



MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

REORDENACIÓN DE VOLÚMENES ENTRE LAS MANZANAS DEL POLÍGONO 5.1

PROMOTOR: **NOU MEDITERRANI, S.A.**

SITUACIÓN: **POLÍGONO 5.1 DE GRAN ALACANT**

LOCALIDAD: **03130 SANTA POLA (ALICANTE)**

ARQUITECTO: **D. ALEJANDRO V. CÁMARA VALERA**

COPIA AUTÉNTICA
Número: 2026-0004 Fecha: 23/07/2026

ÍNDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. DATOS GENERALES	4
2. ANTECEDENTES	4
3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE. MODIFICACIONES PROPUESTAS	9
4. DATOS DEL POLÍGONO 5.1	9
4.1. Características físicas	9
4.2. Estado actual	9
5. ESTADO ACTUAL. COMPATIBILIDAD DE LAS LICENCIAS PRESENTADAS CON LA PROPUESTA DE ESTUDIO DE DETALLE	10
6. CUADRO RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	13
7. ORDENANZA PARA EL DESARROLLO DE LA MANZANA 10	14
8. PLANOS	
9. ANEXOS	

COPIA AUTÉNTICA
Número: 2026-0004 Fecha: 23/07/2026

MEMORIA JUSTIFICATIVA

COPIA AUTÉNTICA
Número: 2026-0004 Fecha: 23/07/2026

1. DATOS GENERALESTítulo:

Estudio de Detalle para el traspaso de edificabilidad entre las manzanas que integran el Polígonos 5.1 del Plan General de Gran Alacant en Santa Pola.

Emplazamiento:

Polígonos 5.1 de Gran Alacant. Avenida de Finlandia (Santa Pola).

Promotor:

NOU MEDITERRANI, S.A. C.I.F. A-03.350.493, con domicilio social en la Calle Manuel Maciá Juan nº 4, 03202 Elche (Alicante), cuyo representante es D. Antonio Serrano Aznar con D.N.I. 21.912.773-Y.

Proyectista:

D. ALEJANDRO V. CÁMARA VALERA, DNI/CIF: 74229657D, con domicilio social en el Paseo Eres Santa Lluia, 2, entlo. 03202 Elche (Alicante) y colegiado número 13.087 del COACV.

2. ANTECEDENTESAnteriores estudios de detalle

Con fecha 30 de diciembre de 1996 fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Santa Pola, el Estudio de Detalle sobre los Polígonos 5.1 y 5.2 del Plan Parcial de Gran Alacant de Santa Pola. Posteriormente se presentó un modificado del "Estudio de Detalle" que fue aprobado con fecha de 26 de enero de 2001. Ambos redactados por el Ingeniero de Caminos D. Manuel Cerdá Antón.

Las características urbanísticas principales eran las siguientes:

POLÍGONO 5.1.

- Superficie: 135.000 m² (13,5 Has)
- Uso: residencial, baja densidad
- Habitantes por hectárea: 75
- Edificabilidad: 0,35 m² techo/m² suelo bruto
- Total construible: 0,35 x 135.000 = 47.250 m² de techo
- Máxima ocupación en planta: 25%

POLÍGONO 5.2.

- Superficie: 38.000 m² (3,8 Has)
- Uso: comercial (atención y servicios, actividad de diversión)
- Habitantes por hectárea: 150
- Edificabilidad: 0,70 m² techo/m² suelo bruto
- Total construible: 0,70 x 38.000 = 26.600 m² de techo
- Máxima ocupación en planta: 45%

Esta edificabilidad total se distribuye entre las manzanas resultantes de la ordenación proporcionalmente a su superficie, del siguiente modo:

MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

REORDENACIÓN DE VOLUMENES ENTRE
LAS MANZANAS DEL POLÍGONO 5.1
Gran Alacant (Santa Pola)

1. Memoria Justificativa

POLÍGONO 5.1				
MANZANA	USO	SUP. BRUTA (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	TIPOLOGÍA
MANZANA-1	RESIDENCIAL	8.414,31	3.528,74	51,87 % (AH) 48,13 % (AL)
MANZANA-2	RESIDENCIAL	8.834,35	3.704,90	51,87 % (AH) 48,13 % (AL)
MANZANA-3	RESIDENCIAL	8.214,45	3.444,93	51,87 % (AH) 48,13 % (AL)
MANZANA-4	RESIDENCIAL	7.410,35	3.107,71	51,87 % (AH) 48,13 % (AL)
MANZANA-5	RESIDENCIAL	6.821,54	2.860,78	51,87 % (AH) 48,13 % (AL)
MANZANA-6	RESIDENCIAL	16.194,04	6.791,36	51,87 % (AH) 48,13 % (AL)
MANZANA-7	RESIDENCIAL	7.838,50	3.287,27	51,87 % (AH) 48,13 % (AL)
MANZANA-8	RESIDENCIAL	17.851,22	7.486,34	51,87 % (AH) 48,13 % (AL)
MANZANA-9	RESIDENCIAL	15.086,41	6.326,85	51,87 % (AH) 48,13 % (AL)
MANZANA-10	RESIDENCIAL	8.679,28	3.639,87	51,87 % (AH) 48,13 % (AL)
MANZANA-11	COMERCIAL	14.164,49	3.071,25	100 % (AL)
MANZANA-12	APARCAMIENTOS	15.491,06	--	--
TOTAL	--	135.000,00	Tot. resid.=44.178,75 + Tot. Comcr.=3.071,25 = TOTAL=47.250,00	--

POLÍGONO 5.2			
MANZANA	USO	SUP. BRUTA (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² t)
MANZANA-1	COMERCIAL	10.185,64	7.129,95
MANZANA-2	COMERCIAL	10.611,29	7.427,90
MANZANA-3	COMERCIAL	17.203,07	12.042,15
TOTAL	--	38.000,00	26.600,00

COPIA AUTÉNTICA
Número: 2026-0004 Fecha: 23/07/2026

Posteriormente con fecha de diciembre de 2003 se presentó una nueva Modificación de Estudio de Detalle redactada por la Arquitecta D^a. Begoña Torregrosa Gisbert, que afectaba únicamente las manzanas nº 1, 2, 3, 6 y 9 del polígono 5.1. Por lo tanto los parámetros urbanísticos quedaban de la siguiente manera:

POLÍGONO 5.1

USO: Residencial	Superficie neta (m2)	Edificab. Max (m2t):	Ocupación max:	Tipología	Nº Viv. máx:	Elevación max:	Retranqueo
Manzana 1	8.414,31	3.833,56	2356	48% AH 52% AL	46	2 plantas 7 metros	3 metros
Manzana 2	8.834,35	4.024,93	2473,60	77% AH 23% AL	60	2 plantas 7 metros	3 metros
Manzana 3	8.214,45	3.943,53	2474,58	100% AH	72	2 plantas 7 metros	3 metros
Manzana 4	7.410,35	3.107,71	1852,59	51,87% AH 48,13% AL	36	2 plantas 7 metros	3 metros
Manzana 5	6.821,54	2.860,78	1705,38	51,87% AH 48,13% AL	33	2 plantas 7 metros	3 metros
Manzana 6	16.194,04	5.667,91	3562,69	51,87% AH 48,13% AL	78	2 plantas 7 metros	3 metros
Manzana 7	7.838,50	3.287,27	1959,62	51,87% AH 48,13% AL	26	2 plantas 7 metros	3 metros
Manzana 8	17.851,22	7.486,34	4462,80	51,87% AH 48,13% AL	59	2 plantas 7 metros	3 metros
Manzana 9	15.086,41	6.326,85	3319,01	51,87% AH 48,13% AL	54	2 plantas 7 metros	3 metros
Manzana 10	8.679,28	3.639,87	2169,82	51,87% AH 48,13% AL	42	2 plantas 7 metros	3 metros
TOTAL RESIDENCIAL		44.178,75	26.336,09		506		

USO: Comercial	Superficie neta (m2)	Edificab. max:	Ocupación max:		Nº Vivien das	Elevación max:	Retranqueo
Manzana 11	14.164,49	3.071,25	3.541,12		-	2 plantas 7 metros	3 metros
Manzana 12	15.491,06	-	-		-	2 plantas 7 metros	3 metros
TOTAL:	135.000	47.250	29.407,34	-	506	2 plantas 7 metros	3 metros

COPIA AUTENTICA
 Número: 2026-0004 Fecha: 23/07/2026

Estado actual tras el último estudio de detalle

En la última Modificación del Estudio de Detalle redactada por el Ingeniero Industrial D. Jesús Moreno Luzón, se procedió a la reordenación de volúmenes de la manzana nº 11 del Polígono 5.1 y las manzanas nº 1, 2 y 3 del Polígono 5.2 equilibrando el aprovechamiento asignado a las mismas.

Como resultado de esta modificación las manzanas afectadas quedaban de la siguiente manera:

MANZANA 5 – PLAN PARCIAL GRAN ALACANT									
Polígono 5.1									
Parcela	Uso	S.Bruta	S.Neta	Tipolog.	Edificabilidad	Parcela Mínima	Cobertura	Altura máxima	Retranqueos
M11	Comercial	14.164,49	8.918,04	AL	7.082,24	1.200 m2 d>27,5 m	3.641,12	2 Plantas 7,5 m	3 m en todos los casos
Polígono 5.2									
M1	Comercial	10.185,64	8.835,25	AL	7.129,95	1.000 m2 d>25 m	4.583,54	2 Plantas 7,5 m	3 m en todos los casos
M2	Comercial	10.611,29	9.204,46	AL	4.911,91	1.000 m2 d>25 m	4.775,08	2 Plantas 7,5 m	3 m en todos los casos
M3-1	Comercial	4.360,00	3.477,39	AL	1.557,00	1.000 m2 d>25 m	1.557,00	2 Plantas 7,5 m	3 m en todos los casos

Convenio de planeamiento

Con fecha de 14 de agosto de 2024 el arquitecto municipal redactó un informe requerido por de la concejalía delegada en el que se cuantifica el aprovechamiento no consumido en las manzanas M1 a M9 y M11 del Polígono 5.1 de Gran Alacant.

Con fecha de 26 de noviembre de 2024 se firmó una “Propuesta de convenio de planeamiento y gestión para la reordenación de volúmenes del Polígono 5.1 de Gran Alacant, manzanas M1 a M9, M11, M10 y M12, del plan general municipal de ordenación urbana de Santa Pola.” entre el Ayuntamiento de Santa Pola y NOU MEDITERRANI, S.A., en el que se establecen las condiciones para trasvasar la edificabilidad no consumida en las manzanas M1 a M9 y M11 del Polígono 5.1 a las manzanas M10 y M12, el cual incluye las nuevas fichas de ordenación de las Manzanas M10 y M12.

Teniendo en cuenta todas las modificaciones llevadas a cabo hasta el momento, se adjunta a continuación un cuadro resumen de parámetros urbanísticos:

POLÍGONO 5.1					
MANZANA	USO	SUP. BRUTA (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	OCUPACIÓN (m ²)	Nº VIVIENDAS (Uds.)
M-1	RESIDENCIAL	8.414,31	3.833,56	2.356,00	46
M-2	RESIDENCIAL	8.834,35	4.024,93	2.473,60	60
M-3	RESIDENCIAL	8.214,45	3.943,53	2.474,58	72
M-4	RESIDENCIAL	7.410,35	3.107,71	1.852,59	36
M-5	RESIDENCIAL	6.821,54	2.860,78	1.705,38	33
M-6	RESIDENCIAL	16.194,04	5.667,91	3.562,69	78
M-7	RESIDENCIAL	7.838,50	3.287,27	1.959,62	26
M-8	RESIDENCIAL	17.851,22	7.486,34	4.462,80	59
M-9	RESIDENCIAL	15.086,41	6.326,85	3.319,01	54
M-10	RESIDENCIAL	8.679,28	3.639,87	2.169,82	42
	RESIDENCIAL	---	44.178,75	26.336,09	506
M-11	TERCIARIO	14.164,49	7.082,24	3.541,12	---
M-12	APARCAMIENTOS	15.491,06	---	---	---
	COMERCIAL	---	7.082,24	3.541,12	---

3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE. MODIFICACIONES PROPUESTAS

Se trata de la modificación del Estudio de Detalle del Polígono 5.1 de Gran Alacant en Santa Pola.

El objeto del presente modificado es proceder a una reordenación de volúmenes entre todas las manzanas del Polígono 5.1, de manera que se liberen los excedentes de aprovechamiento de las manzanas desarrolladas para poder dotar a las manzanas nº 10 y 12 de mayor edificabilidad.

Se adjunta un cuadro resumen con la edificabilidad resultante:

POLÍGONO 5.1					
MANZANA	SUP. BRUTA (m ²)	USO	EDIFICABILIDAD ACTUAL (m ² t)	APROVECHAMIENTO TRASAPASADO (m ² t)	EDIFICABILIDAD PROPUESTA (m ² t)
M-10	8.679,28	RESIDENCIAL COMERCIAL	3.639,87	6.412,34	10.052,21
M-12	15.491,06	APARCAMIENTO	---	---	---
		TERCIARIO Taller / Lavadero	---	319,87	319,87
		COMERCIAL	---	1.512,93	1.512,93

4. DATOS DEL POLÍGONO 5.1

4.1. Características Físicas

El Polígono 5.1 de Gran Alacant tiene una superficie de 135.000 m² (13,5 Has).

Está situado al extremo Oeste de la Urbanización y sus límites naturales son los siguientes:

- Al Norte están limitados por terrenos particulares y por el vial principal de entrada al Gran Alacant desde la carretera nacional N-332.
- Al Este linda con terrenos de monte público.
- Al Sur existen terrenos de monte público y terrenos particulares fundamentalmente.
- Al Oeste lindan con la carretera nacional N-332 y parcialmente con el vial de deceleración de entrada a Gran Alacant desde la citada carretera.

El terreno está atravesado de Este a Oeste por un pequeño cauce natural que acaba discurriendo bajo la carretera N-332.

De geometría trapezoidal, topográficamente es una semi-llanura con un pequeño promontorio al sur y caída hacia el oeste.

4.2 Estado Actual

Actualmente la urbanización está totalmente finalizada con sus infraestructuras en servicio.

Las manzanas de uso residencial y comercial están en su mayor parte construidas o en construcción.

Según se justifica más adelante los parámetros consumidos no superan los establecidos por el presente Modificado de Estudio de Detalles, por lo que la redacción de éste no afecta a las licencias ya obtenidas.

5. ESTADO ACTUAL. COMPATIBILIDAD DE LAS LICENCIAS PRESENTADAS CON LA PROPUESTA DE ESTUDIO DE DETALLE

Con objeto de de cuantificar el aprovechamiento no consumido en las manzanas M1 a M9 y M11 del Polígono 5.1 de Gran Alacant el pasado 14 de agosto de 2024 el arquitecto municipal redactó un informe, resultando de este los siguientes parámetros urbanísticos:

"LICENCIAS CONCEDIDAS EN EL POLÍGONO 5-1 DE GRAN ALACANT:

Sobre el Polígono 5-1 se han concedido un total de 28 Licencias de obras para la construcción de 452 viviendas, locales comerciales y un edificio de uso hotelero. Se relacionan a continuación las Licencias concedidas por Manzana y los parámetros urbanísticos consumidos en cada una de ellas.

MANZANA 01:

Licencia n.º 66/03: Construcción de 5 bloques para un total de 40 viviendas agrupadas.

- *Edificabilidad: 3.008,26 m²*
- *Ocupación: 1.836,76 m²*
- *Nº viviendas: 40 Uds.*

Licencia n.º 66/03-01: Ampliación de uno de los bloques para 2 viviendas adicionales.

- *Edificabilidad: 340,59 m²*
- *Ocupación: 83,30 m²*
- *Nº viviendas: 2 Uds.*

Total consumido en la Manzana 01:

- *Edificabilidad: 3.348,85 m²*
- *Ocupación: 1.920,06 m²*
- *Nº viviendas: 42 Uds.*

Parámetros Estudio de Detalle Manzana 01:

- *Sup. bruta: 8.414,31 m²*
- *Edificabilidad: 3.833,56 m²*
- *Ocupación: 2.356,00 m²*
- *Nº máx. Viviendas: 46 Uds.*

TOTAL pendiente de consumir en la Manzana 01:

- *Edificabilidad: 484,71 m²*
- *Ocupación: 435,94 m²*
- *Nº viviendas: 4 Uds.*

MANZANA 02:

Licencia n.º 59/03: Construcción de 3 bloques para un total de 52 viviendas agrupadas.

- *Edificabilidad: 3.051,46 m²*
- *Ocupación: 1.981,32 m²*
- *Nº viviendas: 52 Uds.*

Parámetros Estudio de Detalle Manzana 02:

- *Sup. Bruta: 8.834,35 m²*
- *Edificabilidad: 4.024,93 m²*
- *Ocupación: 2.473,60 m²*
- *Nº máx. Viviendas: 60 Uds.*
- *Nº máx. plantas: 2 (7,00 m)*

TOTAL pendiente de consumir en la Manzana 02:

- *Edificabilidad: 973,47 m²*
- *Ocupación: 492,28 m²*
- *Nº viviendas: 8 Uds.*

MANZANA 03:

Licencia n.º 65/03, 65/03-01: Construcción de 3 bloques para un total de 68 viviendas agrupadas.

- *Edificabilidad: 2.921,41 m²*
- *Ocupación: 1.783,75 m²*
- *Nº viviendas: 68 Uds.*

Parámetros Estudio de Detalle Manzana 03:

- *Sup. Bruta: 8.214,45 m²*
- *Edificabilidad: 3.943,53 m²*
- *Ocupación: 2.474,58 m²*
- *Nº máx. Viviendas: 72 Uds.*

TOTAL pendiente de consumir en la Manzana 03:

- *Edificabilidad: 1.022,12 m²*
- *Ocupación: 690,83 m²*
- *Nº viviendas: 4 Uds.*

MANZANA 04:

Licencia n.º 104/02: Construcción de 4 bloques para un total de 36 viviendas agrupadas.

- *Edificabilidad: 2.966,00 m²*
- *Ocupación: 1.825,36 m²*
- *Nº viviendas: 36 Uds.*

Parámetros Estudio de Detalle Manzana 04:

- *Sup. Bruta: 7.410,35 m²*
- *Edificabilidad: 3.107,71 m²*
- *Ocupación: 1.852,59 m²*
- *Nº máx. Viviendas: 36 Uds.*
- *Nº máx. plantas: 2 (7,00 m)*

TOTAL pendiente de consumir en la Manzana 04:

- *Edificabilidad: 141,71 m²*
- *Ocupación: 27,23 m²*
- *Nº viviendas: 0 Uds.*

MANZANA 05:

Licencia n.º 80/02: Construcción de 3 bloques para un total de 33 viviendas agrupadas.

- *Edificabilidad: 2.737,57 m²*
- *Ocupación: 1.682,93 m²*
- *Nº viviendas: 33 Uds.*

Parámetros Estudio de Detalle Manzana 05:

- *Sup. Bruta: 7.410,35 m²*
- *Edificabilidad: 2.860,78 m²*
- *Ocupación: 1.705,38 m²*

- Nº máx. Viviendas: 33 Uds.
- Nº máx. plantas: 2 (7,00 m)

TOTAL pendiente de consumir en la Manzana 05:

- Edificabilidad: 123,21 m²
- Ocupación: 22,45 m²
- Nº viviendas: 0 Uds.

MANZANA 06:

Licencia n.º 52102: Construcción de 6 bloques para un total de 78 viviendas agrupadas.

- Edificabilidad: 5.350,38 m²
- Ocupación: 3.215,82 m²
- Nº viviendas: 78 Uds.

Parámetros Estudio de Detalle Manzana 06:

- Sup. Bruta: 16.194,04 m²
- Edificabilidad: 5.667,91 m²
- Ocupación: 3.562,69 m²
- Nº máx. Viviendas: 78 Uds.
- Nº máx. plantas: 2 (7,00 m)

TOTAL pendiente de consumir en la Manzana 06:

- Edificabilidad: 317,53 m²
- Ocupación: 346,87 m²
- Nº viviendas: 0 Uds.

MANZANA 07:

Licencias n.º 74/01, 74/01-01, 74/01-02, 74/01-03 y 74/01-04: Construcción de 3 bloques para un total de 26 viviendas agrupadas.

- Edificabilidad: 2.304,74 m²
- Ocupación: 1.596,01 m²
- Nº viviendas: 26 Uds.

Parámetros Estudio de Detalle Manzana 07:

- Sup. Bruta: 7.838,50 m²
- Edificabilidad: 3.287,27 m²
- Ocupación: 1.959,62 m²
- Nº máx. Viviendas: 26 Uds.
- Nº máx. plantas: 2 (7,00 m)

TOTAL pendiente de consumir en la Manzana 07:

- Edificabilidad: 982,53 m²
- Ocupación: 363,61 m²
- Nº viviendas: 0 Uds.

MANZANA 08:

Licencias n.º 127/01, 127/01-01, 127/01-02, 127/01-03, 127/01-04, 127/01-05, 127/01-06, 127/01-07, 127/01-08 y 127/01-09: Construcción de 9 bloques para un total de 59 viviendas agrupadas.

- Edificabilidad: 5.267,39 m²
- Ocupación: 3.542,30 m²
- N.º viviendas: 59 Uds.

Parámetros Estudio de Detalle Manzana 08:

- Sup. Bruta: 17.851,22 m²
- Edificabilidad: 7.486,34 m²
- Ocupación: 4.462,80 m²
- N.º máx. Viviendas: 59 Uds.
- N.º máx. plantas: 2 (7,00 m)

TOTAL pendiente de consumir en la Manzana 08:

- Edificabilidad: 2.218,95 m²
- Ocupación: 920,50 m²
- N.º viviendas: 0 Uds.

MANZANA 09:

Licencias n.º 138/02: Construcción de 30 viviendas agrupadas Fase 1.

- Edificabilidad: 2.364,60 m²
- Ocupación: 1.465,80 m²
- N.º viviendas: 30 Uds.

Licencias n.º 138/02-01: Construcción de 24 viviendas agrupadas Fase 2.

- Edificabilidad: 2.301,21 m²
- Ocupación: 1.584,36 m²
- N.º viviendas: 24 Uds.

Total consumido en la Manzana 09:

- Edificabilidad: 4.665,81 m²
- Ocupación: 3.050,16 m²
- N.º viviendas: 54 Uds.

Parámetros Estudio de Detalle Manzana 09:

- Sup. Bruta: 15.086,41 m²
- Edificabilidad: 6.326,85 m²
- Ocupación: 3.319,01 m²
- N.º máx. Viviendas: 54 Uds.
- N.º máx. plantas: 2 (7,00 m)

TOTAL pendiente de consumir en la Manzana 09:

- Edificabilidad: 1.661,04 m²
- Ocupación: 268,85 m²
- N.º viviendas: 0 Uds.

MANZANA 10:

Sobre esta manzana no se ha solicitado ni concedido ninguna Licencia de Obras y hasta la fecha del presente informe no existe ninguna edificación en su interior.

Parámetros Estudio de Detalle Manzana 10:

- Sup. Bruta: 8.679,28 m²
- Edificabilidad: 3.639,87 m²
- Ocupación: 2.169,82 m²
- Nº máx. Viviendas: 42 Uds.
- Nº máx. plantas: 2 (7,00 m)

MANZANA 11 (Uso exclusivo comercial):

Licencias n.º 40/15: Construcción de un local comercial aislado para restaurante.

- Edificabilidad: 281,75 m²
- Ocupación: 281,75 m²
- Uso: Terciario

Licencias n.º 27/16: Construcción de un local comercial aislado para restaurante.

- Edificabilidad: 618,95 m²
- Ocupación: 495,00 m²
- Uso: Terciario

Licencias n.º 71/18: Construcción de edificio de uso terciario para locales comerciales y hotel.

- Edificabilidad: 5.861,67 m²
- Ocupación: 2.990,00 m²
- Uso: Terciario

Total consumido en la Manzana 11:

- Edificabilidad: 6.762,37 m²
- Ocupación: 3.766,75 m²
- Uso: Terciario

Parámetros Estudio de Detalle Manzana 11:

- Sup. Bruta: 14.164,49 m²
- Edificabilidad: 7.082,24 m²
- Ocupación: 3.541,12 m²
- Uso: Terciario

TOTAL pendiente de consumir en la Manzana 11:

- Edificabilidad: 319,87 m²
- Ocupación: 0,00 m²
- Uso: Terciario

MANZANA 12 (Uso exclusivo aparcamientos):

De acuerdo con el Estudio de Detalle aprobado para el Polígono 5-1, esta parcela no tiene asignada edificabilidad y está destinada a aparcamientos en superficie.

No obstante lo anterior, existen en su interior 3 edificaciones sobre rasante pendientes de legalización, ya que consumen superficie de edificabilidad y ocupación en planta. Estas construcciones están dedicadas a estación de suministro de combustible, lavadero de coches y taller mecánico. Las marquesinas existentes en esta manzana para la protección de la zona de aparcamiento no se tienen en cuenta, ya que este tipo de construcciones auxiliares no consumen edificabilidad."

Todos los proyectos presentados en este Ayuntamiento se han agrupado y realizado por fases de ejecución claramente diferenciadas. Asimismo los proyectos pertenecientes a la misma manzana están asignados a un mismo expediente

Además los parámetros de las licencias obtenidas son inferiores a los adoptados en las parcelas afectadas por la modificación del Estudio de Detalle, por lo que aprobación no afecta a dichas licencias.

En la siguiente tabla podemos comparar los parámetros urbanísticos pendientes de consumir en cada una de las manzanas:

MANZANA	USO	EDIFICABILIDAD (m ² t)
M-1	RESIDENCIAL	484,71
M-2	RESIDENCIAL	973,47
M-3	RESIDENCIAL	1.022,12
M-4	RESIDENCIAL	141,71
M-5	RESIDENCIAL	123,21
M-6	RESIDENCIAL	317,53
M-7	RESIDENCIAL	982,53
M-8	RESIDENCIAL	2.218,95
M-9	RESIDENCIAL	1.661,04
M-10	RESIDENCIAL	3.639,87
M-11	COMERCIAL/TERCIARIO	319,87
M-12	-	-
TOTAL		11.885,01

6. CUADRO RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Se ha realizado una distribución de volúmenes entre algunas manzanas de uso residencial de dicha parcela sin que se superen ni se modifiquen los parámetros iniciales totales de edificabilidad o densidad de viviendas del Polígono 5.1.

Como resultado de la reordenación de volúmenes resultarían los siguientes parámetros urbanísticos:

MANZANA	USO	EDIFICABILIDAD (m ² t)	OCUPACIÓN (m ²)	ALTURA MÁXIMA	RETRANQUEO
M-1	RESIDENCIAL	3.348,85	2.356,00	2 Plantas	3 metros
M-2	RESIDENCIAL	3.051,46	2.473,60	2 Plantas	3 metros
M-3	RESIDENCIAL	2.921,41	2.474,58	2 Plantas	3 metros
M-4	RESIDENCIAL	2.966,00	1.852,59	2 Plantas	3 metros
M-5	RESIDENCIAL	2.737,57	1.705,38	2 Plantas	3 metros
M-6	RESIDENCIAL	5.350,38	3.562,69	2 Plantas	3 metros
M-7	RESIDENCIAL	2.304,74	1.959,62	2 Plantas	3 metros
M-8	RESIDENCIAL	5.267,39	4.462,80	2 Plantas	3 metros
M-9	RESIDENCIAL	4.665,81	3.319,01	2 Plantas	3 metros
M-10	RESIDENCIAL	6.400,00	3.900,00	3 Plantas	3 metros
	COMERCIAL EXCLUSIVA EN PB	3.652,20			
M-11	TERCIARIO	6.762,37	3.541,12	3 Plantas	3 metros
M-12	APARCAMIENTO	---	---	---	---
	TERCIARIO Taller / Lavadero	319,87	319,87	1 Planta	---
	COMERCIAL	1.512,93	1.512,93	1 Planta	3 metros
TOTAL		51.260,98 m ²	33.440,19 m ²		

 COPIA AUTENTICA
 Número: 2026-0004 Fecha: 23/07/2026

7. ORDENANZA PARA EL DESARROLLO DE LAS MANZANA M-10 y M-12

Ámbito

Esta ordenanza se acoge a las condiciones fijadas en la “Ficha de Suelo urbano de Gran Alacant” del Plan General de Santa Pola, para establecer los parámetros urbanísticos necesarios para desarrollar las manzanas M-10 y M-12 del Polígono 5.1 de Gran Alacant.

Definición

Esta zona se corresponde con Áreas para las que el Plan General prevé su desarrollo mediante bloque abierto A en el caso de edificaciones terciarias y edificación aislada S o agrupada G en el caso de viviendas a los que son de aplicación, en general, los parámetros específicos del tipo de ordenación propuesto.

Se define en las manzanas M-10 y M-12 la configuración en bloque abierto **A**, en la que se define una edificación exenta y separada de los lindes de la parcela.

Cabe destacar que junto al lindero con la manzana M-12 se ha definido un vial peatonal de 5 de uso público para crear un espacio recayente en la manzana M-10 que permita la libre circulación entre las manzanas.

Condiciones particulares de la edificación

La parcela mínima para segregaciones será de 1.000 m² y 25 m de ϕ como marca el Plan General para los polígonos terciarios-comerciales GS.

Las dotaciones de los usos terciarios estarán a su normativa específica y a lo recogido en Ordenanzas Municipales.

Número de plantas

Será obligatorio el número de plantas máximo fijado en cada caso por el Plan General, no computando los sótanos ni semisótanos, que tengan tal condición, conforme a lo definido en las Ordenanzas Municipales, exceptuando en aquellos polígonos cuya remodelación esté expresamente prevista en el Plan y precisa para ello el incremento de alturas o cambio de tipología, y siempre que se de dicha remodelación.

Las alturas de la edificación serán en la Manzana M-10 de 3 plantas con una altura máxima reguladora de 11,40 m y en la Manzana M-12 de 1 planta con una altura máxima reguladora de 7,50 m.

El número de plantas viene reflejado en los correspondientes planos de ordenación de este Estudio de Detalle.

Ocupación

La ocupación en planta de la Manzana M-10 será de 3.900,00 m² y de la Manzana M-12 será de 1.832,80 m².

Quedan excluidas las plantas sótano destinadas a garaje aparcamiento, que podrán ocupar el 100 por ciento de la parcela, sólo en el caso de que el techo de esta planta no sobresalga de la rasante del terreno.

Edificabilidad

La edificabilidad definida en el Estudio de Detalle calculada siguiendo las directrices del Plan General y sin alterar el índice de edificabilidad bruta del sector, resulta en 10.052,21 m² para la Manzana M-10 y de 1.832,80 m² para la Manzana M-12.

Retranqueos.

Se define en las Manzana M-10 y M-12 la configuración en bloque abierto **A**, en la que se debe guardar unas distancias de retranqueo a los lindes de la parcela.

De este modo las edificaciones se podrán desarrollar respetando los siguientes retranqueos:

- Retranqueo de edificación a vial principal: 3 m.
- Retranqueo a vías secundarias y resto lindes: 3 m.

- Separación entre edificaciones: 3 m.

En el caso del lindero oeste con la manzanas M-12 en el que se ha definido un vial peatonal de 5 m. de ancho recayente en la manzana M-10, no será necesario que las edificaciones guarden ningún retranqueo al vial peatonal siempre y cuando no invadan el mismo en ninguna de sus plantas.

Estándares de aparcamiento.

Será obligatorio el número mínimos de plazas de aparcamientos fijado en cada uso particular por el Plan General.

En cualquiera caso los estándares mínimos de plazas de aparcamientos para edificios construidos de nueva planta, son los siguientes:

- 1 aparcamiento por 2 vivienda
- 1 aparcamiento extra cada 5 viviendas (en viario o zonas comunes, fuera de los espacios libres comunitarios).
- 1 aparcamiento/ 50 m de local comercial

En la edificación de la manzana M-12, adicionalmente a la dotación de plazas de aparcamiento correspondiente por razón de su superficie comercial, se suplementará la dotación de plazas de aparcamiento libres, en la misma cantidad, al menos, que comporte la merma de plazas por razón de la edificación en la misma de la edificabilidad comercial trasvasada, respecto a las plazas de la misma manzana actualmente existentes en superficie.

Condiciones de uso.

En la Manzana M-10 será dominante el uso residencial con las limitaciones impuestas en las Ordenanzas Municipales. Asimismo será compatible el uso comercial exclusivamente en planta baja.

El régimen de usos para la Manzana M-10 es el siguiente:

- Uso característico: Residencial.
- Usos compatibles: Las actividades socio-económicas siguientes y con las limitaciones que se señalan:
 - Administrativo y servicios personales.
 - Comercial.
 - Espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas.
 - Sanitario-asistencial, excepto tanatorios y/o crematorios.
 - Docente.
 - Social y religioso.
 - Deportivo.
 - Aparcamiento.
- Usos prohibidos:
 - Industrial.
 - Estaciones de servicio.
 - Tanatorios y/o crematorios.
- Limitaciones de compatibilidad.

Se prohíben las actividades con un grado de intensidad de impacto superior a 3.

En la Manzana M-12 serán compatibles los usos terciarios con las limitaciones impuestas en las Ordenanzas Municipales.

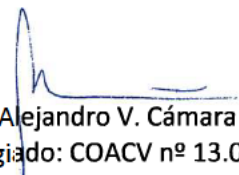
El régimen de usos para la Manzana M-12 es el siguiente:

- Uso característico: Terciario.
- Usos compatibles: Las actividades socio-económicas siguientes y con las limitaciones que se señalan:
 - Taller / Lavadero
 - Administrativo y servicios personales.
 - Comercial.
 - Espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas.
 - Sanitario-asistencial, excepto tanatorios y/o crematorios.
 - Docente.
 - Social y religioso.
 - Deportivo.
 - Aparcamiento.
- Usos prohibidos:
 - Industrial.
 - Estaciones de servicio.
 - Tanatorios y/o crematorios.
- Limitaciones de compatibilidad.

Se prohíben las actividades con un grado de intensidad de impacto superior a 3.

Santa Pola, diciembre de 2024.

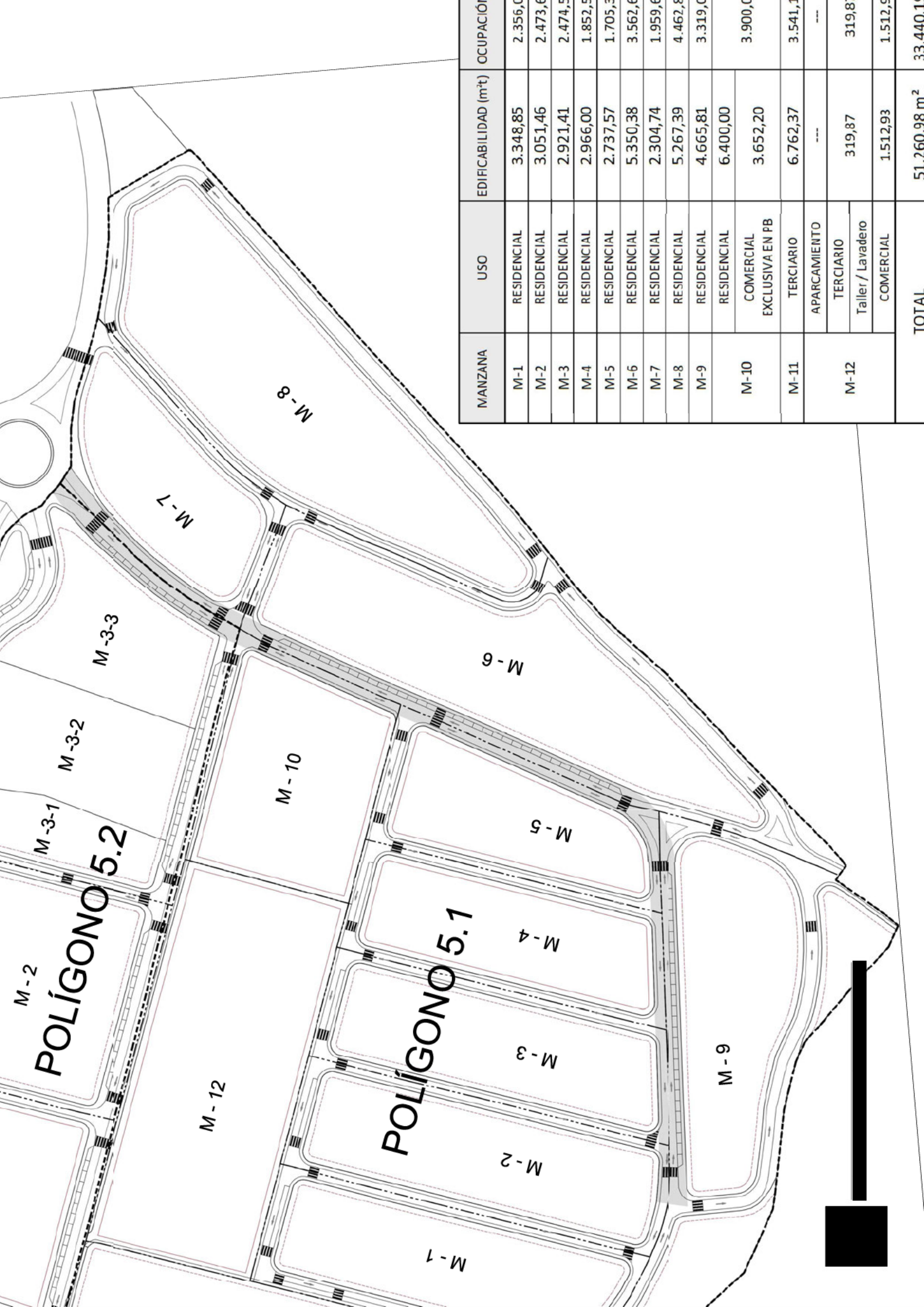
El Arquitecto/s


Fdo: Alejandro V. Cámara Valera
Colegiado: COACV nº 13.087

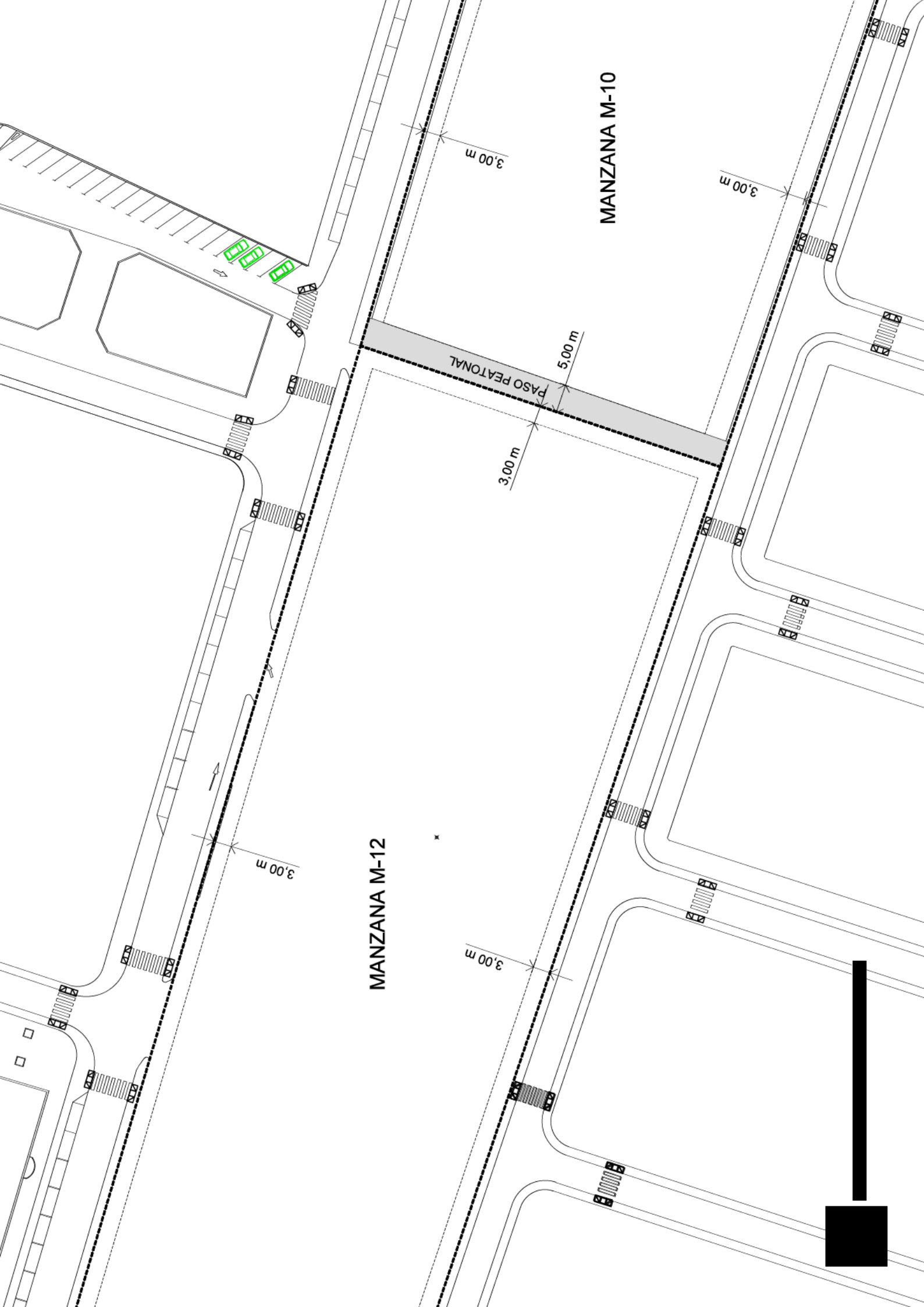
COPIA AUTÉNTICA
Número: 2026-0004 Fecha: 23/07/2026

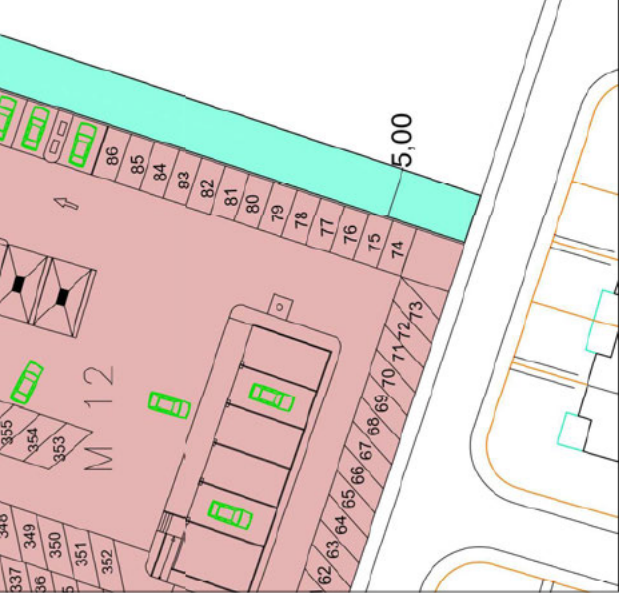
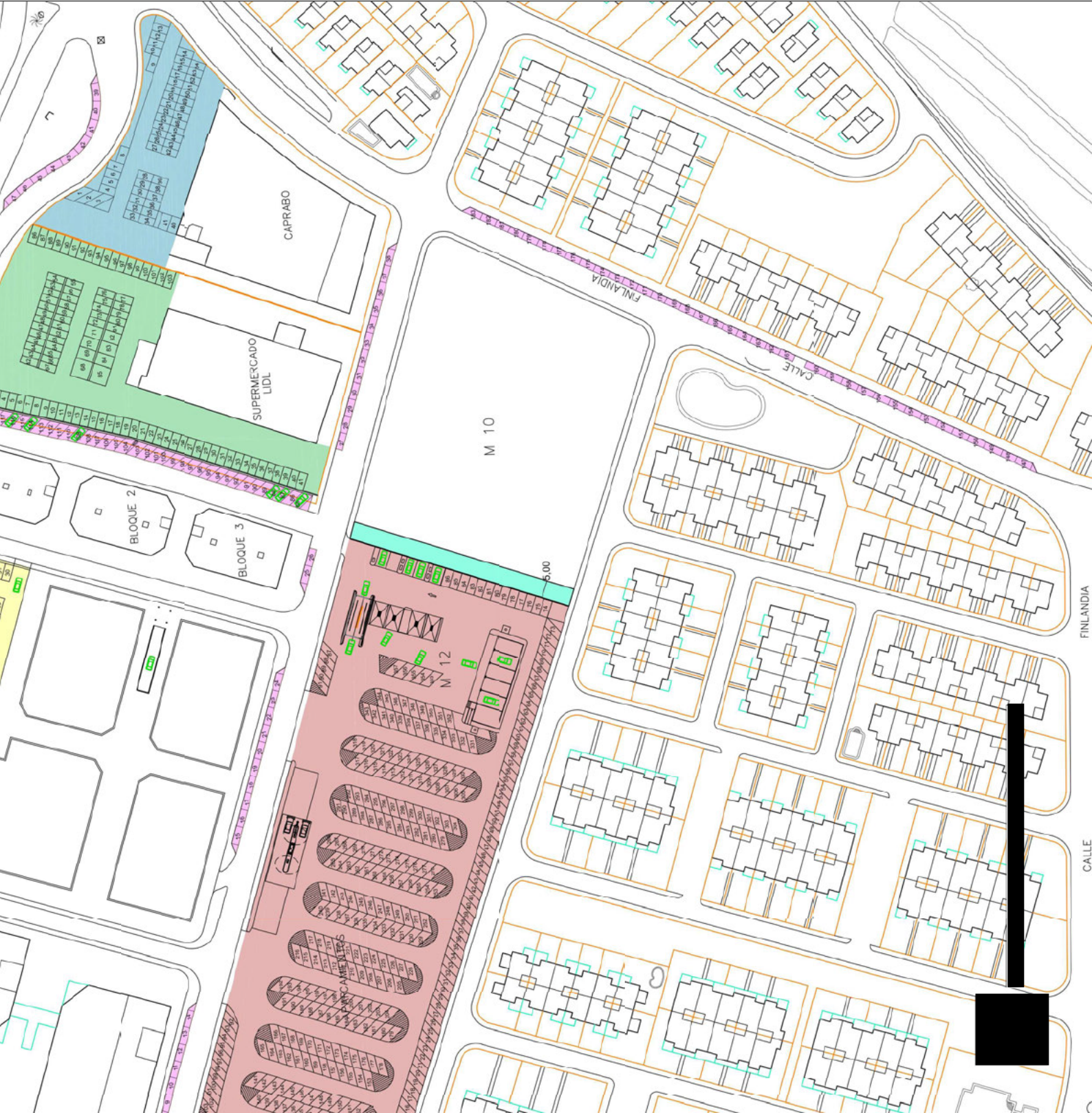
8. PLANOS

COPIA AUTENTICA
Número: 2026-0004 Fecha: 23/07/2026



MANZANA	USO	EDIFICABILIDAD (m²t)	OCUPACIÓN
M-1	RESIDENCIAL	3.348,85	2.356,0
M-2	RESIDENCIAL	3.051,46	2.473,6
M-3	RESIDENCIAL	2.921,41	2.474,5
M-4	RESIDENCIAL	2.966,00	1.852,5
M-5	RESIDENCIAL	2.737,57	1.705,3
M-6	RESIDENCIAL	5.350,38	3.562,6
M-7	RESIDENCIAL	2.304,74	1.959,6
M-8	RESIDENCIAL	5.267,39	4.462,8
M-9	RESIDENCIAL	4.665,81	3.319,0
M-10	RESIDENCIAL	6.400,00	3.900,0
M-10	COMERCIAL EXCLUSIVA EN PB	3.652,20	3.900,0
M-11	TERCIARIO	6.762,37	3.541,1
M-12	APARCAMIENTO	---	---
M-12	TERCIARIO	319,87	319,8
M-12	Taller / Lavadero	---	---
M-12	COMERCIAL	1.512,93	1.512,9
TOTAL		51.260,98 m²	33.440,1





Como medida de integración paisajística entre los usos a viviendas se propone un vial peatonal entre las parcelas M-1 con una pantalla vegetal.

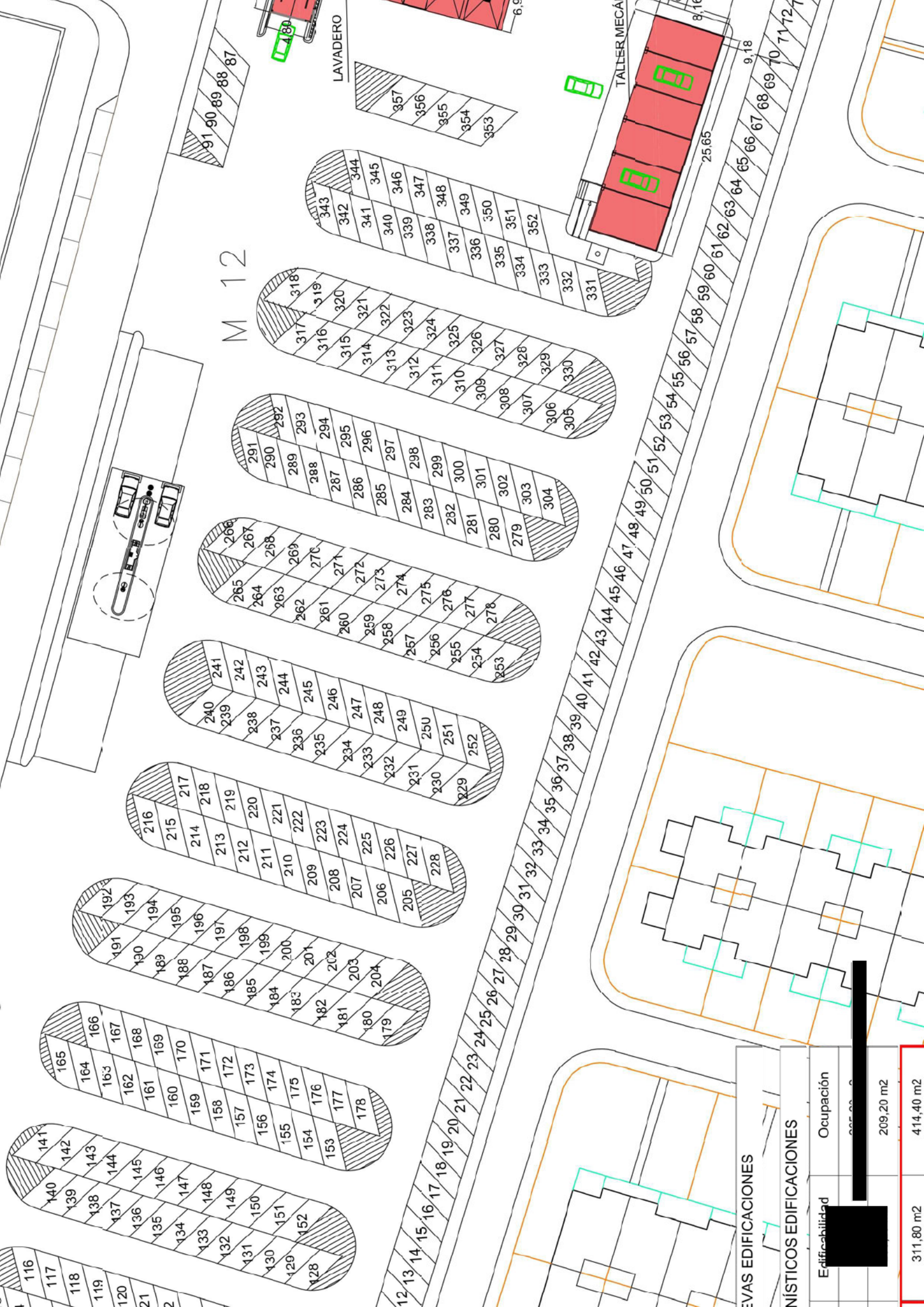
DOTACIÓN APARCAMIENTO (según P

USO	Valores	Rat
Residencial Viviendas	506	1plaza c
Comercial	29.671,25	1plaza c

TOTAL DOTACIÓN A

RESUMEN DOTACIÓN APARCA

PARCELA	1
APARCAMIENTO EN EL INTERIOR DE MA	
M-2	52
M-3 -2	52
M-3 -3	52
M-12	5,1
APARCAMIENTO EN CALLE	
Aparcamiento calle	5,1
DOTACIÓN APARCAMIENTO	



M 12

LAVADERO

TALLER MECANICA

EDIFICACIONES

EDIFICACIONES

Edificabilidad	Ocupación
311,80 m2	209,20 m2
414,40 m2	414,40 m2

9. ANEXOS

COPIA AUTENTICA
Número: 2026-0004 Fecha: 23/07/2026



FICHA DE PLANEAMIENTO

MANZANA M-10

Parámetros urbanísticos					
Parcela	Sup. Bruta (m²)	Uso	Edificabilidad (m²t)	Ocupación máxima (m²)	Altura máxima
M-10	8.679,28	Aprovechamiento Trasvasado RESIDENCIAL	6.412,34	3.900,00	3 PLANTAS
		Aprovechamiento preexistente	3.639,87		
		Total aprovechamiento preexistente + trasvasado	10.052,21		
		Total aprovechamiento RESIDENCIAL (En plantas piso)	6.400,00		
		Total aprovechamiento COMERCIAL (exclusivamente en planta baja).	3.652,20		
		Total aprovechamiento M10	10.052,20		

Tipología		Retranqueo a lindes	Separación entre edificaciones
BLOQUE ABIERTO	GA	3 m.	4 m.

Dotación de aparcamientos

- 1 aparcamiento por vivienda
- 1 aparcamiento extra cada 5 viviendas (en viario o zonas comunes, fuera de los espacios libres comunitarios).
- 1 aparcamiento/ 50 m² de local comercial

Plano de parcela

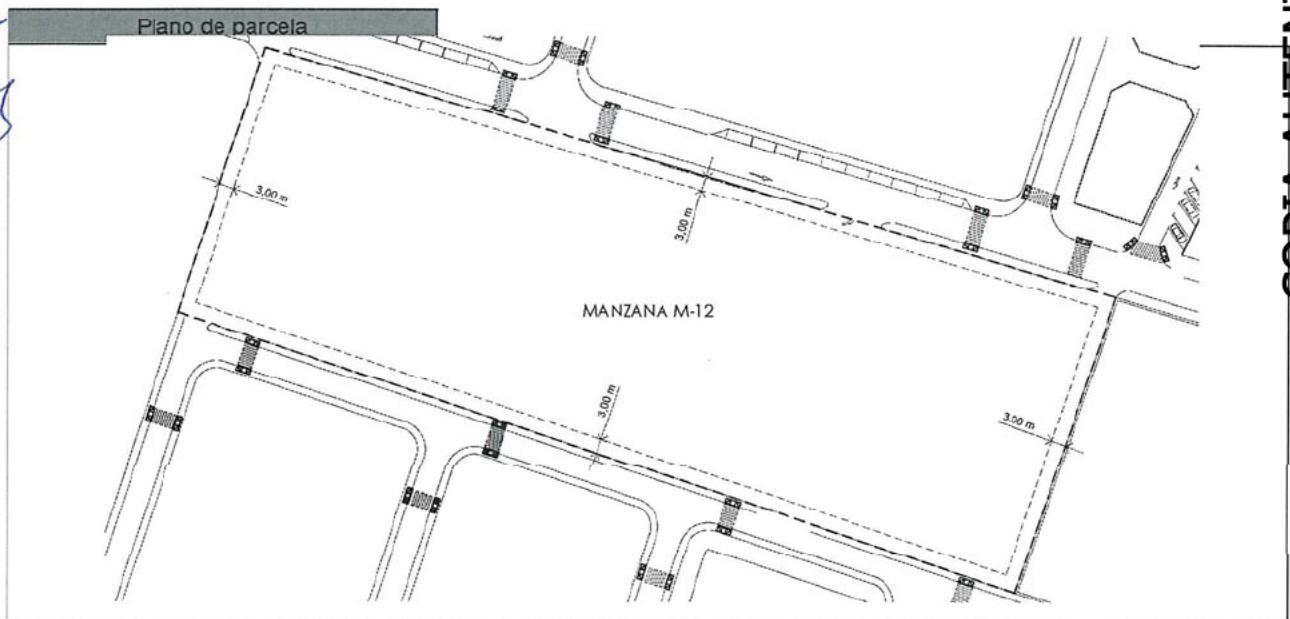


COPIA AUTENTICA
Número: 2026-0004 Fecha: 23/07/2026

MANZANA M-12

Parámetros urbanísticos					
Parcela	Sup. Bruta (m²)	Uso	Edificabilidad (m²t)	Ocupación (m²)	Altura máxima
M-12	15.491,06	APARCAMIENTO	-	-	-
		TERCIARIO Taller / Lavadero	319,87	319,87	1 PLANTA
		COMERCIAL.	1.512,93	1512,93	1 PLANTA
Tipología		Retranqueo a lindes		Separación entre edificaciones	
BLOQUE ABIERTO		3 m.		4 m.	
Dotación de aparcamientos					

En la edificación de la manzana M12, adicionalmente a la la dotación de plazas de aparcamiento correspondiente por razón de su superficie comercial, se suplementará la dotación de plazas de aparcamiento libres, en la misma cantidad, al menos, que comporte la merma de plazas por razón de la edificación en la misma de la edificabilidad comercial trasvasada, respecto a las plazas de la misma manzana actualmente existentes en superficie.



Tercera. Tramitación de la modificación.- La modificación no tiene efectos sobre el medio ambiente ni el territorio y está exenta del trámite de consulta previa (art. 51.3 LOTUP).

El Ayuntamiento (Junta de Gobierno Local) tiene, en el caso, la consideración de órgano ambiental (art. 49.2.a LOTUP).

La evaluación ambiental y territorial estratégica se resolverá por el procedimiento simplificado (art. 53.2.b) y 61 LOTUP).

COPIA AUTÉNTICA
Número: 2026-0004 Fecha: 23/07/2026