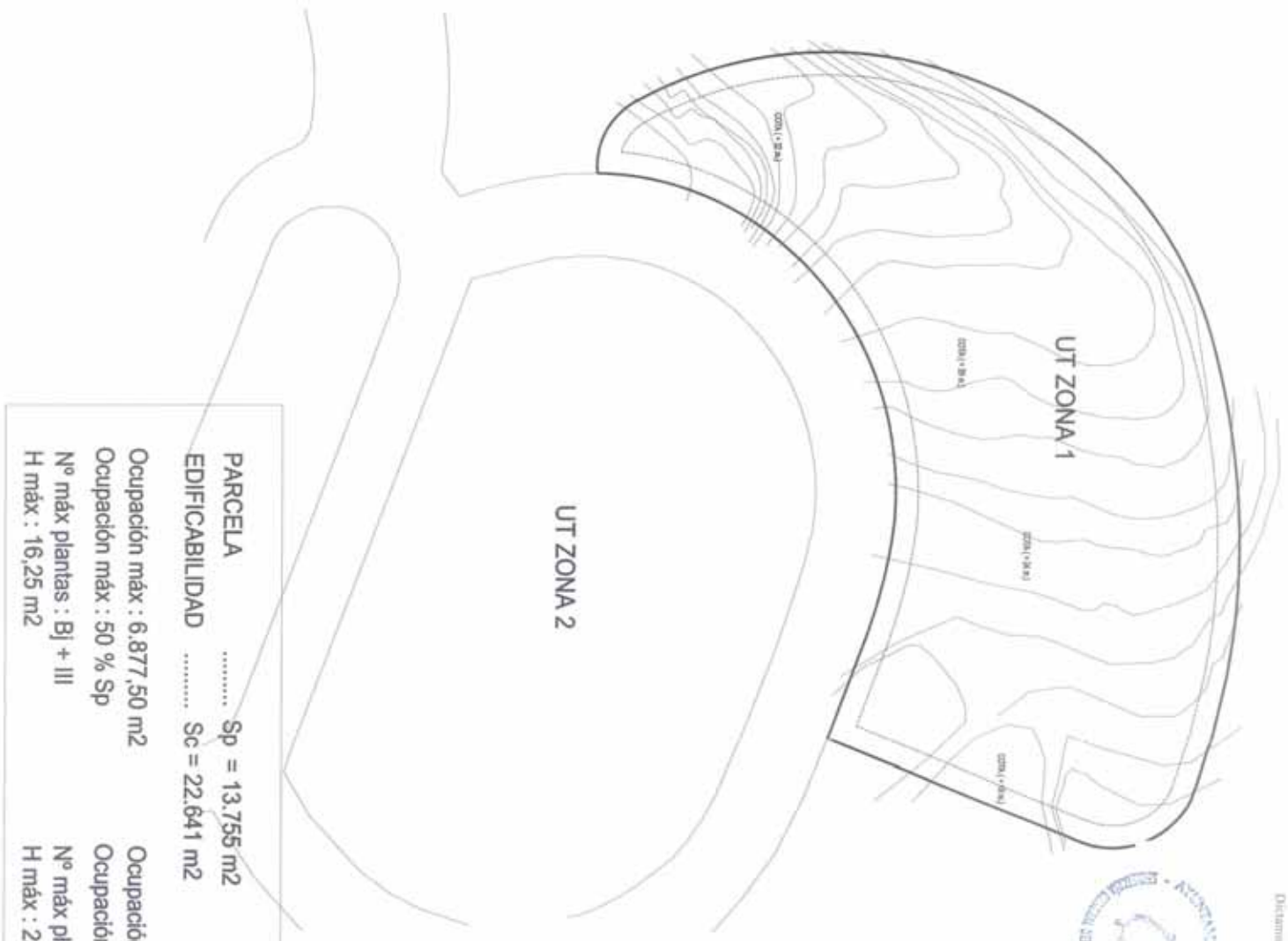


Determinado favorablemente por la Comisión de Urbanismo en su sesión del día 14 de febrero de 2007.  
El Secretario de la Comisión:

  
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 Castiella  

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**  
Cargado nº 2548 - CIMA



Jefe 0006

**ARQUITECTO**  
aybarra@estiba.net  
e/finca 35-A, 1º pta.1  
03001-ALICANTE  
Teléfono: 953.132550  
920605770

*El presente documento es copia de su original, del que se autoriza el uso en el ámbito de la presente. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o modificación, quedan expresamente prohibidas. En todo caso, quedará sujeta a las condiciones de uso que se establezcan en el momento de la suscripción 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 PLAN PARCIAL**  
Fdo.: Pedro Romáez Poyles

**E = 1:1000** | **1** | **3**

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

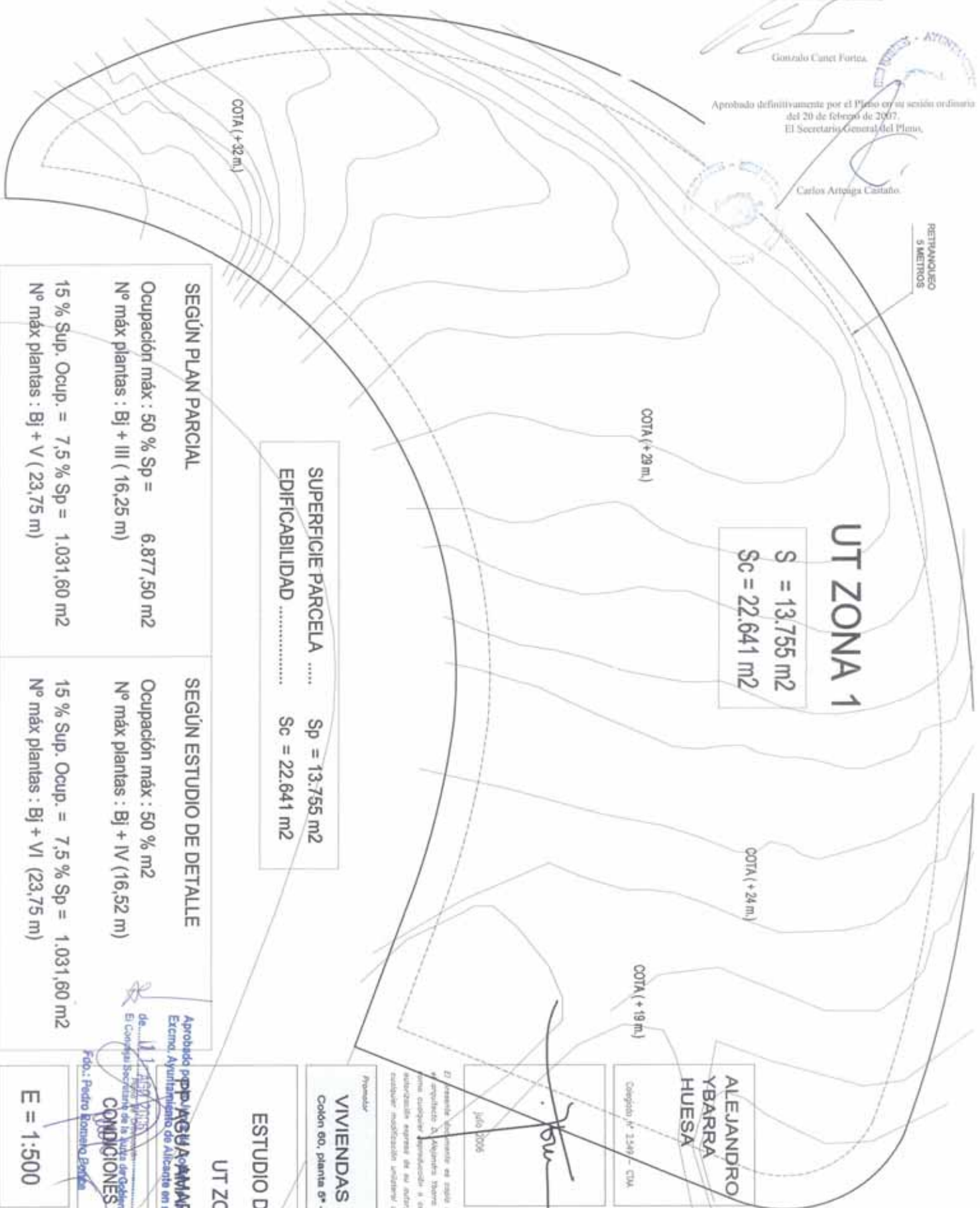
Gonzalo Cuet Fortea.



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

Carlos Artalega Castaño.

RETORNANDO  
5 METROS



**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

arquitecto@cto.net  
s/Finca 26-A, 1ª pla.1  
03003-ALICANTE  
Teléfono 965132550  
820663778

**ARQUITECTO**

El presente documento es copia de su original, del que se da fe y que se expedirá a los interesados. Su autenticidad total o parcial, así como cualquier modificación o cambio o tergiversa, quedará sujeta a autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación análoga del mismo.

14 de Julio 2006

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

**ESTUDIO DE DETALLE**  
UT ZONA 1

Aprobada por el Ayuntamiento de Sagunto, Valencia.  
El Consejo Secretariado de la Junta de Gobierno Municipal de Sagunto, Valencia.  
**CONDICIONES PARTICULARES**  
Fdo.: Pedro Romero Borde

**E = 1:500**

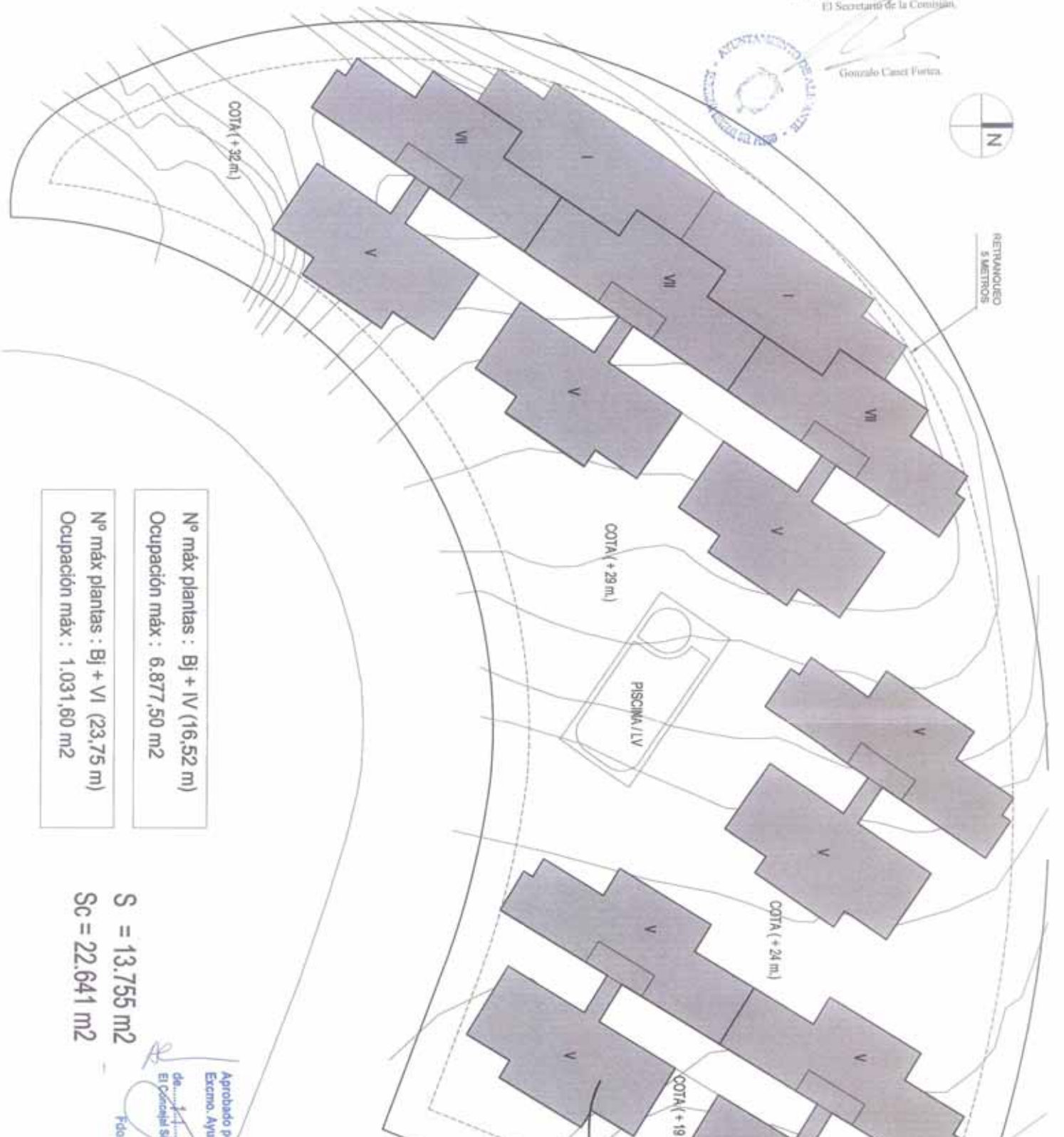
**0 4**



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



af@ordenacion.es  
c/Instituto 26-A, 1ª planta,  
03003-ALICANTE  
Teléfono: 965132250  
965132250

ARQUITECTO

Julio 2006

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.

Proyectista

**VIVIENDAS JARDÍN S.A.**  
Código 60, planta 0ª - VALENCIA (46004)

**ESTUDIO DE DETALLE**

**LOT ZONA 1**

Aprobado por la Junta de Gobierno de Alicantina en sesión Extraordinaria de 14 de febrero de 2007.  
El Concejal Secretario de Urbanismo

Fdo.: 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

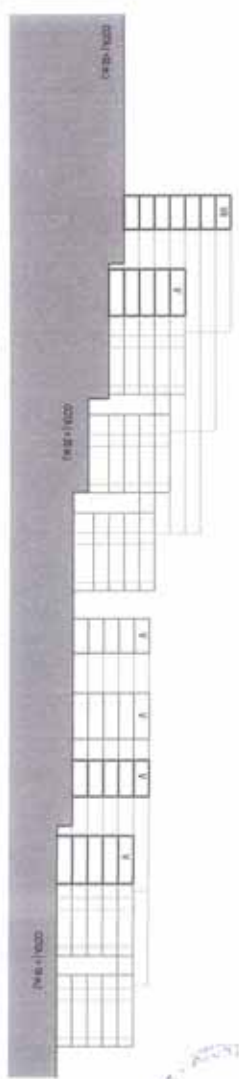
Declarado favorablemente por la Comisión de Urbanismo en su sesión del día 14 de febrero de 2007.  
El Secretario de la Comisión.



*Guillermo Carret Forté*  
Guillermo Carret Forté

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 Carlos*  
Juan Carlos

aybarra@elcien.net  
c/Inca 26-A, 1º pta.1  
03003-ALICANTE  
Teléfono: 965132250  
0206651776

**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.

Financiada por

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

**ESTUDIO DE DETALLE**

**UT ZONA 1**

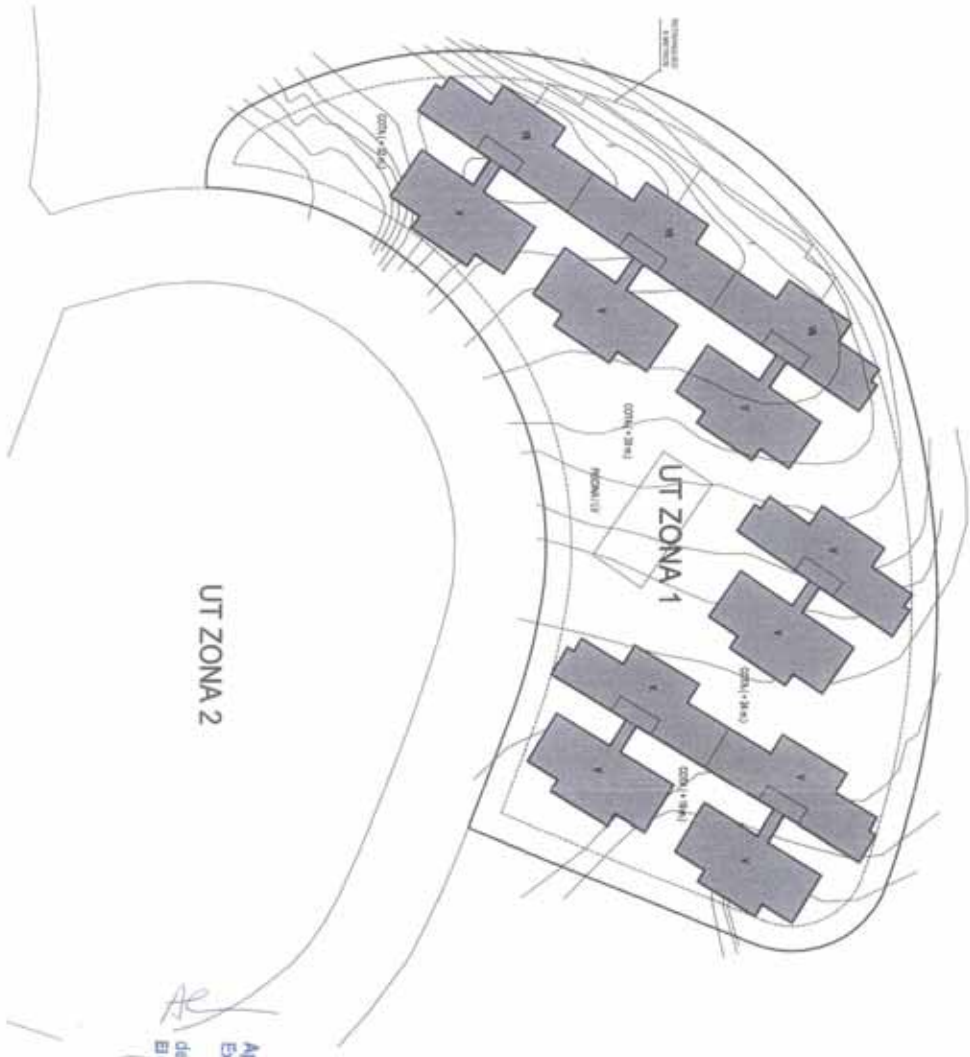
**PP AGUA AMARGA - ALICANTE**

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 Delegado de Urbanismo 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

14 de junio de 2008



aybarra@ataa.net  
e/finde 28-04, 1º planta,  
03003-ALICANTE  
Tlf: 965132500  
030603778

**ARQUITECTO**

*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. 1: 20000

07