

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA M-2

SECTOR PP-1/4 "ALBUFERETA"

Mayo de 2026

INDICE

MEMORIA INFORMATIVA	2
1.- ANTECEDENTES	3
2.- INTRODUCCIÓN, OBJETO Y PROCEDIMIENTO.	4
2.1.- OBJETO Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE	6
2.2.- PROCEDIMIENTO PARA LA TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	6
3.- PLANEAMIENTO VIGENTE	7
3.1.- ÁMBITO	8
3.2.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS	8
MEMORIA JUSTIFICATIVA	10
1.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL	11
2.- OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE	11
3.- MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	11
3.1.- DESCRIPCIÓN	11
3.2.- JUSTIFICACIÓN	12
3.3.- ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA DEL ESTUDIO DE DETALLE	14
MEMORIA NORMATIVA	15
1.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA AFECTADA POR EL ESTUDIO DE DETALLE	16
1.1.- PLANOS DE ORDENACIÓN	16
1.2.- NORMAS URBANÍSTICAS	18
ANEXO I.	20
ANÁLISIS DE LA INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO	20
1.- OBJETO Y ALCANCE	21
1.- ANÁLISIS DE LAS VISUALES	21
2.- UBICACIÓN Y ENTORNO	25
3.- DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	27
4.- CONCLUSIONES	33
ANEXO II. PLANOS	34

MEMORIA INFORMATIVA

1.- ANTECEDENTES

El presente documento sustituye al presentado en fecha 27 de febrero de 2026 y registro de entrada E2026028925.

Se ha recibido un informe del servicio de planeamiento de fecha 28/04/2026 en referencia al Estudio de Detalle de la manzana M2 presentado, sobre el que se realiza la siguiente consideración:

“Se deberá tener en cuenta el artículo 41.1 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, que establece lo siguiente: “Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla”.

No es objeto del presente Estudio de Detalle la variación de la edificabilidad que se mantiene conforme a la ordenación vigente.”

El presente documento se ajusta y obedece a lo indicado por el Ayuntamiento en su informe de fecha 28/04/2026.

2.- INTRODUCCIÓN, OBJETO Y PROCEDIMIENTO.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la reordenación de la morfología volumétrica de la Manzana M2 del sector PP 1/4 Albufereta del PGOU de Alicante, creando, a fin de conseguir dicho objetivo, un nuevo vial.

El Estudio de detalle se formula en el contexto del desarrollo de la programación del Polígono A.1 del sector PP 1/4 Albufereta y, por lo tanto, con plena compatibilidad con el mismo.

En efecto, mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 8 de abril de 2025 del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, fue aprobado definitivamente el PAI del Polígono A.1 del sector PP 1/4 Albufereta, poniéndose de manifiesto la conveniencia de que la condición de conexión e integración viaria prevista en el citado PAI se complementase mediante su incorporación como viario en el planeamiento.

En la medida en que dicho viario resulta necesario para la reordenación de la morfología volumétrica de la Manzana M2 que se pretende mediante el presente Estudio de Detalle, se propone un vial que resulte plenamente compatible con la conexión e integración viaria previamente definida en el PAI definitivamente aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

La Agrupación de Interés Urbanístico del Polígono A.1 del Sector 1/4 Albufereta formula la siguiente propuesta de Estudio de Detalle, además de para proceder a la reordenación de volúmenes, para dar cumplimiento, de forma previa a la Reparcelación, a la observación expuesta por el propio Ayuntamiento en el marco de la programación.

Respecto a este asunto, el Informe de la Dirección General de Plan General y Planeamiento Urbanístico, que estableció las directrices para su incorporación en los diferentes informes a emitir en el expediente del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución 1.1 (Polígono A.1) del Sector PPI/4 "Albufereta" (GES2022000035), indicó lo siguiente:

"A requerimiento de los Servicios Técnicos Municipales de Obras, se ha introducido en el Proyecto de Urbanización un nuevo viario que discurre desde la glorieta central del sector hacia el norte, entroncando con el viario Caixa d'Estalvis, justificado en un adecuado funcionamiento de la unidad de ejecución que pretende desarrollarse.

Se trata de un viario externo a la UE 1.1 (Polígono A.1) objeto de la programación que nos ocupa, donde si se mantiene la ordenación urbanística aprobada. Al tratarse de un viario exterior, su ejecución será considerada condición de conexión e integración territorial del programa y su trazado se concretará mediante Estudio de Detalle a presentar por el agente urbanizador, una vez adjudicada la programación."

El presente Estudio de Detalle se formula de acuerdo al Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP), y a lo expuesto en la última versión aprobada de las normas urbanísticas del Plan Parcial del Sector 1/4"Albufereta" en lo que afecta a la

regulación de los estudios de detalle, ya que se establecen una serie de determinaciones para la redacción de estos documentos.

El artículo 20 de las normas urbanísticas del Plan Parcial indica estas determinaciones para la manzana M-2, zona EA-CO:

"Se podrá modificar dicha ordenación de volúmenes mediante un Estudio de Detalle que abarque la totalidad de la manzana, respetando, además de las condiciones establecidas en el artículo 13, las siguientes cuestiones específicas de esta zona:

- a) *Los edificios destinados a usos terciarios se adosarán a la alineación exterior, al menos en una de sus fachadas.*
- b) *La ocupación máxima de parcela, en uso residencial, será del 50% de la superficie de la misma.*
- c) *La ocupación máxima de parcela, en usos terciarios será el 60% de la superficie de la misma.*

Las superficies construidas máximas de las citadas manzanas, la edificabilidad máxima y el número máximo de viviendas, que se especifican en el plano P.O.2, vienen reflejadas en el cuadro siguiente:"

PARCELA	USO	M ² SUELO	LER (m ² /m ² s)	LE. Terc. (m ² /m ² s)	LE. Total (m ² /m ² s)	Techo Max. Residencia (m ² t)	Techo Max. Terciario (m ² t)	Techo Max. (m ² t)	Nº Max. Viviendas
M2	Residencial Comercial Terciario	20.589	3.286	0.267	3.553	67.662	5.493	73.155	566

El artículo 13 al que se hace referencia dice lo siguiente:

- *"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 aquella.*
- *Las edificaciones situadas en la misma parcela y/o manzana guardarán una separación entre si no inferior a las dos terceras partes de la semisuma de sus alturas respectivas ($2/3 (h + h' / 2)$). Podrá disminuirse esta separación, hasta un mínimo de la tercera parte de la mayor de sus alturas respectivas, cuando fuese materialmente imposible la ejecución de la edificabilidad asignada a la parcela, debiéndose demostrar de forma expresa dicha imposibilidad.*
- *Las edificaciones podrán adosarse a lindero formando un bloque continuo con la edificación de las parcelas colindantes. En este caso la profundidad de la edificación será obligatoriamente la que se establezca en la ordenación de volúmenes en el Estudio de Detalle. En el caso de disponer la edificación separada de los linderos, los retranqueos mínimos al resto de linderos serán de 3,00m, manteniendo la distancia mínima entre edificaciones establecida en el párrafo anterior.*
- *La ocupación máxima de la parcela para uso residencial, no excederá del 50% de la superficie de la misma."*

2.1.- OBJETO Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del Estudio de Detalle de la manzana M-2 es el indicado en el artículo 41 del TRLOTUP:

"1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.

2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.

4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano."

Se redacta el presente estudio de detalle con los contenidos y determinaciones indicadas.

2.2.- PROCEDIMIENTO PARA LA TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

De acuerdo con el artículo 46 del TRLOTUP, que define los planes que están sujetos de la evaluación ambiental y territorial estratégica, los Estudios de Detalle se encuentran expresamente excepcionados:

"Dada su escasa entidad y su casi nula capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística, los estudios de detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo con el artículo 3.5 de la Directiva 2001/42/CE"

Por otro lado, el artículo 61.a) del TRLOTUP, indica respecto de la tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, lo siguiente:

"a) Información pública durante un periodo de cuarenta y cinco días, ello en la forma prevista en el artículo 55.2 de este texto refundido. El plazo será de veinte días cuando se trate de estudios de detalle."

Además, en el mismo artículo se indica que:

"2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el boletín oficial de la provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la conselleria

competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico."

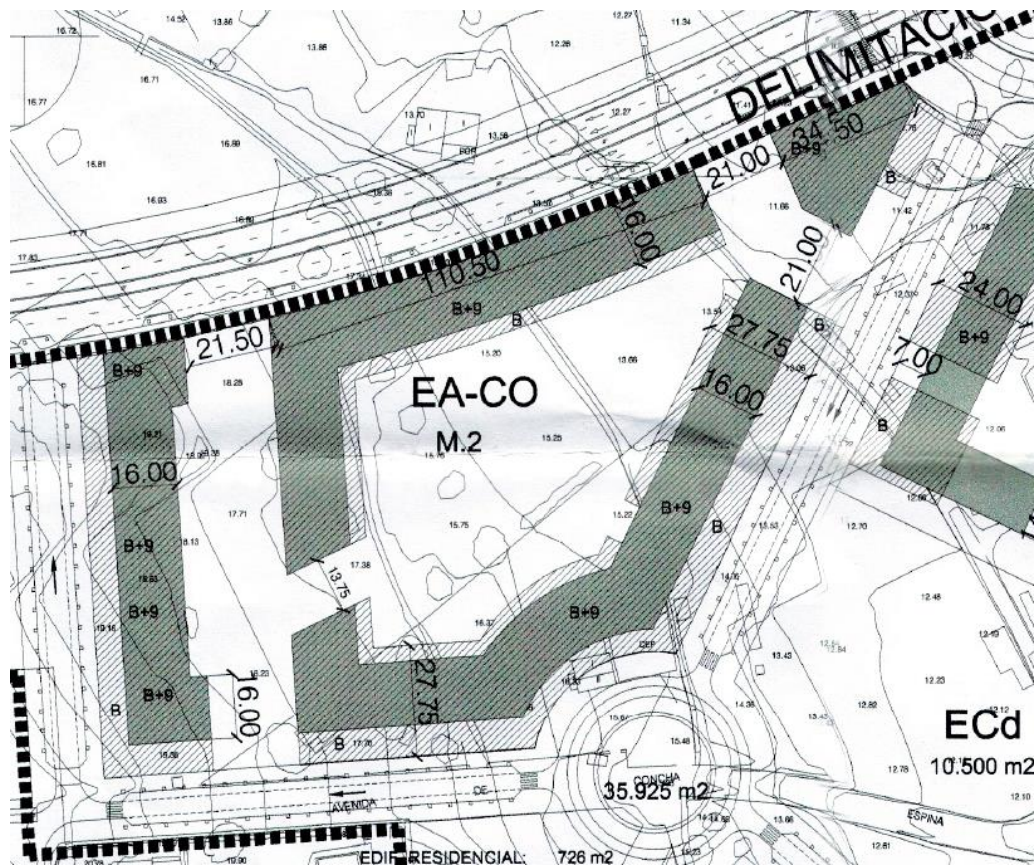
3.- PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento general vigente en el municipio de Alicante es el Plan General de Ordenación Urbana de Alicante aprobado en el año 1987.

La ordenación pormenorizada del Sector PP-1/4 "Albufereta" viene recogida en los siguientes documentos:

- Texto Refundido de Plan Parcial 1/4 "Albufereta" del PGMO de Alicante, aprobado por acuerdo del Pleno el 8 de abril de 2003 y publicado en el BOP nº 216 de 19 de septiembre de 2003 (modifica Plan Parcial de 8 de noviembre de 1991)
- Modificación nº1 del Plan Parcial 1/4 "Albufereta", aprobada por acuerdo del Pleno el 29 de septiembre de 2009 (Nuevo texto refundido Ordenanzas, elimina plano P.0.6 del anterior que lo sustituye por el Plano P.0.8) y, publicada en el BOP nº4, de 8 de enero de 2010. La manzana M-2 se encuentra delimitada en el Plan Parcial PP-1/4 Albufereta y zonificada como EA-CO, edificación abierta residencial-comercial.

La ordenación de la manzana, de acuerdo con el Plan Parcial aprobado, es la siguiente:



3.1.- ÁMBITO

El borde norte de la manzana M-2 está configurado por el trazado de la calle Caixa d'Estalvis y encuentro con la glorieta Ingeniero Pedro Torres, el resto de linderos son viales aún sin nombre del Plan Parcial cuya urbanización quedó inconclusa, a excepción del viario sur que recibe el nombre de la calle que continua, calle Concha Espina.

En la imagen siguiente se puede apreciar el estado de la urbanización de la manzana:



Los suelos están en la actualidad vacantes de edificaciones y uso.

3.2.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 8 de abril de 2025 del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, fue aprobado definitivamente el PAI del Polígono A.1 del sector PP 1/4 Albufereta, poniéndose de manifiesto la conveniencia de que la condición de conexión e integración viaria prevista en el citado PAI se complementase mediante su incorporación como viario en el planeamiento.

El programa divide el polígono A previsto en el Plan Parcial de 1/4 "Albufereta", en dos polígonos A.1 y A.2, para proceder a la programación del polígono A.1.

Esta subdivisión parte la manzana M-2 en dos manzanas, M.2.1. y M.2.2. separadas por un vial provisional como condición de conexión del polígono A.1. que se programa.

La ordenación pormenorizada de la Manzana M2 debe adecuarse a esta subdivisión manteniendo los parámetros urbanísticos aprobados, para esta adecuación y de acuerdo a las indicaciones del Ayuntamiento se redacta el presente Estudio de detalle.

Los parámetros urbanísticos aprobados en el PAI del Polígono A.1 del sector PP 1/4 Albufereta, y que se recogen en la memoria de la alternativa técnica se reproducen a continuación:

PARCELA	USO	M ² SUELO*	I.E.R.	I.E.T.	I.E.Total	Techo máximo residencial	Techo máximo terciario	Techo máx.	Nº max. Viviendas
M1	Residencial	2.748,26	0,625	0,00	0,625	1.805,00	0,00	1.805,00	14
M2.1	Residencial Comercial Terciario	15.380,92	3,286	0,267	3,553	49.683,26	4.033,43	53.716,69	566
M2.2	Residencial Comercial Terciario	5.565,85	3,286	0,267	3,553	17.978,74	1.459,57	19.438,31	
M3	Terciario Hotelero	6.503,75	0	3,40	3,400	0,00	22.413,00	22.413,00	0
M4	Residencial Comercial Terciario	9.910,37	3,286	0,267	3,553	32.653,00	2.651,00	35.304,00	273
M5	Residencial	1.130,64	0,625	0,00	0,625	726,00	0,00	726,00	2
M6	Residencial	3.297,00	3,286	0,00	3,286	10.835,00	0,00	10.835,00	91
M7	Residencial	5.971,75	3,286	0,00	3,286	19.879,00	0,00	19.879,00	166
M8	Residencial	11.200,27	3,286	0,00	3,286	36.840,00	0,00	36.840,00	308

170.400,00 30.557,00 200.957,00

Alicante, mayo de 2026

Equipo Redactor

Francisco J. Ávila Fernández

Arquitecto. COACV 6.322

Rubén Navarro Tudela

Abogado Urbanista. ICALI 6719

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

Como se ha descrito en la parte informativa, se trata de una unidad urbana sobre la que es necesario redactar un Estudio de Detalle con el fin de reordenar la morfología volumétrica de la Manzana M2 del sector PP 1/4 Albufereta del PGOU de Alicante mediante la creación de un nuevo vial que resulte plenamente compatible con la programación del Polígono A.1 del Sector PP 1/4 Albufereta.

2.- OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle se redacta con base en unas premisas definidas desde el Plan Parcial para este tipo de documentos.

Este Estudio debe reordenar la volumetría de la edificabilidad asignada con las siguientes limitaciones impuestas por el Ayuntamiento:

- Mantener un número máximo de alturas de 10 plantas.
- Modificar la disposición de la edificabilidad permitiendo la apertura del vial de conexión previsto en la programación de la unidad A.1.
- Justificar el cumplimiento de las determinaciones impuestas desde la normativa del Plan Parcial para este tipo de instrumentos.
- Mantener la edificabilidad máxima prevista residencial y terciaria de acuerdo con los índices de edificabilidad netos asignados para cada uso.
- Permitir una parcelación interior de la manzana de cara a la posible reparcelación, que dé respuesta al acceso de emergencias ante situaciones de incendio.

3.- MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

3.1.- DESCRIPCIÓN

El Estudio de Detalle pretende dotar al espacio urbano de una configuración de volúmenes edificatorios que permita materializar la edificabilidad prevista en la manzana, teniendo en cuenta la subdivisión en unidades de ejecución del polígono A y con plena compatibilidad con la condición de conexión e integración viaria contemplada en el PAI recientemente aprobado.

Los nuevos volúmenes propuestos, buscan aumentar la permeabilidad de las edificaciones en la manzana 2, de manera que las tipologías de ordenación se configuren mediante volúmenes exentos, apartándose de la tipología de manzana semi-cerrada, cuyo resultado configuraba una "pantalla" edificatoria siguiendo la alineación de la Avd. de la Caja de Ahorros, mejorando la circulación de la brisa del mar mediante la propuesta de una trama de bloques perpendiculares a la línea de costa, que permite mejorar las condiciones de ventilación y soleamiento de los espacios libres que configura esta nueva reordenación de volúmenes en la manzana de estudio.

Los nuevos volúmenes propuestos tendrán una flexibilidad en su configuración, por lo que en el estudio de detalle se define un "espacio de movimiento" donde se puede incluir la edificabilidad prevista, pero sin superar el máximo asignado a cada uno de los bloques, de manera que la edificación a proyectar tenga un cierto margen geométrico que permita desarrollar la creatividad de los proyectistas y alcanzar el mejor resultado arquitectónico posible

El estudio de detalle también propone una normativa con el objeto de que si en la reparcelación, los volúmenes a edificar recaen en dos propietarios distintos, su materialización observará unos requerimientos que obliguen a edificar las medianeras y fachadas con orden, para crear lecturas continuas y ordenadas en los paramentos de fachada, evitando la aparición de medianeras o discordancias en las alturas de forjados.

Se proponen cuatro bloques de altura máxima de diez plantas, con usos residenciales en las plantas altas y ancho de crujía de 15 metros que, dada la orientación, este/oeste de estos permite plantear viviendas pasantes, de mejor comportamiento térmico en las estaciones de calor.

Mientras que en las plantas bajas, donde se podrán dar tanto usos residenciales como terciarios, se propone que estos últimos vuelquen a las calles A' y C, de manera que los espacios comerciales recaigan sobre estos viales de mayor tráfico peatonal interno, resultado de la ordenación, generando una red de servicios y comercios de proximidad necesaria para potenciar la vida de barrio como modelo urbano de calidad que prime la escala humana de la ciudad y la relación de las personas en el espacio público.

3.2.- JUSTIFICACIÓN

Se justifican a continuación los requerimientos del Plan Parcial para la formulación de los estudios de detalle:

- *Los edificios destinados a usos terciarios se adosarán a la alineación exterior, al menos en una de sus fachadas.*

El estudio de detalle contempla este requerimiento adosando a la alineación de fachada los volúmenes de uso terciario, previstos exclusivamente en planta baja.

- *La ocupación máxima de parcela, en uso residencial, será del 50% de la superficie de la misma.*

La ocupación del uso residencial en planta es inferior al 50% de la superficie en cada una de las dos manzanas previstas.

- *La ocupación máxima de parcela, en usos terciarios será el 60% de la superficie de la misma.*

La ocupación del uso terciario en planta es inferior al 60% de la superficie en cada una de las dos manzanas previstas.

- *“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 aquella.*

La edificación en la manzana M.2.1. tendrá una altura máxima de 10 plantas, considerando un total de 31 metros, el retranqueo a ejes de vial de la edificación residencial será de 15,50 metros. En la manzana M.2.2. la edificación tendrá una altura de 8 plantas, que alcanzarán los 25 metros de altura, por lo que el retranqueo a eje de vial en este caso será de 12.5 metros. El Estudio de Detalle cumple con los retranqueos previstos en el planeamiento.

- *Las edificaciones situadas en la misma parcela y la manzana guardarán una separación entre si no inferior a las dos terceras partes de la semisuma de sus alturas respectivas ($2/3 (h + h' / 2)$). Podrá disminuirse esta separación, hasta un mínimo de la tercera parte de la mayor de sus alturas respectivas, cuando fuese materialmente imposible la ejecución de la edificabilidad asignada a la parcela, debiéndose demostrar de forma expresa dicha imposibilidad.*

La edificación en la manzana M.2.1. tendrá una altura máxima de 10 plantas, considerando un total de 31 metros, la separación entre bloques será de $2/3 * ((31+31) / 2) = 20,66$ metros. En la manzana M.2.2. solo se prevé un único bloque. El Estudio de Detalle cumple con estas distancias.

- *Las edificaciones podrán adosarse a lindero formando un bloque continuo con la edificación de las parcelas colindantes. En este caso la profundidad de la edificación será obligatoriamente la que se establezca en la ordenación de volúmenes en el Estudio de Detalle. En el caso de disponer la edificación separada de los linderos, los retranqueos mínimos al resto de linderos serán de 3,00m, manteniendo la distancia mínima entre edificaciones establecida en el párrafo anterior.*

El Estudio de Detalle cumple con esta condición de disposición de los bloques. Además, el Estudio de Detalle prevé que la manzana pueda subdividirse en parcelas y cumplir, del mismo modo, con los requisitos de parcela independiente.

- *La ocupación máxima de la parcela para uso residencial, no excederá del 50% de la superficie de la misma.”*

La ocupación del uso residencial en planta es inferior al 50% de la superficie en cada una de las dos manzanas previstas.

3.3.- ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito de modificación del Estudio de Detalle se reduce a aspectos de ordenación volumétrica con creación de nuevo vial dentro de la manzana M2, no alterando parámetros ni de la ordenación pormenorizada ni de la ordenación estructural previamente definida.

La propuesta de reordenación volumétrica llevada a cabo por el Estudio de Detalle consiste, de manera resumida en:

- el cambio volumétrico de las edificaciones previstas
- la apertura de un vial
- el mantenimiento de las alturas máximas en 10 plantas

El Estudio de Detalle propone las siguientes superficies y parámetros:

SUPERFICIE	BLOQUE	HUELLA PB	OCUPACIÓN TER <60%	HUELLA P.SUP.	OCUPACIÓN RES <50%	TECHO TERCARIO	Nº PLANTAS	TECHO RESIDENCIAL
M2.1								
15.380,92 m ²	T1	1.140,51 m ²	26,22%			1.140,51 m ² t	1	
	T2	2.892,92 m ²				2.892,92 m ² t	1	
	R1	1.180,08 m ²		1.350,35 m ²	33,40%		10	13.333,25 m ² t
	R2	1.180,08 m ²		1.350,35 m ²			10	13.333,25 m ² t
	R3	1.086,36 m ²		1.086,36 m ²			10	10.863,59 m ² t
	R4	0,00 m ²		1.350,35 m ²			10	12.153,17 m ² t
						4.033,43 m²t		49.683,26 m²t
M2.2								
5.565,85 m ²	T3	1.459,57 m ²	26,22%			1.459,57 m ² t	1	
	R5	1.544,01 m ²		2.347,82	42,18%		8	17.978,74 m ² t
						1.459,57 m²t		17.978,74 m²t
M2								
20.946,77 m²						5.493,00 m²t		67.662,00 m²t

Alicante, mayo de 2026

Equipo Redactor

Francisco J. Ávila Fernández

Arquitecto. COACV 6.322

Rubén Navarro Tudela

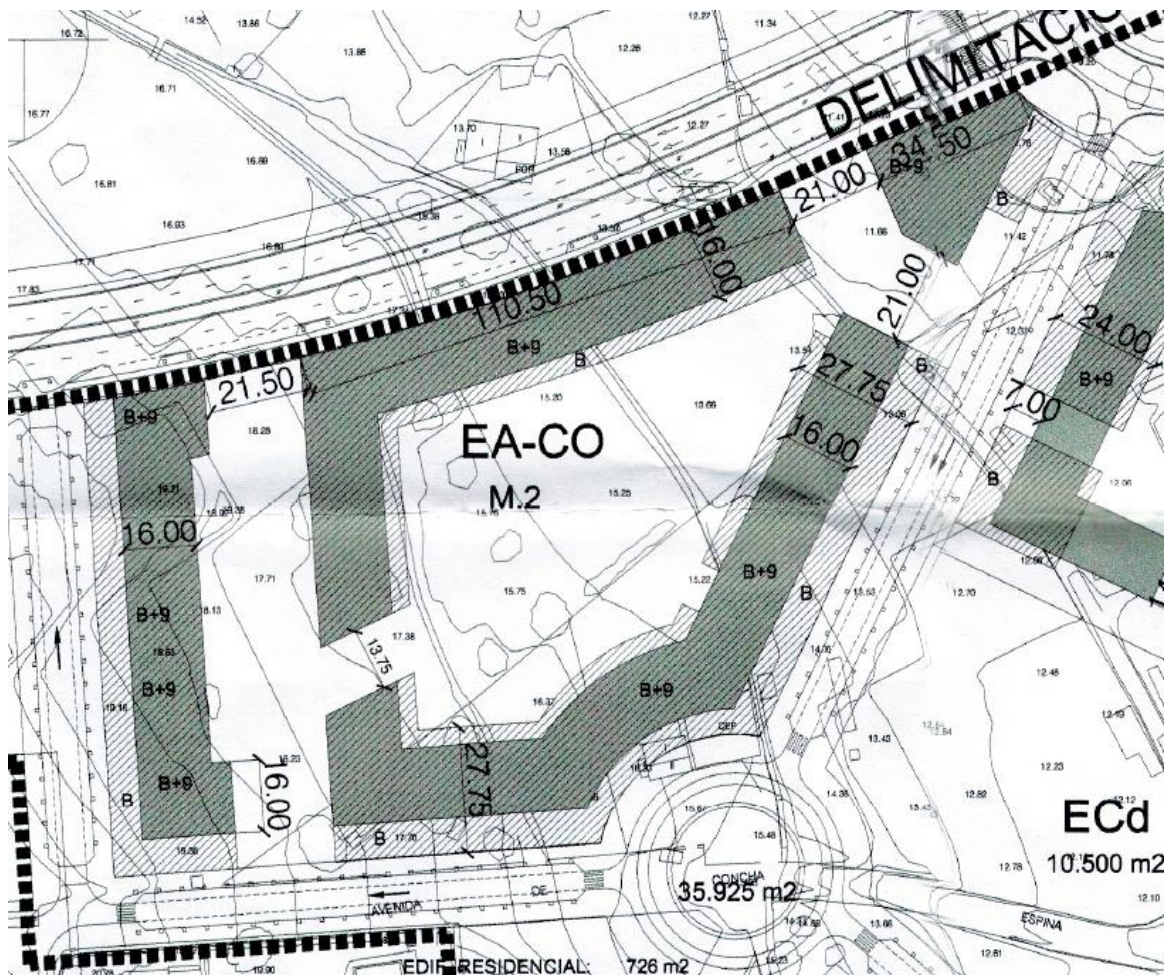
Abogado Urbanista. ICALI 6719

MEMORIA NORMATIVA

1.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA AFECTADA POR EL ESTUDIO DE DETALLE

1.1.- PLANOS DE ORDENACIÓN

La ordenación volumétrica de la Manzana M-2 está expresamente contemplada en el Plan Parcial del Sector PP 1/4 Albufereta, permitiéndose, también de forma expresa, su reordenación volumétrica mediante la tramitación de Estudios de Detalle. Así consta en el plano P.O.8 de aprobación en septiembre de 2009, y que sustituye al P.O.6 de marzo de 2003 del Plan Parcial:



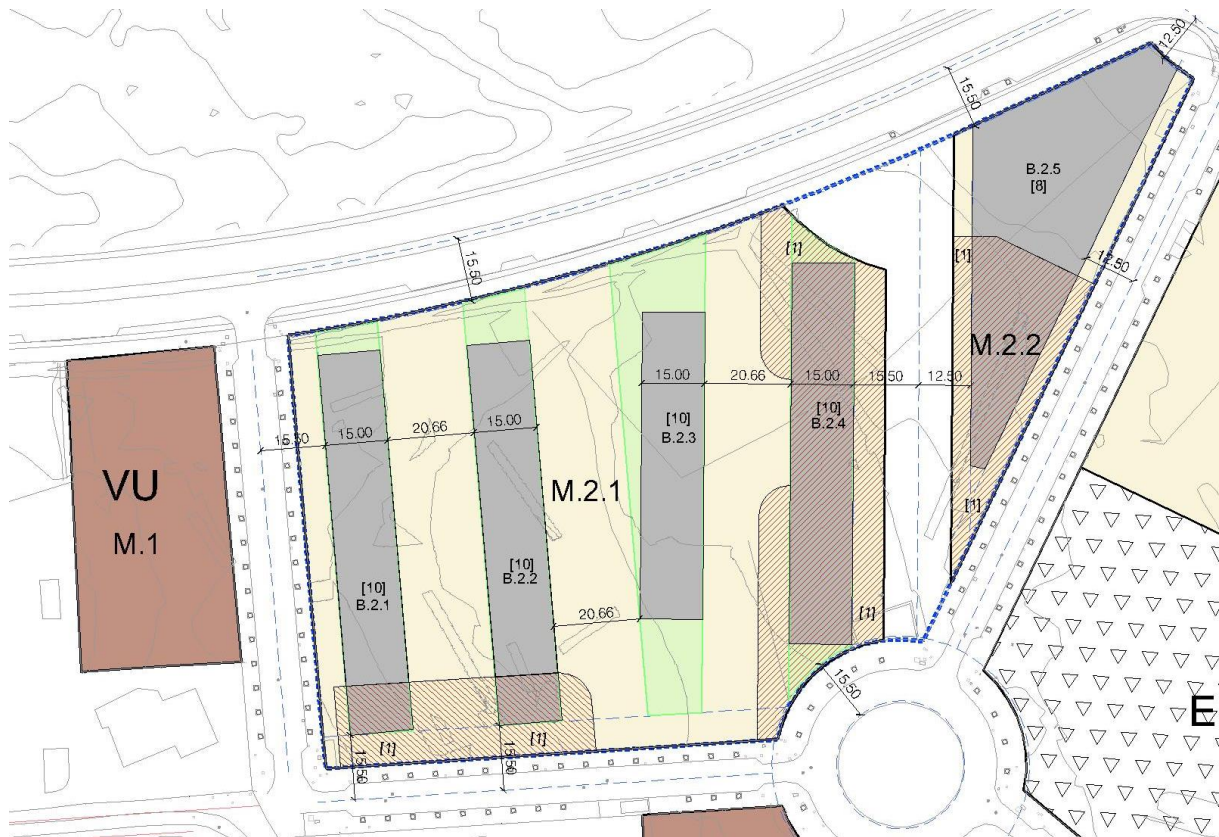
La huella prevista para la edificación terciaria grafiada en el plano del Plan Parcial es muy superior a la edificabilidad terciaria máxima admitida en la manzana, entendiéndose que se trataba de una propuesta de máximos.

Del mismo modo, la propuesta del Estudio de Detalle grafió unos bloques en gris, que alcanzarían la edificabilidad máxima permitida residencial, pero, sin embargo, permite un ajuste de dichos bloques dentro de la denominada "área de movimiento" grafiada en verde claro.

Esta área de movimiento (en verde claro) es la que resulta de la aplicación de las distancias mínimas permitidas a ejes de calles (15,50 metros en bloques de 10 alturas) y entre bloques (20,66 metros para bloques de 10 alturas).

Es decir, los nuevos bloques residenciales previstos por el estudio de detalle disponen de una holgura en su ubicación, definida en el área de movimiento, pero sin poder incrementar en ningún caso la edificabilidad máxima prevista en la manzana.

La nueva ordenación pormenorizada propuesta por el presente estudio de detalle se refleja en el plano O-1 adjunto, y es la siguiente:



1.2.- NORMAS URBANÍSTICAS

Las normas urbanísticas del Plan parcial se complementan con la siguiente normativa particular para la manzana reordenada por el estudio de detalle con el objeto de que el resultado edificatorio final, en caso de realizarse los bloques en diferentes fases, sea ordenado y de lectura armoniosa.

La reparcelación de la manzana puede dar lugar a diferentes parcelas en las que los bloques previstos pertenezcan a diferentes propiedades, con el objeto de que la materialización de estos no pueda dejar medianeras vistas, escalonados visuales o contrastes no deseados en los acabados, se añade la siguiente normativa de carácter pormenorizado a la del Plan parcial.

Normas de integración volumétrica y visual

La materialización de cualquiera de los cuatro bloques previstos en la manzana M.2.1. dará como resultado una lectura unitaria. continua y armónica de cada uno de ellos. En el caso de que los bloques se realicen en distintas fases o licencias de obra, tanto los usos residenciales como terciarios deberán observar las siguientes normas de composición:

- En ningún caso la composición de las dos edificaciones, producirán medianeras vistas que no tengan la consideración en el proyecto de fachadas.
Dentro del área de movimiento, se seguirá la alineación de las fachadas de la primera edificación que haya obtenido licencia de obra, o se planteará un elemento de transición que permita tener una lectura unitaria y una percepción del bloque como un conjunto.
- En ningún caso las fachadas de los edificios sobrepasarán los límites de las áreas de movimiento. Únicamente será posible sobrepasar dichos límites por vuelos no cerrados: balcones y aleros.
- La altura de los forjados será tal que la diferencia de nivel se asumida en la composición de la fachada de manera que el resultado final de la totalidad del bloque sea ordenado,
Para ello, en la documentación técnica que sirva de base para obtención de la licencia, se deberá definir los alzados del edificio junto con los del colindante.
- La edificación de cada bloque tendrá una misma materialidad y color en la hoja de la fachada vista, evitando discordancias entre las distintas fases que puedan producirse.
Del mismo modo se deberán coordinar longitudes, cantos y materialidad de vuelos dentro del mismo bloque.
Para ello, en la documentación técnica que sirva de base para obtención de la licencia, se deberá justificar expresamente esta concordancia de material y tonalidad, en todos aquellos elementos que compongan la fachada: carpinterías, barandillas, antepechos, elementos de protección solar, marquesinas etc.
- El volumen de cada bloque tendrá una lectura unitaria, la percepción de dicho volumen será de conjunto.

Para ello, en la documentación técnica que sirva de base para obtención de la licencia, se deberá justificar expresamente esta lectura mediante infografías del conjunto.

- La altura máxima de cornisa tendrá una tolerancia de un metro (1m) siempre que posibilite mejorar la composición del conjunto del bloque.
- El número máximo de plantas en la manzana M.2.1 será de 10 plantas incluida la planta baja. En la manzana M.2.2. será de 8 plantas incluida la baja.

Alicante, mayo de 2026

Equipo Redactor

Francisco J. Ávila Fernández

Arquitecto. COACV 6.322

Rubén Navarro Tudela

Abogado Urbanista. ICALI 6719

ANEXO I.

**ANÁLISIS DE LA INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE
URBANO**

1.- OBJETO Y ALCANCE

El objeto del presente anexo al Estudio de Detalle de la manzana M-2 es el indicado en el artículo 41.4 del TRLOTUP:

"4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano."

Se trata pues de elaborar un análisis de la integración de los nuevos volúmenes propuestos por el estudio de detalle en el entorno urbano. Dada su escasa entidad y su casi nula capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística, el Estudio de Detalle no requiere de un estudio de paisaje más complejo.

1.- ANÁLISIS DE LAS VISUALES

En primer lugar, el análisis de paisaje tiene por objeto evaluar el impacto o repercusión que puede tener la edificabilidad planteada en su entorno; centrándonos en la visibilidad de los volúmenes propuestos en un radio de 3 km, entendiéndose que esta distancia es la más alejada desde donde puede percibirse o tener un impacto visual significativo cualquier volumen de edificación.

A partir de los 3km se entiende que el impacto visual es mínimo o nulo, no creando afección visual en paisaje apreciado.

Así el TRLOTUP define en su anexo II, que se entenderá como cuenca visual de la actuación el territorio desde el cual ésta es visible hasta una distancia máxima de 3.000 m.

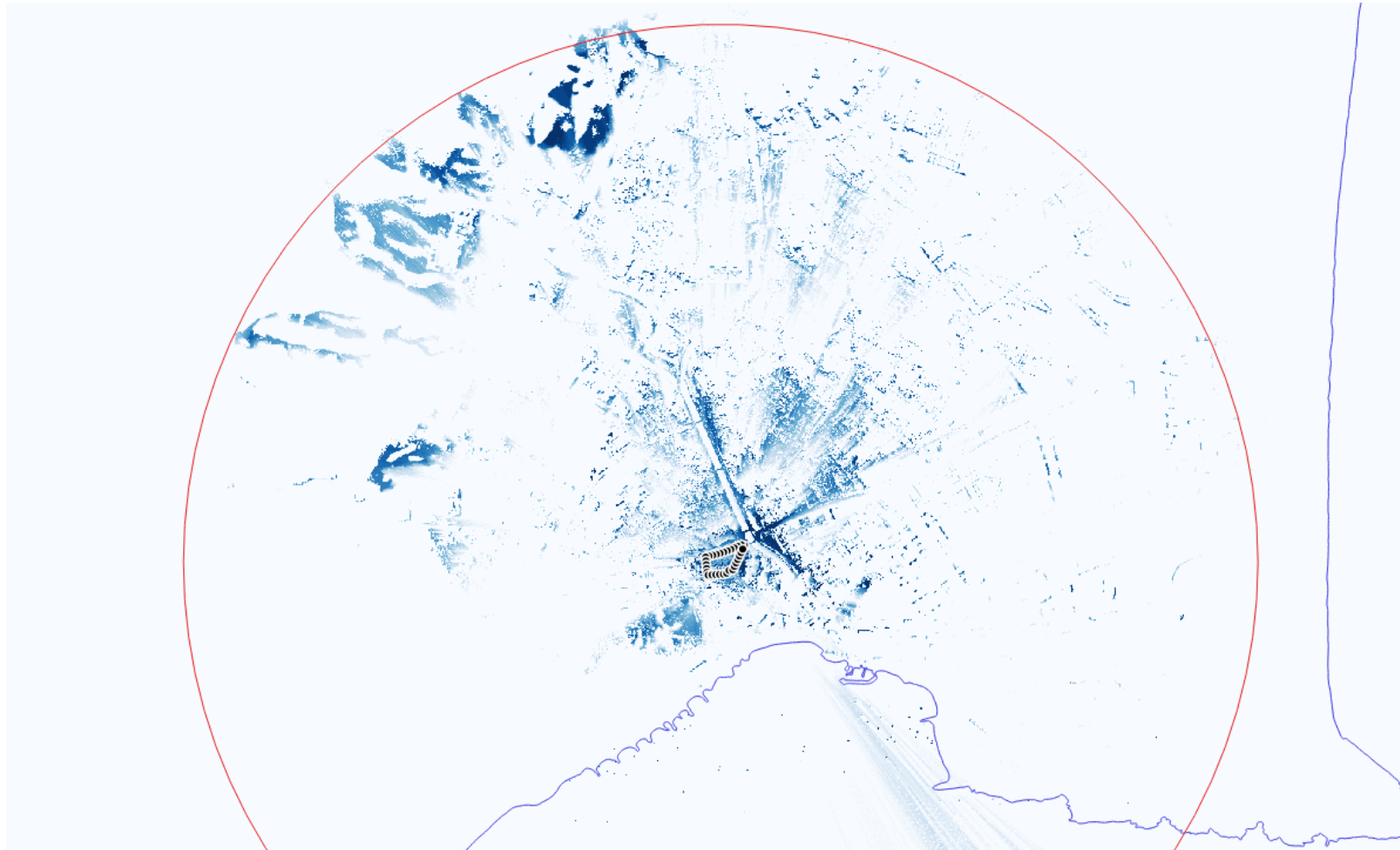
Las alturas máximas permitidas para los bloques de edificación son de 10 plantas, así pues, se analiza la visibilidad en distintos niveles de alturas, analizando desde donde serán observables las distintas alturas, estableciendo tres niveles:

- Visibilidad de la planta baja
- Visibilidad de la planta 5
- Visibilidad de la planta 10

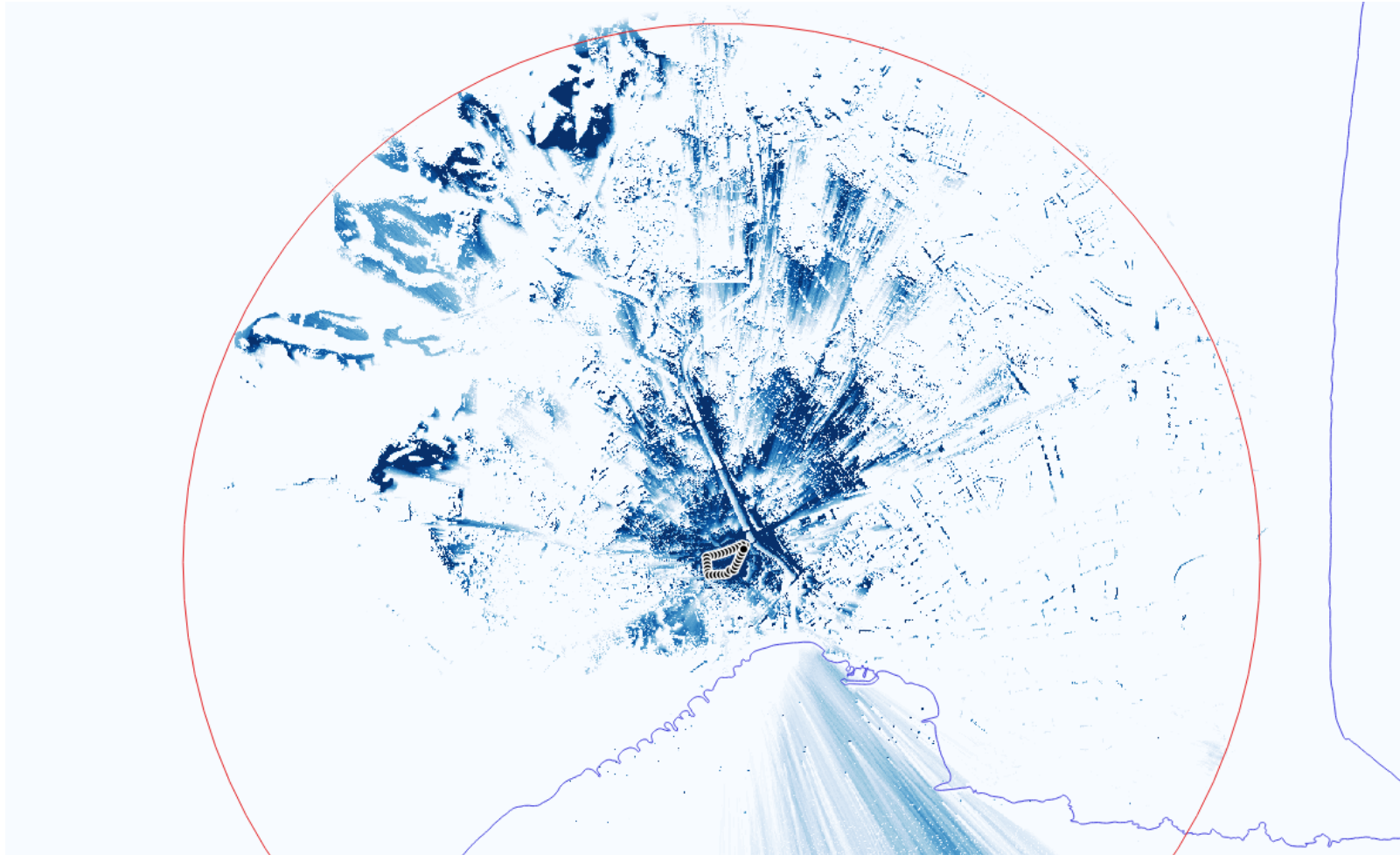
Como puede observarse en las siguientes representaciones de la visibilidad de la actuación, ésta tendrá más visibilidad desde la zona norte, ya que se trata de una zona más llana y libre de edificación, la visibilidad desde otros puntos es mucho menor, bien por la orografía, que cierra las visuales o bien por tratarse de zona urbana ya urbanizada y edificada desde donde no se puede observar el espacio de actuación, objeto del estudio de detalle.

Las representaciones que se adjunta marcan en una escala de azules los puntos desde donde la visibilidad es mayor, en azul oscuro, hasta los puntos desde donde la actuación no es visible (blanco). Así, puede verse que la actuación será visible principalmente desde la zona norte y entorno próximo a la misma, también sobre punto de orografía elevados.

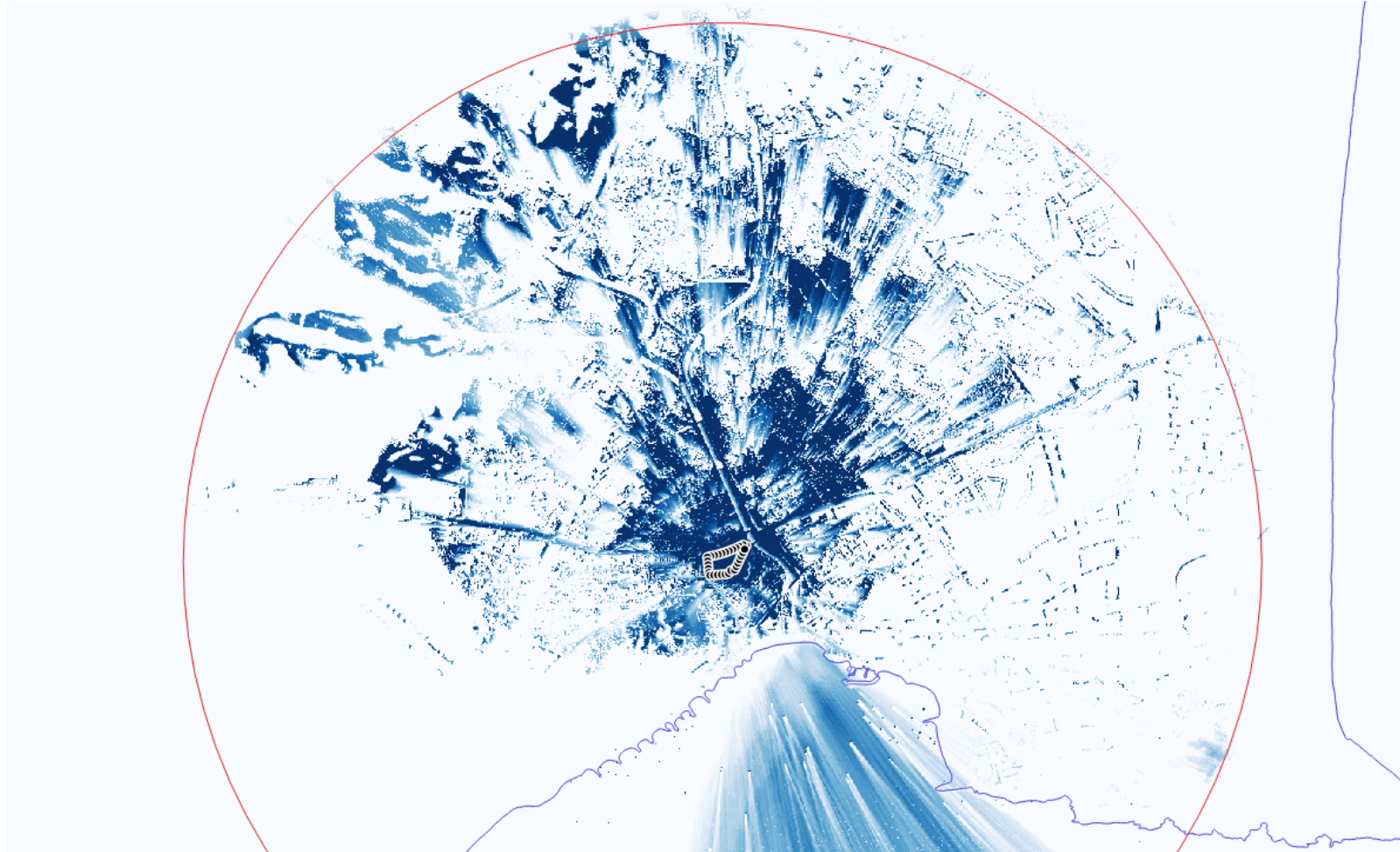
Visibilidad de las plantas bajas en un entorno de 3km:



Visibilidad de la planta quinta en un entorno de 3km:



Visibilidad de la planta décima en un entorno de 3km:



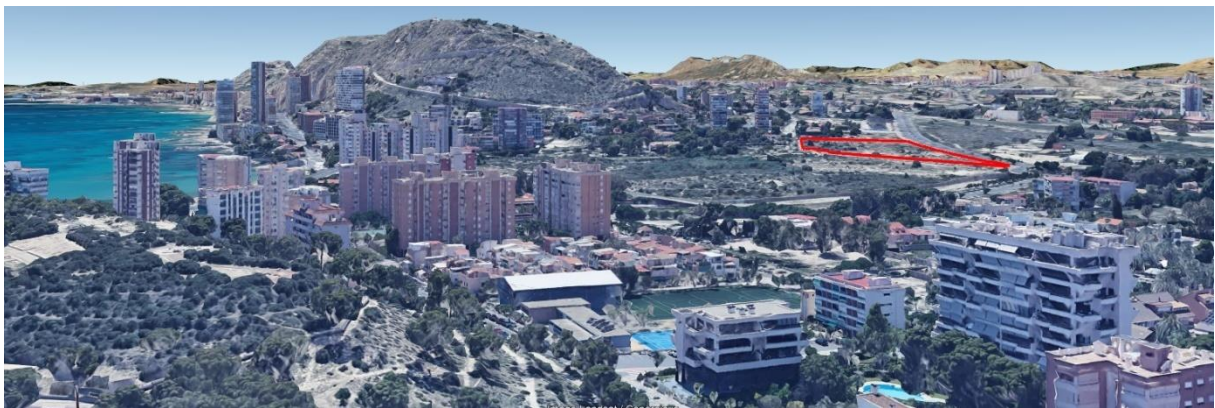
2.- UBICACIÓN Y ENTORNO

La Manzana M2 cuyo volumen reordena el presente Estudio de Detalle se ubica en la zona de Alicante denominada Albufereta, rodeada de suelo urbano en su mayoría edificado, a excepción de la zona Norte.

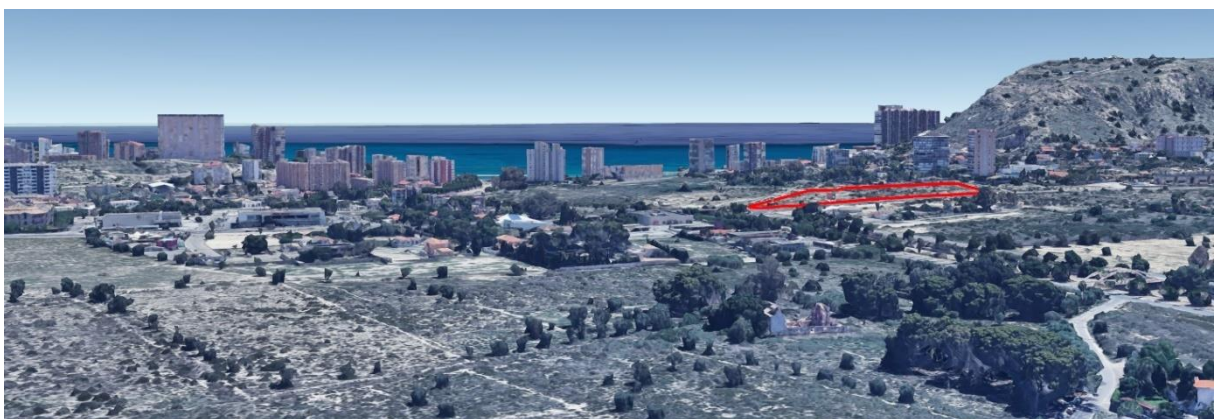
Las edificaciones del entorno se caracterizan principalmente por ser bloques de viviendas plurifamiliares en altura, con tipología abierta, en primera línea de mar, en segundas y sucesivas líneas las edificaciones plurifamiliares se entremezclan con viviendas unifamiliares aisladas.

Existe un gran número de viviendas de segunda residencia, pues tradicionalmente esta zona de Alicante a sido destino vacacional, sin embargo, en los últimos años esta tendencia ha ido cambiando, existiendo ya en la zona gran número de viviendas de primera residencia.

En general el paisaje que se aprecia es de edificación abierta con espacios libres privados.



Vista aérea de Google Earth desde el este.



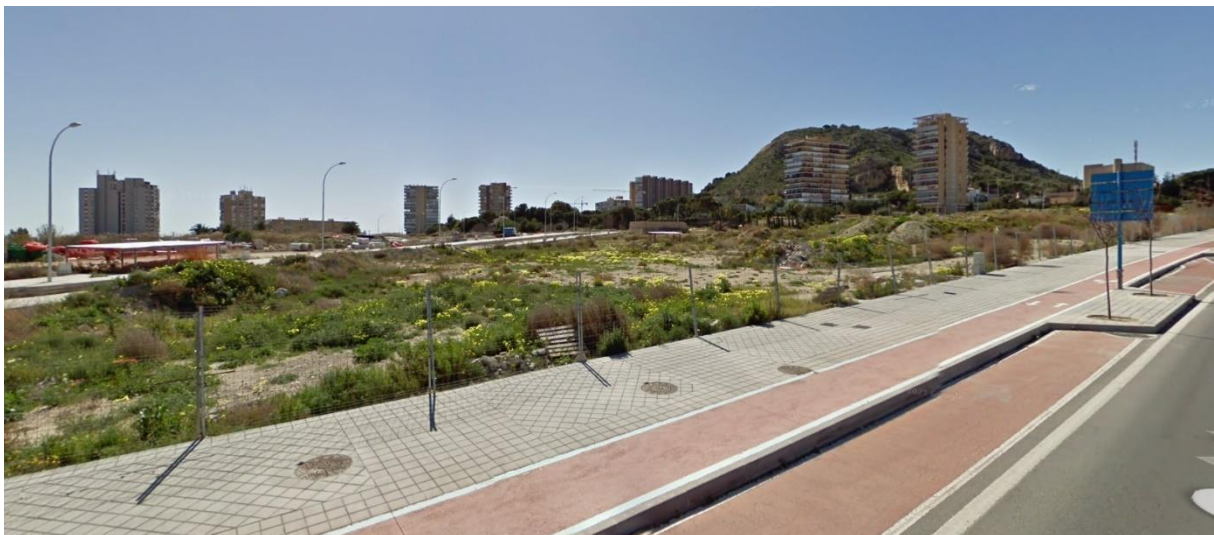
Vista aérea de Google Earth desde el norte.

La Manzana M-2 queda comprendida entre las calles Caja de Ahorros, y calles a medio urbanizar: calles B, C (Concha Espina) y A', dentro del Sector PP 1/4 Albufereta. La primera calle referida se encuentra urbanizada y en funcionamiento y desde ella se puede observar el

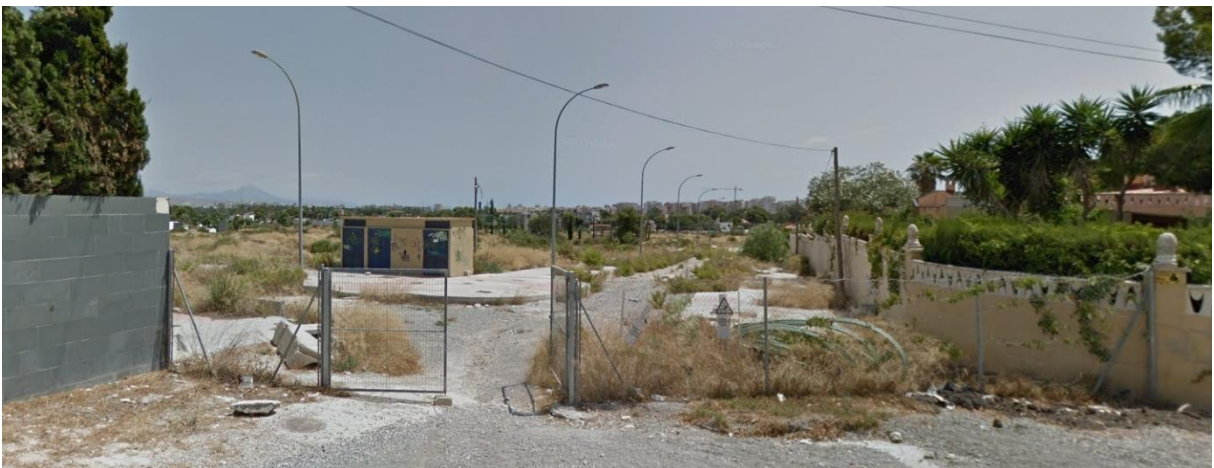
espacio que ocupa la manzana, que se pretende reordenar, creando un viario que la subdivide en dos manzanas y permite su adecuada remodelación volumétrica.



Vista a pie de calle de Google maps, desde C/ Caja de Ahorros con encuentro calle B.



Vista a pie de calle de Google maps, desde C/ Caja de Ahorros.



Vista a pie de calle de Google maps, desde C/ Concha Espina.

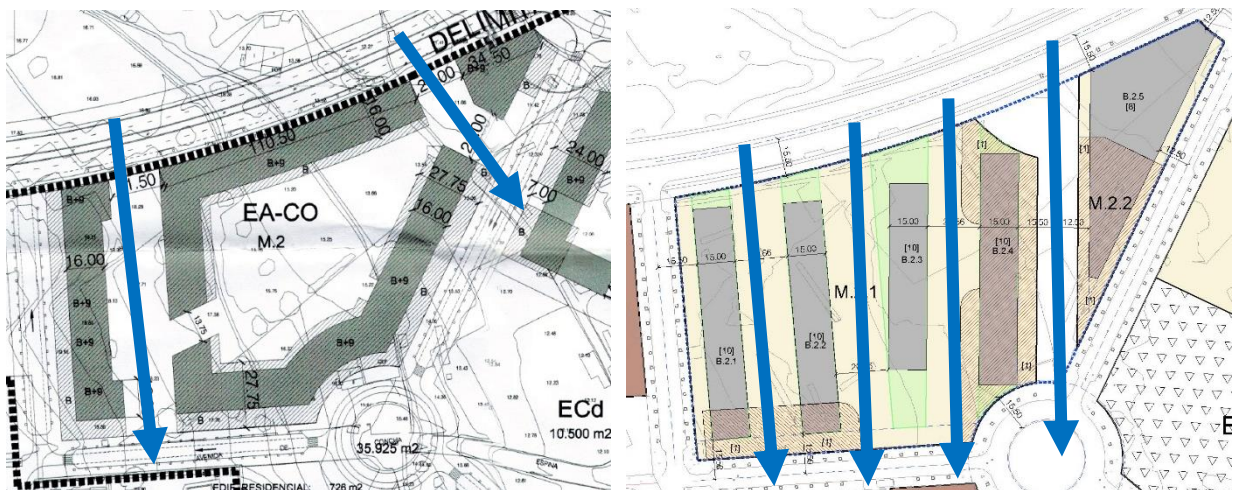
3.- DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle propone una reordenación de los volúmenes previstos en la Manzana M-2 con la creación de un vial interior compatible con la programación del polígono A.1 del Sector PP 1/4 Albufereta, con el objetivo de obtener un producto inmobiliario más acorde a las necesidades actuales, con mejor disposición en el territorio desde el punto de vista de su integración en el paisaje urbano y mucho más versátil desde el punto de vista del proyecto equidistributivo.

La Manzana M-2 disponía en origen de una ordenación volumétrica que distribuía la edificabilidad en bloques de 10 plantas, ocupando las plantas bajas mayor superficie a modo de basamentos y con destino a usos terciarios. Los bloques previstos eran de carácter lineal y continuo, impidiendo la subdivisión prevista en la programación del Polígono A.1 antes citada y la materialización de la condición de conexión viaria prevista en el PAI del Polígono A.1 del Sector 1/4 Albufereta.

Así, el Estudio de Detalle prevé dicho vial y reordena de edificabilidad en bloques más permeables en dirección norte-sur, evitando bloquear las visuales en esta dirección hacia el mar, evitando la creación de las poco recomendables pantallas de edificación paralelas a la línea de costa.

El Estudio de Detalle prevé también en algunas plantas bajas, basamentos de mayor ocupación que las plantas superiores con destino principalmente a usos comerciales.



Permeabilidad visual, diferencias entre ordenación actual y propuesta.

Además, la longitud máxima continua de los bloques se reduce, de manera que los bloques previstos en el Plan Parcial con longitudes de más de 200 metros lineales en diferentes quiebros se reducen a 91 metros, permitiendo lecturas menos continuas y cerradas de la edificación.

Las alturas máximas de 10 plantas se mantienen, reduciendo las alturas de la submanzana M2.2. a 8 plantas.

SIMULACIONES

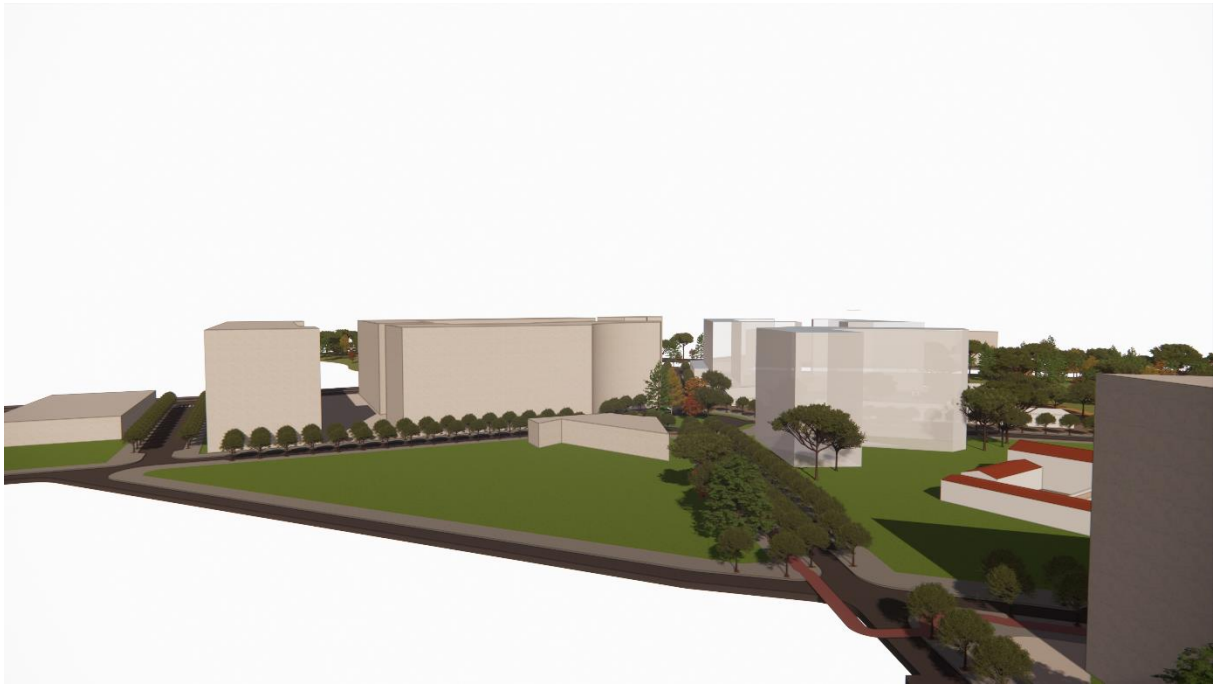
En este apartado comparamos el resultado de materializar la edificabilidad conforme a lo previsto en el Plan Parcial (modificación nº1 de 2009), respecto a la nueva propuesta del presente estudio de detalle:



Volumetría Plan Parcial 2009



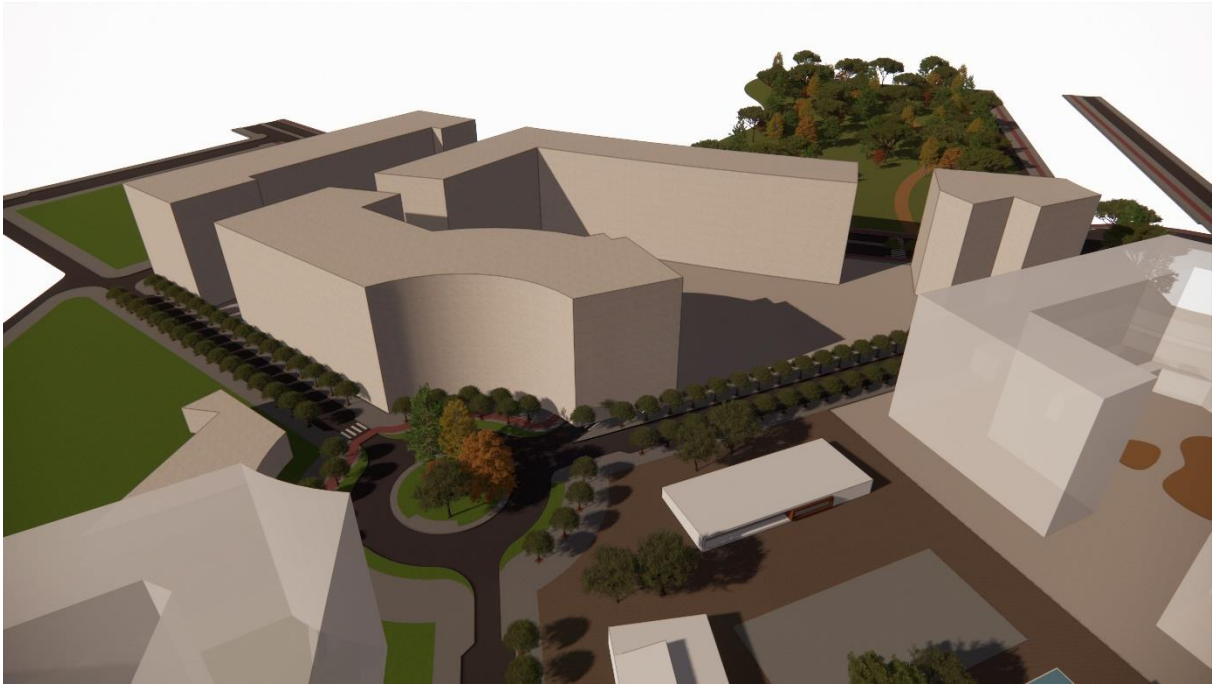
Nueva volumetría propuesta por Estudio de Detalle



Volumetría Plan Parcial 2009



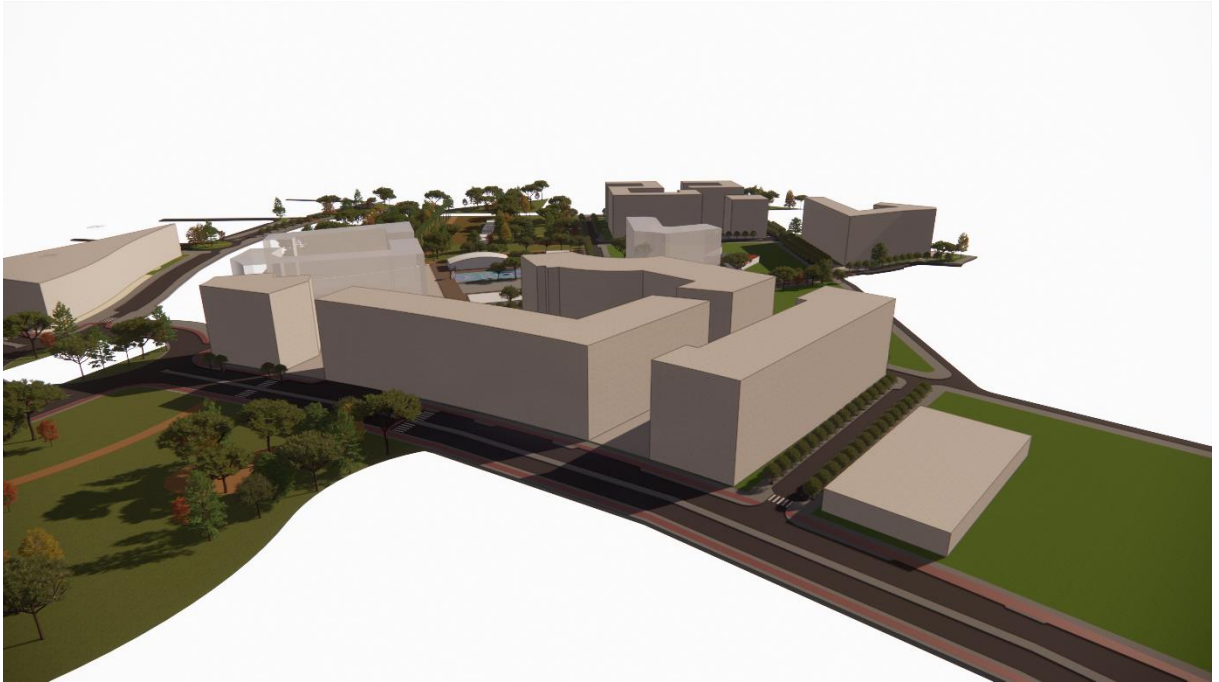
Nueva volumetría propuesta por Estudio de Detalle



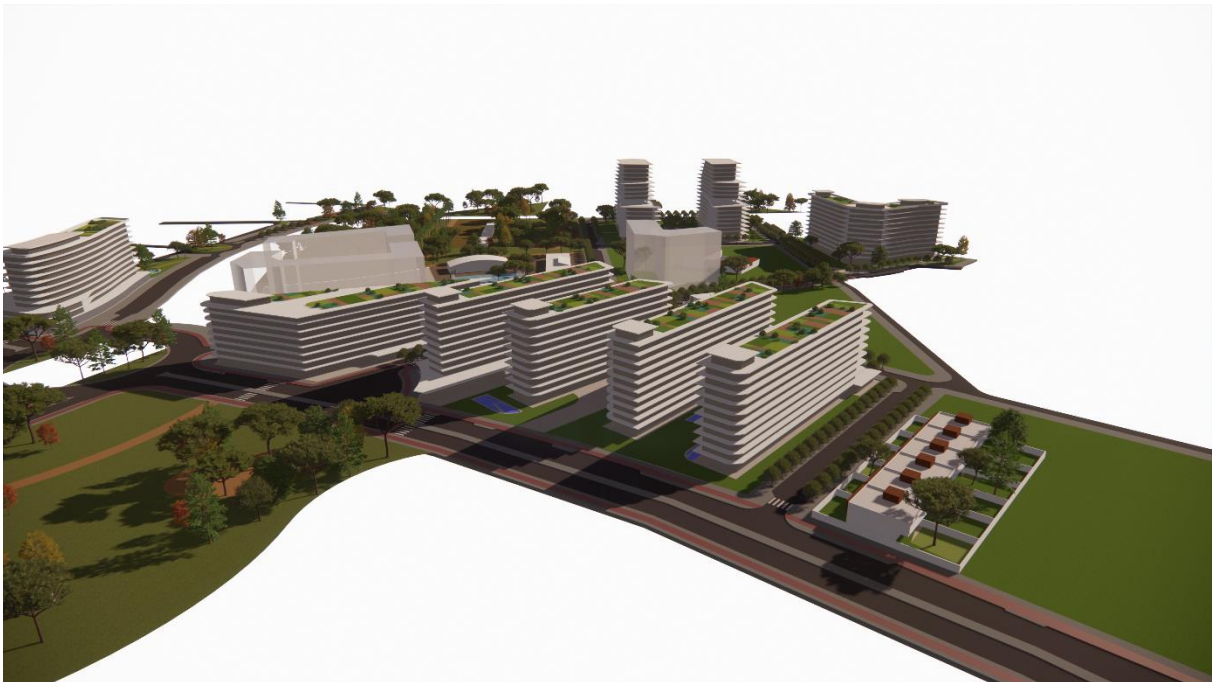
Volumetría Plan Parcial 2009



Nueva volumetría propuesta por Estudio de Detalle



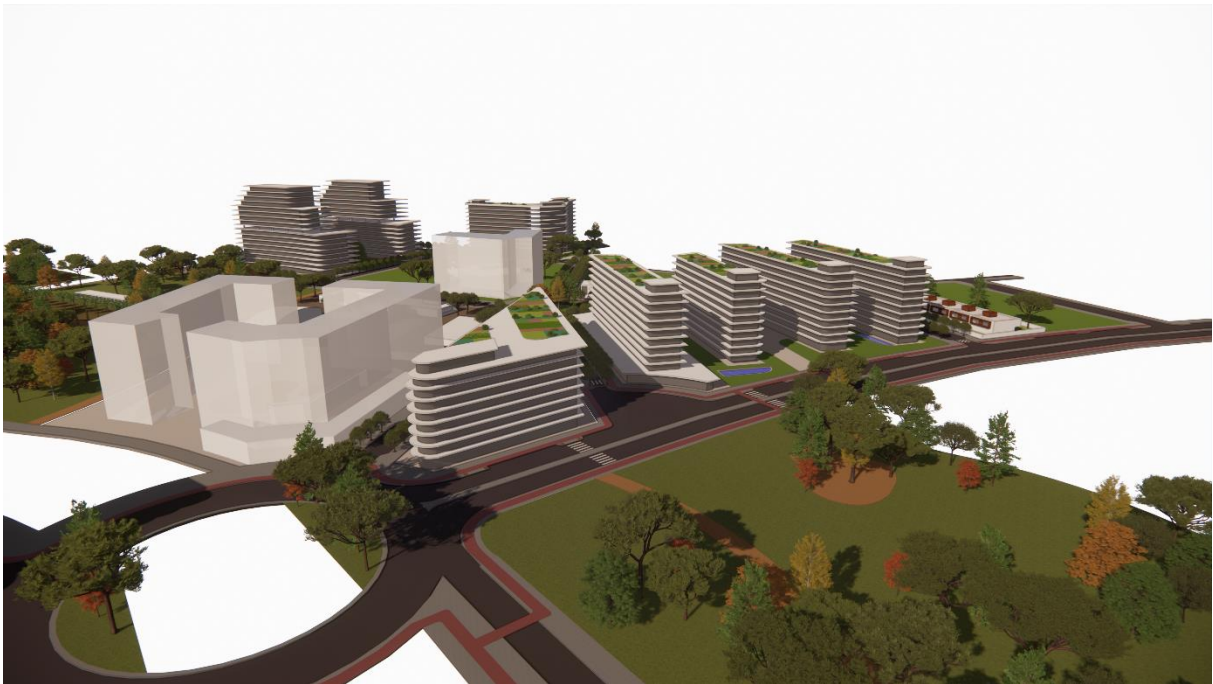
Volumetría Plan Parcial 2009



Nueva volumetría propuesta por Estudio de Detalle



Volumetría Plan Parcial 2009



Nueva volumetría propuesta por Estudio de Detalle

4.- CONCLUSIONES

Como puede observarse a raíz de la comparativa de simulaciones infográficas, el resultado urbano propuesto por el Estudio de Detalle es el de un entorno con mucha mayor permeabilidad visual.

La disposición de la edificación en bloques lineales paralelos permite crear frentes de fachada de gran calidad, frente a aquellos previstos en el Plan Parcial, en la que muchos frentes recaen a zonas interiores.

El Plan Parcial proponía una suerte de "ensanche con aperturas", con grandes longitudes de frente de fachada en quiebro, que impiden la fluidez de la escena urbana, impidiendo vistas cruzadas entre los lados de la manzana.

Tanto el soleamiento, como la ventilación mejoran en la propuesta del estudio de detalle, pues evitan las orientaciones norte de fachadas principales.

Las calles en la propuesta del estudio de detalle pasan a tener una sección desde el punto de vista del observador urbano mucho mayor, abriéndose al usuario de los espacios públicos y evitando cerrar mediante la edificación la perspectiva de la ciudad.

En definitiva, tanto la calidad del espacio urbano, como la propia de las edificaciones propuestas mejoran, permitiendo materializar la misma edificabilidad, pero obteniendo un resultado que optimiza las posibilidades del conjunto.

Alicante, mayo de 2026

Redactores

Francisco J. Ávila Fernández
Arquitecto. COACV 6.322



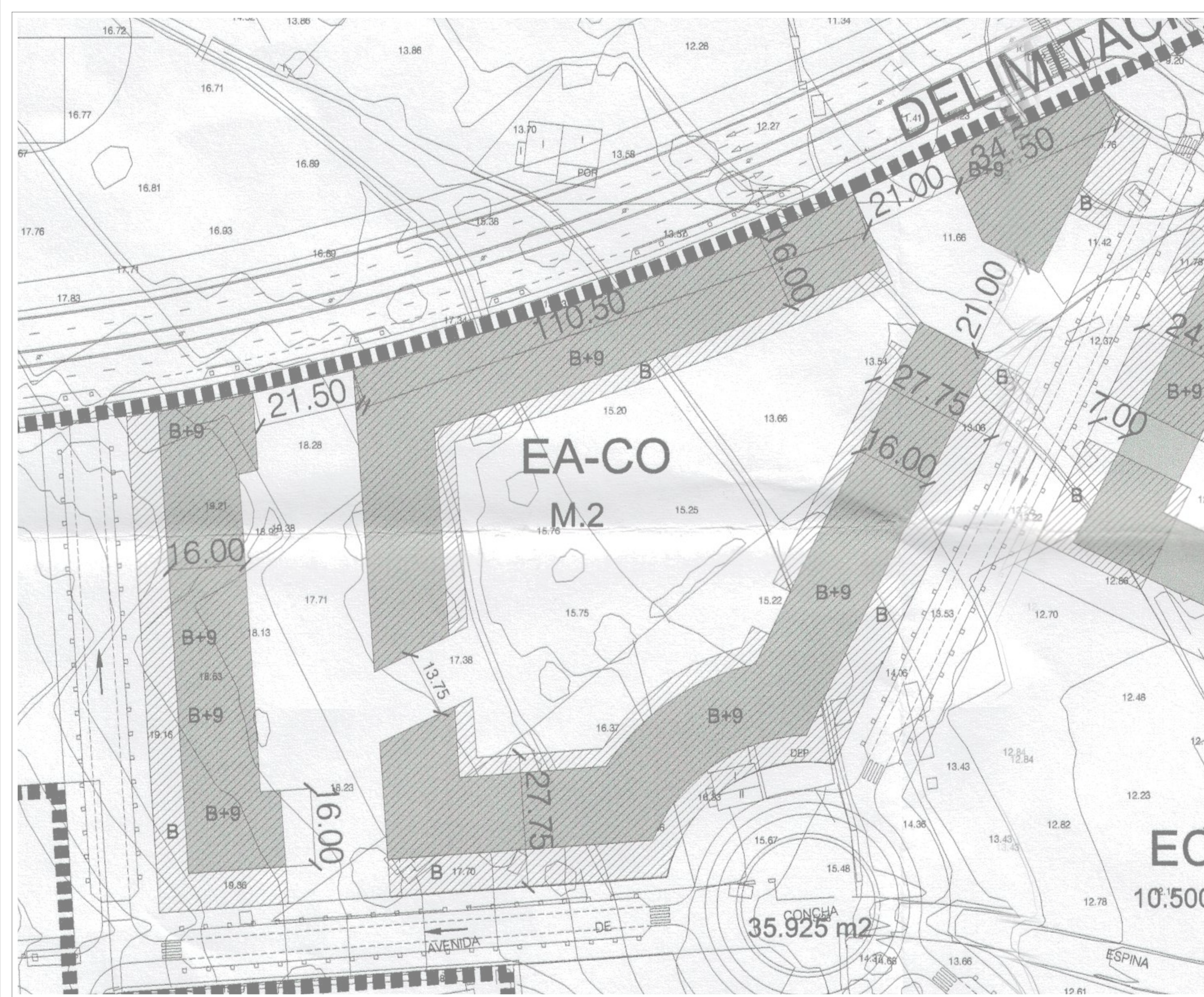
AVILA FERNANDEZ FRANCISCO
JOSE - 21504201Y
07/05/2026

Rubén Navarro Tudela
Abogado Urbanista. ICALI 6719

Rubén Navarro
Tudela

Digitally signed by
Rubén Navarro Tudela
Date: 2026.05.07
13:08:20 +02'00'

ANEXO II. PLANOS



ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 2
SECTOR PP-1/4 ALBUFERETA

UBICACIÓN: ALICANTE (ALICANTE) FECHA: MAYO 2026

PROYECTO: 21TE14_PAI ALBUFERETA

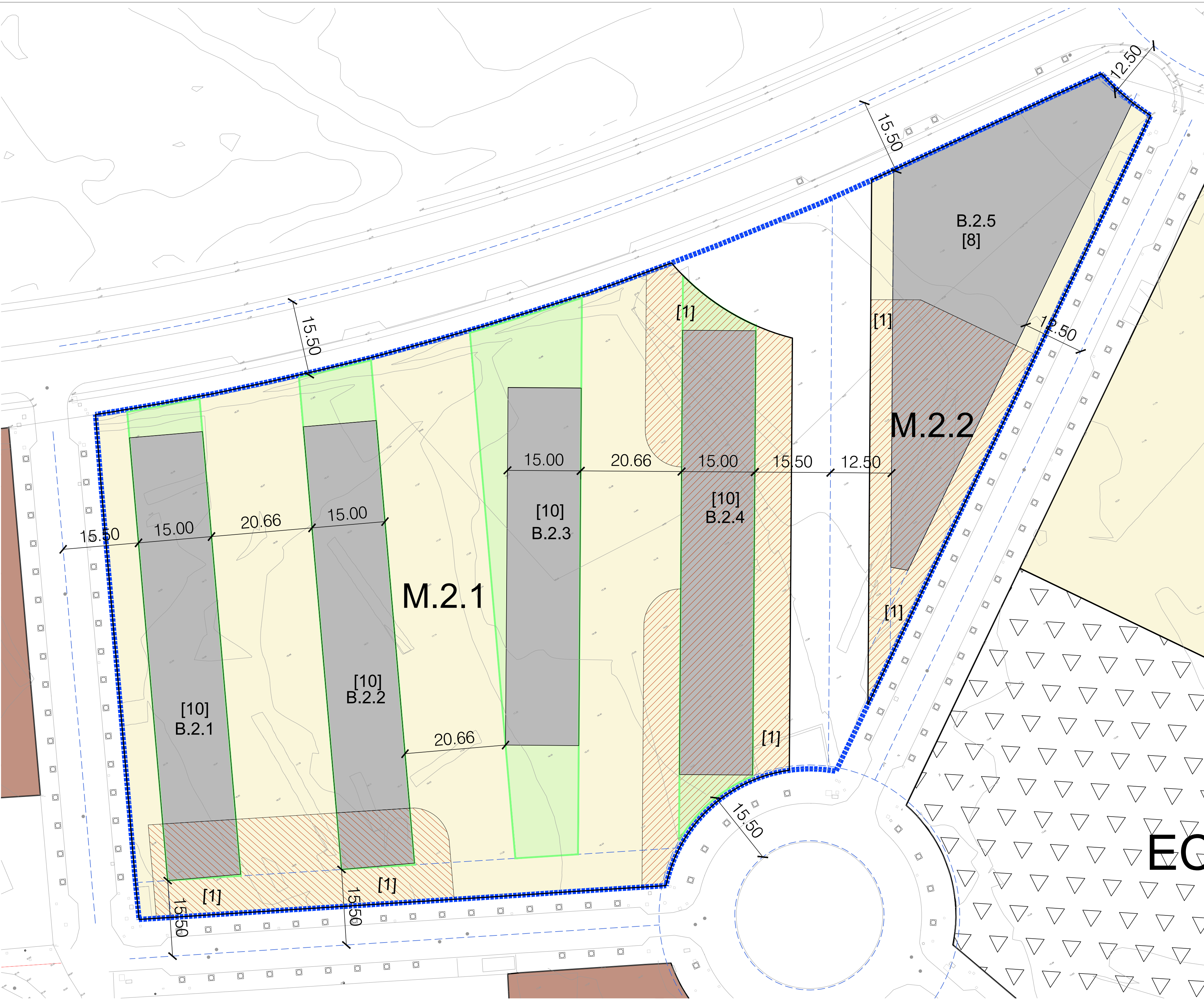
EQUIPO REDACTOR: ESCALA: 1 : 500

FASE DEL PROYECTO: ED
PLANO: ORDENACIÓN PLAN PARCIAL





- USO RESIDENCIAL
- USO TERCIARIO EN PLANTA BAJA
- ÁREA DE MOVIMIENTO



ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 2
SECTOR PP-1/4 ALBUFERETA

UBICACIÓN: ALICANTE (ALICANTE) FECHA: MAYO 2026

PROYECTO: 21TE14_PAI ALBUFERETA

EQUIPO REDACTOR: FASE DEL PROYECTO: ESCALA: 1 : 500

ED

PLANO: PROPUESTA ORDENACIÓN ESTUDIO DE DETALLE



FRANCISCO J. ÁVILA FERNÁNDEZ
Arquitecto COACV nº 6322