

13/04/2005 ENTRADA EJEMPLAR OIU

Folio 30 EMPLEDO

9-2-2005

**ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES VIRGILIO, VIA PARQUE, CALLE "C" Y ZONA VERDE EN LA UA N ° 18 DEL PGMO. DE ALICANTE.**

Promotor: URBIS S.A.

Arquitectos: JUAN BLANCO GARCIA  
MERCEDES LEOZ FORNS

Aprobado definitivamente por  
el Pleno del Excmo. Ayunta-  
miento en sesión de **08 MAR. 2005**



EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo.: Carlos Acosta Castaño

**ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES VIRGILIO, VIA PARQUE, CALLE "C" Y ZONA VERDE EN LA UA N ° 18 DEL PGMO. DE ALICANTE.**

Promotor: URBIS S.A.

Arquitectos: JUAN BLANCO GARCIA  
MERCEDES LEOZ FORNS

**INDICE DE DOCUMENTOS**

**1.- MEMORIA.-**

1.1.- ENCARGO Y PROMOTOR.

1.2.- ANTECEDENTES.

1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.

1.3.1.- SITUACIÓN.

1.3.2.- CALIFICACIÓN URBANISTICA

1.3.3.- ANTECEDENTES ARQUEOLOGICOS

1.4.- NECESIDAD DE SU REDACCION.

**2.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

**3.- NORMATIVA URBANÍSTICA.**

3.1.- NORMATIVA URBANÍSTICA ANTERIOR.

3.2.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN POR EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

3.3.- MEDIDAS CAUTELARES PARA GARANTIZAR LA PERMANENCIA DE USO DOTACIONAL.

**4.- DOCUMENTACION GRAFICA: PLANOS.**

## **ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES VIRGILIO, VIA PARQUE, CALLE "C" Y ZONA VERDE EN LA UA N ° 18 DEL PGMO. DE ALICANTE.**

Promotor: URBIS S.A.

Arquitectos: JUAN BLANCO GARCIA  
MERCEDES LEOZ FORNS

### **1.1.- ENCARGO Y PROMOTOR.**

Por encargo de Don JAIME TRICAS TARRADELLAS con NIF 17.968.190-S, en su calidad de representante de la sociedad *URBIS S.A.*, provista de C.I.F. n ° A-28.040.02 y domicilio en Madrid, calle General Pardiñas nº 73, C.P. 28006, se redacta el presente ESTUDIO DE DETALLE de manzana situada en Alicante, en la Unidad de Actuación n ° 18 entre las calles de Virgilio, calle "C", Vía Parque y zona verde.

### **1.2.- ANTECEDENTES.**

En fecha 8 de junio de 2004 se aprobó definitivamente el Plan de Reforma Interior y Mejora del ámbito definido por las calles Virgilio, Vía Parque y calle C, en cuyo interior se encuentra la manzana objeto del Estudio de Detalle.

En fecha 4 de octubre de 2004 se aprobó la Reparcelación voluntaria de la manzana comprendida entre la Vía Parque, Calle C, calle Virgilio y la zona verde en la Ua-18 del PGMO. De Alicante.

### **1.3.- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS QUE COMPONEN LA MANZANA.**

**Antecedentes históricos y arqueológicos de la manzana donde se propone el Estudio de Detalle.** Nos encontramos entre las zonas arqueológicas de La Albufereta y La Condomina, en la que se localizan varios yacimientos arqueológicos, cuya valoración se describe en la memoria preliminar realizada por ARPA Patrimonio.

En las parcelas se han encontrado restos arqueológicos que motivaron la modificación de un vial, tramitado mediante un P.R.I.M.

La manzana objeto del estudio de detalle esta formada por dos parcelas de acuerdo a la reparcelación voluntaria realizada por la propiedad.

#### **PARCELA 2-A**

**Situación.** La parcela se encuentra situada en la ciudad de Alicante, unidad de actuación n ° 18, entre las calles Virgilio, calle C, Vía Parque y parcela 2-B.

**La parcela tiene una superficie de 8.274,00 m2.**

**Calificación urbanística** de la parcela, y según el vigente PGOU de Alicante, es de vivienda unifamiliar, clave VU, GRADO 1, NIVEL A, según plano de situación adjunto; así mismo, la parcela está afectada en una parte de ella por el entorno de protección del Plan Especial de Torre de Las Aguilas. (Nº Registro B.I.C. R-I-S.1-0009711).

#### **PARCELA 2-B**

**Situación.** La parcela se encuentra situada en la ciudad de Alicante, unidad de actuación n º 18, entre la calle Virgilio, Vía Parque, parcela 2-A y zona verde .

**La parcela tiene una superficie de 1.210,00 m2.**

**Calificación urbanística** de la parcela, y según el vigente PGOU de Alicante, es de vivienda unifamiliar, clave VU, GRADO 1, NIVEL A, según plano de situación adjunto.

#### **1.4.- NECESIDAD DE SU REDACCIÓN.**

La sociedad URBIS S.A., tiene el propósito de realizar, sobre la parcela 2-A, descrita anteriormente, una edificación destinada a uso dotacional, consistente en una residencia para la tercera edad.

La necesidad de una mayor edificabilidad para poder desarrollar todo el programa de necesidades que conlleva una residencia de esta categoría, así como la existencia en la parcela de restos arqueológicos que imposibilitan la ejecución de realizar sótanos en donde ubicar las instalaciones y almacenes conduce a la necesidad de redactar el presente estudio de detalle al objeto de modificar la edificabilidad en los términos establecidos en el mismo.

De todo lo expuesto, surge la necesidad de redactar este documento, de forma que se adecuen las condiciones de edificabilidad a las necesidades del Proyecto.

#### **2.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto, y según lo establecido en el Artículo 100 de las Normas Urbanísticas de PGMO de Alicante respecto a la adecuación de las condiciones de ordenación para las parcelas destinadas a usos dotacionales, cuando las previstas en el citado Plan General no resulten adecuadas para el correcto funcionamiento de dicho uso dotacional.

### 3.- NORMATIVA URBANÍSTICA.

#### 3.1.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.

Al encontrarse las parcelas 2-A y 2-B, en una zona de vivienda unifamiliar grado 1 nivel A, las condiciones de volumen de la edificación son las establecidas en el Capítulo 8 de las Normas Urbanísticas del PGMO.

Así mismo la parcela 2-A, se encuentra afectada en una parte de su superficie por el Plan Especial de la Torre de las Águilas, estando definida el área afectada en la documentación gráfica adjunta. En dicha zona afectada es de aplicación la calificación urbanística VU 1á, modificando las condiciones de la altura de la edificación en lo referente a prohibición del torreón así como la imposición de condicionantes para los elementos de instalaciones sobre cubiertas.

<b>PLANEAMIENTO VIGENTE</b>	
PLANEAMIENTO AMBITO MUNICIPAL	P.G.O.U. de ALICANTE (Aprob.27-03-87)
PLANEAMIENTO SECTORIAL	PARCIALMENTE AFECTADA PLAN ESPECIAL TORRE DEL AGUILA
<b>REGIMEN URBANISTICO</b>	
CLASIFICACION DEL SUELO	SUELO URBANO
ZONA DE ORDENACION	VU 1a Vivienda unifamiliar aislada y (VU 1á)
<b>NORMATIVA URBANÍSTICA</b>	
<b>CONDICIONES RELATIVAS A:</b>	
<b>CONDICIONES DE PARCELACIÓN Art. 152</b>	<b>PLANEAMIENTO</b>
Superficie mínima:	Nuevas parcelaciones: 1.200 m <sup>2</sup> .
Fachada mínima:	25.00 m.
Figura inscribible mínima:	Círculo 25 m. de diámetro
<b>CONDICIONES DE VOLUMEN Art. 153</b>	
Retranqueo alineación exterior:	10 m.
Retranqueo a resto linderos:	5 m.
Separación mínima entre distintos cuerpos edificación:	0,80 m.
Ocupación máxima:	25 % superficie de parcela
Edificabilidad máxima:	<b>0,375 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sup. Útil según criterio art. 54.2 de NNUU</b>
Altura máxima:	3 plantas y 10 m. Se permite torreón del 10 % de ocupación. <b>En la zona afectada por Plan Especial de la Torre del Águila NO SE PERMITE TORREON.</b>
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS Art. 154</b>	
Si la edificación se adosa a lindero:	El diseño y materiales de cubierta deben armonizar con las lindantes.
Tratamiento de medianerías:	Deben ser análogas a las de fachadas Edificación principal
Tedaderos:	No están permitidos vistos, se deben proteger de vistas.
<b>CONDICIONES DE CALIDAD HIGIENE Art. 155</b>	Se dispondrá en la parcela un espacio libre de edificación de mínimo 25 m <sup>2</sup> . y 3m. de ancho sin merma de cualquier uso
<b>AGRUPACIONES Art. 156</b>	Se permite la agrupación de varias edificaciones destinadas exclusivamente a viviendas
La disposición de la edificación debe cumplir:	fachadas < 140 m. Dist. Edificaciones independientes < 10 m. Dimensión mínima espacio privado > 6m fachada y 200 m <sup>2</sup> sup.
Parcela mínima	6.000 m <sup>2</sup>
Altura máxima	3 plantas
Sup. Total usos privativos	< 50 % del total de superficie
Sup. Jardines e ins. Depor.	> 20 % del total de la parcela
Nº máximo de viviendas	< doble del resultante si fueran aisladas.
<b>USOS Art. 157</b>	
Característico	Residencial de vivienda unifamiliar
Complementarios:	Terciario-Alojamiento temporal en edificio exclusivo Terciario-Comercial en nivel "a" en edificio exclusivo Terciario oficinas en nivel "a" sólo despachos prof. Del mismo titular de la vivienda. Dotaciones e Infraestructuras en edificio exclusivo

### 3.2.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN POR EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle y de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 100 de la NNUU del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, únicamente permite el aumento de la edificabilidad en la parcela prevista para uso dotacional, Parcela 2-A, hasta 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. lo que aplicado a la superficie de la parcela 2-A, nos da una edificabilidad de:

**PARCELA 2-A. EDIFICABILIDAD:  $0,75 \times 8.274,00 = 6.205,50 \text{ m}^2$ .**

La parcela 2-B, se mantiene con los mismos parámetros urbanísticos anteriores a la redacción del presente Estudio de Detalle.

**PARCELA 2-B. EDIFICABILIDAD:  $0,375 \times 1.210,00 = 453,75 \text{ m}^2$ .**

### 3.3.- MEDIDAS CAUTELARES AL OBJETO DE GARANTIZAR EL USO DOTACIONAL.

*Son de aplicación a la parcela cuya edificabilidad se incrementa, en función de su cambio a uso dotacional, las medidas acordadas en la Comisión Municipal de Urbanismo de 5 de febrero de 2002, encaminadas a garantizar el mantenimiento del uso dotacional en parcelas no calificadas como tales en el PGMO, y para las que se obtiene un aumento en su edificabilidad basándose en dicho uso.*

*A continuación se transcriben literalmente las medidas cautelares que le son de aplicación:*

A. Medidas complementarias para garantizar la permanencia del uso dotacional.

Siempre que la parcela sobre la que se construya el edificio no esté calificada como "dotacional", en cualquiera de sus formas, consideramos conveniente la aplicación de las siguientes medidas cautelares:

- El edificio construido o ampliado al amparo del artículo 100 que haya utilizado total o parcialmente los incrementos de edificabilidad previstos para el uso dotacional, deberá mantener indefinidamente dicho uso.
- La autorización de otro uso diferente al dotacional solamente podrá concederse previa demolición de la edificación que, por exceso sobre la característica de la parcela, se haya atribuido mediante el referido Estudio de Detalle.
- No se podrán conceder licencias municipales de ningún tipo si el objeto de las mismas fuera un cambio a otro uso distinto al dotacional, sin que se cumpla el requisito del párrafo anterior. En

todo caso, la licencia de actividad debe obtenerse para el uso dotacional concreto a que se destine el edificio. La concesión de una nueva licencia para otra actividad diferente se condicionará a que la misma mantenga el carácter de uso dotacional.

- El incumplimiento por el propietario de destinar el edificio al uso dotacional, tendrá la consideración de infracción urbanística con las consecuencias correspondientes, no siéndole aplicable en ningún caso el régimen de fuera de ordenación.
- Caso de tratarse de ampliaciones de edificios ya existentes, cuyos propietarios pretendan utilizar la figura del Estudio de Detalle para atribuirse estos incrementos de edificabilidad, deberá incorporarse como documentación aneja copia de la licencia de actividad inicialmente obtenida para comprobar su ajuste al uso dotacional declarado.
- En cualquier caso, será exigible el cumplimiento estricto de las plazas mínimas de aparcamiento establecidas por las Normas Urbanísticas del PGMO para el uso dotacional concreto que se solicite en la licencia de actividad.
- Siempre que se utilice la posibilidad del incremento de edificabilidad, la condición de uso dotacional indefinido del edificio deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad a los efectos informativos procedentes, una vez aprobado el Estudio de Detalle y como requisito previo a la obtención de la licencia de actividad, de conformidad con el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística.

Alicante, diciembre, 2004

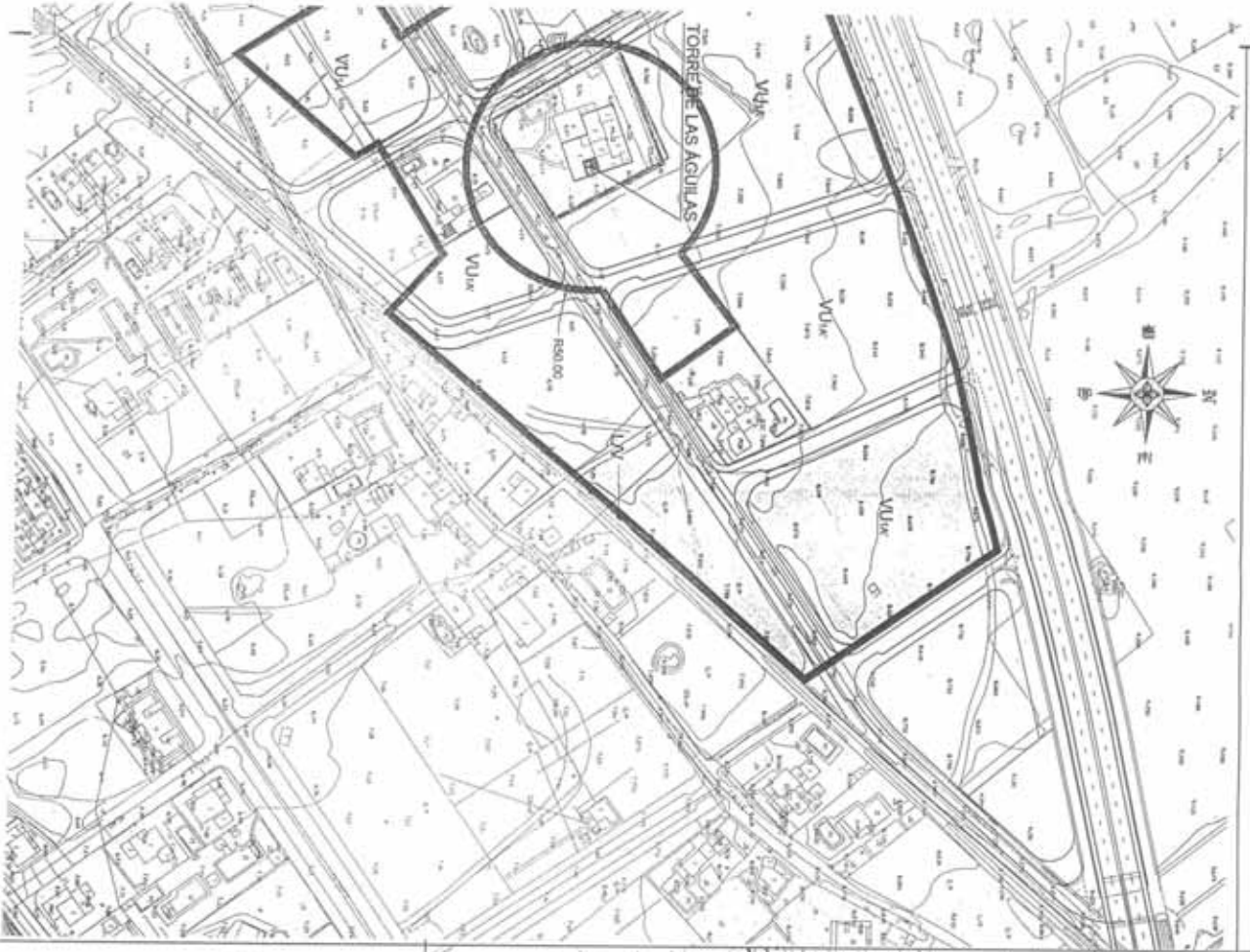
Aprobado definitivamente por  
el Pleno del Excmo. Ayunta-  
miento en sesión de **08 MAR. 2005**



Edo. Carlos Alberto Castaño

# PLAN ESPECIAL DE LA TORRE DE LAS AGUILAS

SITUACION REFERIDO A PRIM UA-18  
 ESCALA 1:2000



MANZANA OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE  
 ZONA VERDE  
 LIMITE PROTECCION NIVEL 3. PLAN ESPECIAL TORRE DE LAS AGUILAS



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA  
 Ayuntamiento de Alicante  
 Definitivamente  
 VISADO  
 Promotor: INMOBILIARIA URBIS S.A.  
 miento en sesión de 08 de Mayo de 2005



ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES VIGILADO, PARQUE, CALLE 1ª Y ZONA VERDE DE LA UA-Nº 18 DEL PMO. DE ALICANTE  
 PROMOTOR: INMOBILIARIA URBIS S.A.

SITUACION A PLANEAMIENTO EN VIGOR: PRIM UA-18  
 Plan Especial Protección Torre de Las Aguilas

los arquitectos:  
*Juan Blanco Garcia*  
*Mercedes Leoz Fornis*  
 JUAN BLANCO GARCIA  
 MERCEDES LEOZ FORNIS

Esc. 1:1000  
 Fecha:  
 DICIEMBRE 2004

Plano Nº  
 01





MANZANA OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE  
 ZONA VERDE  
 LIMITE PROTECCION NIVEL 3. PLAN ESPEC. TORRE DEL AGUILA

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA  
 Aprobado definitivamente el 08 MAR 2005  
 en sesión de 08 MAR 2005  
 el Presidente del Colegio



ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES  
 VIGILIO, VA BARRIO, CALLE "C" Y ZONA VERDE DE LA UH-M 1802L POMO. DE ALICANTE.  
 PROMOTOR: INMOBILIARIA URBIS S.A.

### EMPLAZAMIENTO MANZANA OBJETO

los arquitectos:  
 JUAN BLANCO GARCIA  
 MERCEDES LEOZ FORNS

Esc. 1:1000  
 Fecha:  
 DICIEMBRE 2004

Plano N°  
 02



— PARCELA OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE  
 - - - - - LIMITE PROTECCION NIVEL 3. PLAN ESPECI.

COLEGIO ORIGINAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA  
 Aprobado definitivamente el Plan de Ordenación del Excmo. Ayuntamiento de Valencia  
 en sesión de 08 MAR 2005

ESTUDIO DETALLE DE LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES VERDE, VIA PARQUE, CALLE C Y LA ZONA VERDE DE LA UA-Nº 1808 DEL PSMD. DE ALICANTE  
 PROMOTOR: INMOBILIARIA URBIS S.A.

DEFINICION DE LA MANZANA OBJETO

los arquitectos:  
 Juan Blanco García  
 Mercedes Leoz Fornis

Esc. 1:500  
 Fecha: DICIEMBRE 2004

Plano Nº 03

BLANCO y LEÓZ  
 arquitectos



MANZANA OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

LIMITE PROTECCION NIVEL 3. PLAN ESPEC. TORRE DEL AGUILA

AGENCIAS DE INGENIERIA DE LA CONSTRUCCION DE LA CIUDAD DE ALICANTE

Plano del Excmo. Ayuntamiento de Alicante en sesión de 18 de Mayo de 2005

VISADO

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES NISIDA, VIA PARQUE, CALLE C Y ZONA VERDE DE LA U-I-P MODEL PISO DE ALICANTE

PROMOTOR: INMOBILIARIA URBIS S.A.

# CONDICIONES URBANISTICAS

Los arquitectos:

*Juan Blanco Garcia*  
*Mercedes Leoz Fornis*

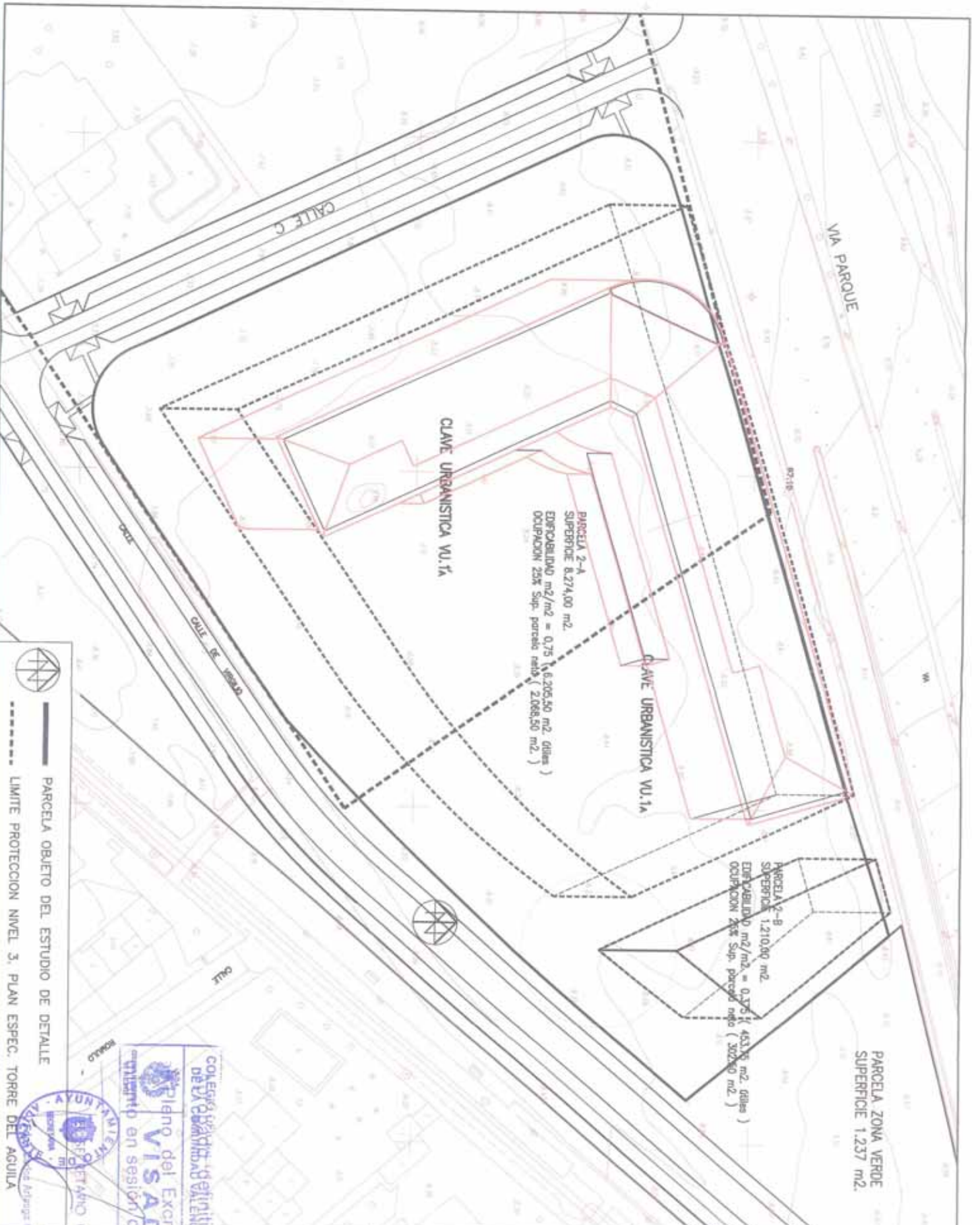
JUAN BLANCO GARCIA  
 MERCEDES LEOS FORNIS

Esc. 1:500

Fecha:  
 DICIEMBRE 2004

Plano N°

04



COLEGIO DE ARQUITECTOS DE VALENCIA  
 Colegiado en sesión de 19 de Mayo 2005  
**VISADO**  
 Expediente N.º 100/05  
 19 Mayo 2005

ESTUDIO DE DETALLE DE LA ZONAZONA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES  
 VERDAD, VIA PARQUE, CALLE C Y ZONA VERDE DE LA UA-Nº 1808L PGM. DE ALICANTE.  
 PROMOTOR: INMOBILIARIA URBIS S.A.

**ANALISIS GRAFICO: ENVOLVENTE**  
**LIMITE VOLUMETRICO DE EDIFICABILIDAD**

los arquitectos:  
  
  
 JUAN BLANCO GARCIA  
 MERCEDES LEOZ FORNIS

**Esc. 1:500**  
 Fecha:  
 DICIEMBRE 2004

Plano N.º  
**05**

BLANCO y LEOZ  
 arquitectos