

MEMORIAS Y ORDENANZAS

PLAN ESPECIAL

APA/5

BAHÍA DE ALICANTE
“URBANOVA”.

- APROBADO DEFINITIVAMENTE (MOPU): 26 DE MARZO DE 1979.

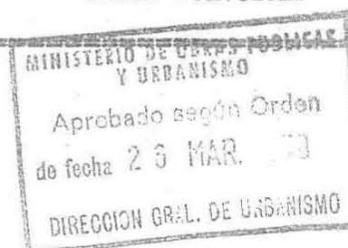
DOCUMENTACION DEFINITIVA

- . Memoria general explicativa
- . Memoria justificativa de la ordenación
- . Estudio de las zonas libres a reservar
- . Ordenanzas reguladoras
- . Memoria de la ordenación de volúmenes
- . Documentos exigidos por la Ley del Suelo a la iniciativa particular.



MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS
Y URBANISMO
Aprobado según Orden
de fecha 28 MAR. 1979
DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

MEMORIA GENERAL EXPLICATIVA



MEMORIA GENERAL EXPLICATIVA.

La URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL SURESTE S.A., (URBINSUSA) posee unos terrenos de su propiedad situados entre la Carretera de Santapola y el mar, a la altura del lugar denominado Playa del Saladar ó Agua Amarga, en este término municipal. En fecha 21 de octubre de 1970, en que fué aprobado por resolución ministerial el Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, estos terrenos ya estaban en gran parte urbanizados, y sobre ellos se han construido diversos edificios con las necesarias licencias municipales.

URBINSUSA, con un suelo que por las razones anteriormente expuestas es calificable de urbano, quiere formalizar su ordenación urbanística y legalizar, por si no lo estuviese todas aquellas actuaciones realizadas. Ello con ánimo fundamentalmente de cooperar con el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, cuyo esfuerzo, para ordenar urbanísticamente la ciudad, es bien patente desde la aprobación del Plan citado anteriormente, y de acuerdo con él, adecuar lo realizado a sus directrices, no solo por razones de disciplina, sino para mantener estrictamente el espíritu del planeamiento regulador.

Estos terrenos estan situados en Zona turística, Subzona H, dentro del perímetro urbano del Plan General de Ordenación vigente. Se plantea el planeamiento parcial de los mismos dentro de las directrices fijadas en las normas

del suelo, partiendo de la situación actual, determinada por lo ya urbanizado en gran parte y la edificación de una cafetería y una primera fase de viviendas en avanzado estado de construcción, con la oportuna licencia municipal, - puesto que otro pequeño edificio para oficina que allí existe, dado su carácter de precario, - así se solicitó al Ayuntamiento para su autorización-, hace justificable su omisión. El enfoque dado al planeamiento dentro de las directrices citadas, basado en su criterio fundamentalmente, sin olvidar las características económicas que la urbanización planteada precisa para su promoción, ha permitido respetar solamente en algunos puntos la urbanización ya iniciada, debiéndose suprimir o variar el resto.

Los terrenos en cuestión están calificados como urbanos, siendo el objetivo de la Sociedad la edificación sobre los mismos, y por supuesto la urbanización de todo el polígono.

Por lo demás el planeamiento que se propone, es un planeamiento parcial, desarrollo del Plan General vigente y que en él el suelo está calificado con el mismo uso y destino que aquí se define, y con la tramitación a seguir regulada por la Ley del Suelo para estos casos, este trámite es el siguiente:

- 1º.- Aprobación municipal INICIAL
- 2º.- Exposición pública reglamentaria
- 3º.- Aprobación municipal PROVISIONAL
- 4º.- Aprobación por la Comisión Central DEFINITIVA.



Se recogen en este proyecto la totalidad de los extremos que deben con-

tener los Planes Parciales, según determina la citada Ley del Suelo, y se integran los documentos que se exigen en la misma Ley, según se determina seguidamente.

PLAN PARCIAL

Extremos que contiene:

- a) Delimitación de perímetros de las zonas -- en que por su distinta utilización, se divida el territorio urbano;
- b) Señalamiento de alineaciones, nivelacio--nes y características de las vías y plazas que se deban conservar, modificar o crear;
- c) Superficies para espacios libres;
- d) Emplazamientos reservados en cada zona a edificios y servicios públicos; y
- e) Reglamentación del uso de los terrenos, en cuanto a volúmen, destino y condiciones sanitarias y estéticas de las construcciones y elementos naturales, en cada zona.

Documentos que lo integran:

- a) Memoria justificativa de la ordenación, de las etapas para realizarla y de los medios económico-financieros disponibles y que --deberán quedar afectos a la ejecución del Plan;
- b) Planos de información que muestren el estado de los terrenos objeto de ordenación en su topografía, construcciones y vegetación existentes y uso a que se destinan;
- c) Planos de proyecto, normalmente a escala --de 1:2.000 con curvas de nivel de metro en metro, referidos a los extremos que señalan los apartados a) a d) del párrafo anterior

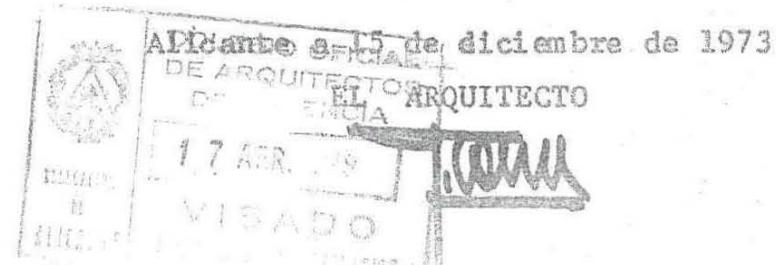


- d) Esquema de los servicios de agua, alcantarillado, alumbrado, transportes y en general de los servicios mínimos obligatorios asignados a los Municipios por la Ley; y
- e) Ordenanzas reguladoras de las materias enunciadas en el apartado e) del párrafo anterior.

Documentos exigidos por la Ley del Suelo a la iniciativa particular:

- a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización;
- b) Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados;
- c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre futura conservación de las mismas;
- d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquél y los futuros propietarios de solares;
- e) Garantía del exacto cumplimiento de dichos compromisos; y
- f) Medios económicos de toda índole.

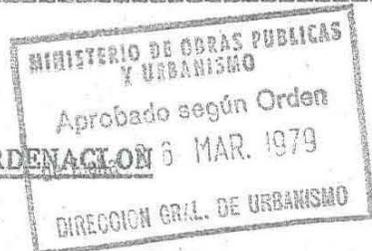
Se complementa esta memoria con otra justificativa de la ordenación así como con un cuadro de cifras urbanísticas para aclaración de sus características y el estudio de las zonas libres a reservar.



MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS
Y URBANISMO
Aprobado según Orden
de fecha 26 MAR: 1979
DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION



Se considera una población a albergar con caracter turístico, es decir - de vivienda temporal, aunque sin descartar la posibilidad de que dada su proximi-
dad al casco urbano, pudiese albergar tambien una población con caracter --
permanente; de ahí que se hayan reservado los espacios precisos para servicios
culturales, religiosos, comerciales, recreativos, etc. necesarios para la to-
talidad y según la normativa dictada por el Plan General de Ordenación para -
el Suelo de Reserva Urbana (2.21-12º y 15º).

Considerando lo dispuesto en las Normas Adicionales del citado Plan en
su punto 4.1-6º, se ha tratado de dar una estructuración urbanística con via-
rio simple determinando supermanzanas, puesto que es indudable que dadas las
características sociológicas de la población a albergar y su posible nuclea--
ción es el este caso donde ésta recomendación de las Normas del Citado Plan -
tiene su mas estricta aplicación.

Encontrándose los terrenos entre una vía principal de tráfico, -existen-
tes en la actualidad-, y siendo la amplitud de los terrenos no excesiva, se ha
organizado un viario claro de penetración acabado a grandes fondos de saco, li-
berando así de circulación de vehículos la zona costera para mayor disfrute de

de la playa. Se complementa esta red con una peatonal que recorre el polígono conduciendo los centros sociales y de recreo de esta unidad urbana; red que cobra gran importancia junto a la playa convirtiéndose a modo de paseo marítimo, aunque de hecho, igual que el resto del viario peatonal, ^{se trata de un} ~~se trata de un~~ ^{servicio de} ~~servicio de~~ ^{servicio para uso de los habitantes que discurren por los terrenos de propiedad comunitaria como se tratase de servidumbres de paso.}

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS
Y URBANISMO
de fecha 26 MAR. 1979
DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

Dadas las servidumbres aéreas que el Aeropuerto de Alicante impone sobre estos terrenos dentro de su área de influencia, con una servidumbre mayor sobre la zona Sur del polígono, que además se la más movida topográficamente se ha dispuesto en ella la zona verde y las instalaciones sociales necesarias para esta comunidad, por ser estos edificios de muy poca altura normalmente.

Con este simple esquema basado en los puntos fijos anteriores, se destina a suelo edificable, una extensión prácticamente continua asomada al mar, con el viario elemental antes citado que incide a modo de peine sobre esta extensión. Ello va a permitir una gran libertad de composición al edificar, cuyos edificios, al ser aprovechamiento en volumen, solo tendrá la limitación de la servidumbre aérea, tal y como se determina en las ordenanzas que se acompañan.

En el Plan General de Ordenación Urbana, se considera esta zona como ^ATURISTICA (3.28), subzona H, con edificación LIBRE que queda suficientemente regulada en las ORDENANZAS antes citadas.

Las etapas para realizar el Plan Parcial planteado estará de acuerdo con una orden de prelación y rapidez programado, siguiendo las exigencias que

al comercialización exige; quedando resuelta en primer lugar la infraestructu-
ra de servicios como es lógico, que en gran parte ya está realizado. Los me-
dios económicos y financieros disponibles figuran determinados en el apartado
f) de los documentos que por ser un polígono planteado por la iniciativa par-
ticular, la Ley exige y se acompañan, no siendo preciso quedar afectoa al pla-
neamiento debido a que no se trata de inversiones públicas que debieran con-
signar en sus presupuestos las inversiones necesarias.

El complejo urbano se ha estudiado con una actualidad elemental en su
organización. Todo se ha hecho a escala humana, para que la estancia en este
conjunto residencial sea indudablemente grata.

Alicante a 15 de diciembre de 1973

EL ARQUITECTO

T. Valm

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS
Y URBANISMO
Aprobado según Orden
do fecha 26 MAR. 1979
DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

DELEGACION
DE
ALICANTE
17 ABR. 1975
VISADO
A LOS EFECTOS LEGALES

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS
Y URBANISMO
Aprobado según Orden
de fecha 23 MAR. 1979
DIRECCION GR.-L. DE URBANISMO

ESTUDIO DE LAS ZONAS LIBRES A RESERVAR

Estudio de las zonas libres a reservar (artº.15)

1.- Generalidades

Se prevé una población de 8.726 habitantes, lo que nos dá 4 unidades vecinales (Artº. 12) y por lo tanto no llega a constituir una unidad de barrio (Artº. 13).

2.- Reservas de superficie necesarias (Artº. 15)

Se reserva las superficies señaladas en el artículo 15 de las Normas, considerando los equipos que en las mismas se señalan y las superficies determinadas por los 8.726 habitantes previstos en el Conjunto Residencial.

2.1 Equipos escolar

Como unidad vecinal = $8'7 \times 1.300 = 11.310 \text{ m}^2$.

2.2 Equipo social y sanitario

Como unidad vecinal = $8'7 \times 260 = 2.260 \text{ m}^2$.

2.3 Zonas libres

Zona verde $0'10 \times 359.051 = 35.910 \text{ m}^2$.

3.- Aprovechamiento y tipo de edificación en viviendas

El volumen total construible podrá ir planteándose bien sobre la parcela que justifique en cada momento el volumen cuya edificación se solicita o bien deduciéndose los volúmenes autorizados sucesivamente, del volumen -



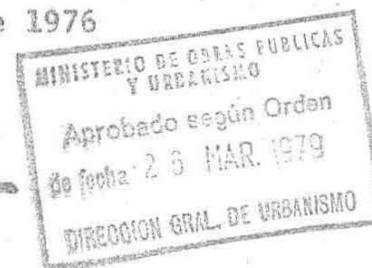
total construible de 411.460 m3. medido tal y como determinan las ordenanzas generales.

La edificación es libre de composición, según regulan las Normas del Suelo Urbano del Plan General de Ordenación, desarrolladas en las ordenanzas para este planeamiento que se acompañan; pero por tratarse de una zona -- cercana al Aeropuerto de Alicante, que se sitúa dentro de la zona de servidumbres del mismo, se precisa que los distintos proyectos de edificación que sobre este suelo se plantean, limiten su altura para no invadir las servidumbres aludidas, determinadas en el proyecto del Aeropuerto citado. Estas servidumbres están determinadas en el plano nº 3-1, en el que se ha recogido lo dispuesto por la Comisión de Servidumbres Aeronáuticas en su Sesión nº 23, celebrada en el año 1973, y cuya Justificación se acompaña en documento ajeno.

Alicante a 3 de mayo de 1976

EL ARQUITECTO

[Handwritten signature]

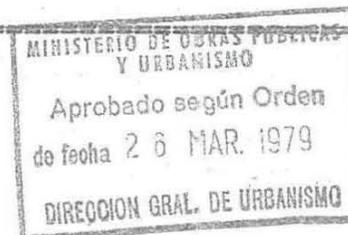


MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS
Y URBANISMO
Aprobado según Orden
de fecha 26 MAR. 1979
DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

ORDENANZAS REGULADORAS

URBINSUSA - CONJUNTO RESIDENCIAL "BAHIA DE ALICANTE" - PLAN PARCIAL
ORDENACION DE VOLUMENES

O R D E N A N Z A S



1.-Ordenanzas de tramitación

- 1.1 Todo propietario está obligado a solicitar permiso de la Autoridad Municipal, para ejecutar cualquier obra de construcción, reparación o mejora, ya sea sobre o bajo la rasante.
- 1.2 Toda solicitud de licencia de nueva construcción de obras de ampliación o reforma, deberá presentarse en la Secretaría del Ayuntamiento. Dicha solicitud constará de los siguientes documentos:
 - a) Instancia dirigida al señor Alcalde, debidamente reintegrada, con el --
acepto de la dirección facultativa.
 - B) Cedula urbanística o en su caso la referencia al Plan Parcial "BAHIA DE ALICANTE" o Agua Amarga y a la Resolución Ministerial aprobatoria, con referencia expresa del volumen a construir con relación al ordenado en este documento.
 - c) Tira de cuerdas si se precisa.
 - d) Cualquier otro documento que exija el Ayuntamiento de Alicante para su tramitación.
- 1.3 La licencia será valedera por doce meses solamente, contándose a partir de la fecha de notificación al interesado, y caducará al finalizar dicho plazo si no se hiciese uso de ella; quedando automáticamente sin efecto, aun cuando se satisfagan sin interrupción los servicios de valla.
- 1.4 Durante la ejecución de las obras no podrá introducirse modificación alguna que altere el proyecto aprobado.
Las modificaciones, para que sean válidas, serán objeto de autorización expresa que se solicitará en la forma regulada en el artículo 1.2.

Las modificaciones no autorizadas se considerarán como obras sin licencia.

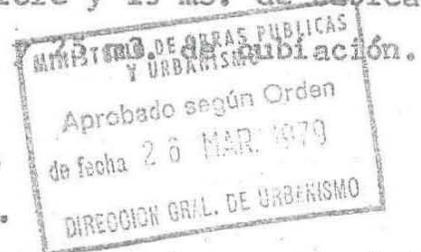
- 1.5 Al término de las obras, el propietario lo comunicará por escrito al Excmo. Ayuntamiento para que previa la correspondiente inspección, le sea extendida la cédula de ocupación y elevada a definitiva la liquidación por derechos municipales (Artº. 7º, Derechos y Tasas por Licencia para Construcción - Ordenanzas Fiscales).
- 1.6 Aquellos casos no previstos en estas Ordenanzas y cuantas dudas puedan surgir en su interpretación, serán resueltos, de acuerdo con las ordenanzas municipales de la edificación del Ayuntamiento de Alicante.

2.- Ordenanzas de distribución

- 2.1 Toda vivienda se compondrá como mínimo de un dormitorio de dos camas, cocina-comedor y aseo, las cocinas serán independientes del aseo y sin servir de paso entre este y los dormitorios.
Será posible la vivienda-estudio, pero siempre que la cocina pieza independiente; al aseo en ese caso no se podrá acceder desde la cocina.
- 2.2 Toda pieza habitable, de día o de noche, tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/8 de la superficie de la habitación.
- 2.3 Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:
 - Dormitorios de una sola cama: 6 m2. de superficie y 15 m3. de cubicación
 - Dormitorios de dos camas: 10 m2. de superficie y 25 m3. de cubicación.
 - Cuarto de estar: 10 m2.
 - Cocina: 5 m2.
 - Aseo 1'50 m2. y lado mínimo de 80 centímetros.

Si la cocina y el cuarto de estar constituyen una sola pieza, esta integración debe ser real, y no se realizará por medio de una ventana menor de 3 m2. y no se permitirá cuando la cocina se sitúe a más de 6 metros de luz vertical.

La pieza una vez unida tendrá una superficie mínima de 14 m2.. La anchura

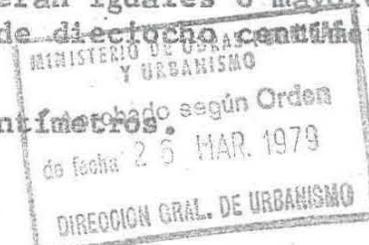


mínima del pasillo será de 80 m centímetros, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso cuya anchura se elevará a un metro como mínimo. La altura de todas las habitaciones, medida del pavimento al cielo raso, no será inferior a 2'50 metros.

- 2.5 Los cuartos de aseo podrán ventilarse con chimeneas o patinillos de superficie mínima de un metro cuadrado y lado mínimo de 0'70 metros. También se admitirán los procedimientos modernos de ventilación forzada de comprobada eficacia.
- 2.6 Las escaleras tendrán una anchura mínima de 85 cm. libres de paso cuando den servicio hasta cuatro viviendas, debiendo aumentarse 5 centímetros -- por cada dos viviendas más que se sirvan de ella, si tiene ascensos de subida y bajada aumentan 5 cm. cada cuatro viviendas, con un máximo, en todos los casos de 1'50 m.. Cuando una casa tenga dos escaleras, estas normas se refieren a la principal, pero la de servicio no será nunca inferior a 85 cm.. No se permitirán las mesetas partidas ni tramos de más de 15 -- peldaños, sin mesetas intermedias. Los peldaños serán iguales o mayores -- de 25 centímetros de huella, e iguales o menores de dieciocho centímetros de tabica.
- 2.7 La altura mínima del pasamanos será de noventa centímetros.

3.- Ordenanzas de higiene

- 3.1 Todas las viviendas a construir en la Urbanización tendrán, por lo menos una pieza destinada a aseo compuesto por lavabo, ducha e inodoro, con ventilación de directa al exterior, a patinillo de ventilación o por sistema autorizado de renovación de aire.
Sus tuberías de bajada dispondran de un sifón de acometer a los pozos o arquetas de registro.
- 3.2 Los aparatos extractores para acondicionamiento de aire en los locales de serán situarse a una altura mínima de tres metros sobre la rasante de la acera.

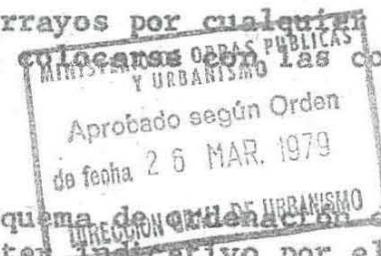


4.- Ordenanzas de seguridad

- 4.1 En todo lo referente a instalaciones eléctricas se tendrá en cuenta lo dispuesto en el vigente Reglamento Electrotécnico para instalaciones de baja tensión.
- 4.2 Las antenas de TV. se instalarán mediante anclajes de comprobada solidez sobre elementos resistentes que, para tal fin se construirán en las obras de nueva planta o acondicionarán en las edificaciones anteriores a estas Ordenanzas.
Queda prohibido perforar las cubiertas, así como colocar las antenas en lugares que su caída suponen peligro para los ocupantes de las fincas inmediatas o usuarios de la Vía Pública.
- 4.3 Queda prohibido efectuar la conducción de los pararrayos por cualquier sistema de desagüe, y los que se instalen deberán colocarse con las condiciones necesarias para garantizar aquéllos.

5.- Ordenanzas de volumen

- 5.1 Los edificios se proyectarán de acuerdo con el esquema de ordenación de volúmenes que los sitúa. Este esquema tiene carácter indicativo por ello permite variaciones de adaptación que no sean sensibles. El volumen total por parcela reflejado en el cuadro de volúmenes deberá ser respetado, teniendo en cuenta que lo es referido solamente al volumen computable.
- 5.2 Si hubiera que variar sensiblemente la ordenación figurada, se tendría en cuenta lo que sigue:
- 1 - La edificabilidad media por núcleo será de 1'5 m³/m².
A efectos de aplicación del coeficiente de edificabilidad anterior en las parcelas colindantes con el viario principal (vía posterior de la urbanización), se contabilizaría la superficie de la zona de influencia, tal y como determinan las Normas del Plan General S.V. Artº.97.
 - 2 - No se permitirán parcelas inferiores a los 1.500 m².
 - 3 - La separación de los edificios a los lindes será como mínimo de 10 mts.



La separación mínima de los bloques, será la semisuma de la altura de los --
mismos, con la excepción de que se considerará solo la mitad de la altura --
cuando el solape entre dos edificios no sea superior a 10 mts.

Los bloques de primera línea no podrán alterar su separación relativa previs-
ta en la ordenación.

4 - Los edificios del límite Norte se retranquearan 15 m.

5 - La altura de la edificación será libre, siempre que respete las servidum-
bres aéreas del Aeropuerto de Alicante y cuyo máximo será de 10 plantas.

6.- Ordenanzas de uso

6.1 Se permite el uso de viviendas en bloques en todas sus disposiciones.

6.2 Se admite el comercio en planta baja de bloques.

6.3 Se admite el comercio en edificaciones secundarias de una planta, siempre
que se compute su volumen.

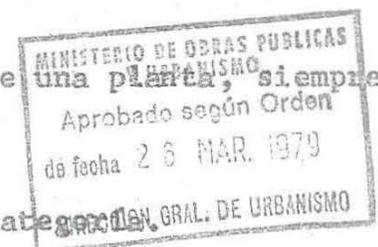
6.4 No se permite ninguna tolerancia industrial

6.5 Se autorizan garajes de primera, segunda y tercera categoría.

6.6 Se autorizan establecimientos hoteleros con libertad de composición siem-
pre que se justifique su volumen, de acuerdo con el cuadro de volúmenes,
y quede contabilizado.

7.- Normas para medición de volúmenes

7.1 Como volumen a computar entenderemos el de los espacios cerrados, limita-
dos por la cara exterior del techo de las últimas plantas y el plano hori-
zontal situado en la cota media del solar o plano de apoyo, computándose
todo el volumen situado sobre el mismo; incluyendo por tanto cuerpos vola-
dos, escaleras, servicios, y otros espacios cerrados por celosías, también
se incluirán las terrazas entre paños cerrados, pero no así, terrazas ni
plantas exentas sea cualquier su situación.



los volúmenes así considerados son geoméricamente los del sólido capaz de los edificios con las limitaciones anteriores.

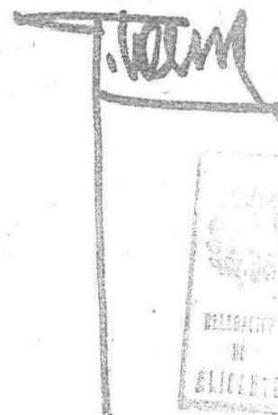
7.2 El plano de apoyo del sólido capaz se situará horizontalmente en la cota media de la de los vertices exteriores del plano de apoyo del edificio, según se aclara en los croquis que se acompañan.

8.- Normas de proyecto

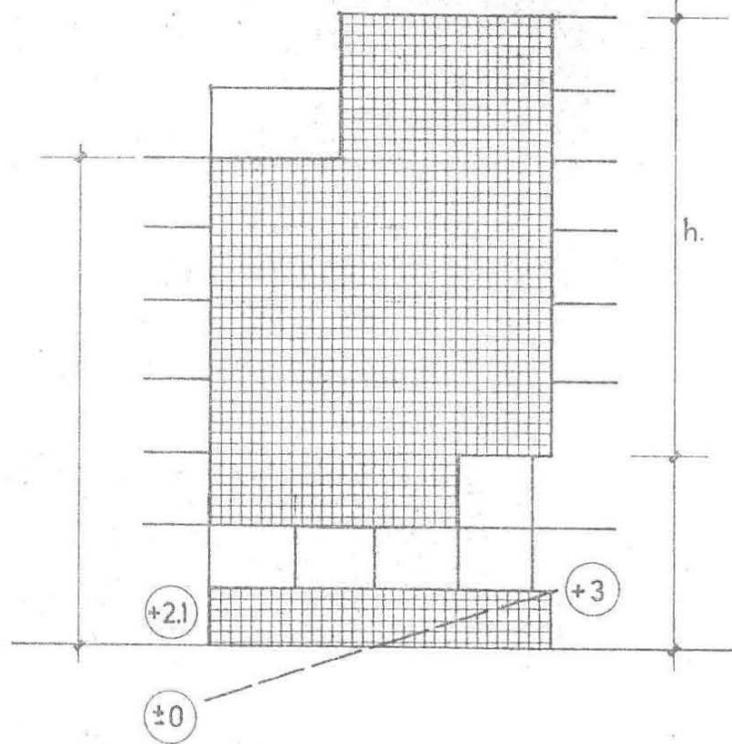
8.1 Se proyectarán núcleos completos y en ellos se establecerán reservas para Aparcamientos en número igual al de viviendas a ubicar, estableciéndose fuera del viario y de los fondos de saco.

Alicante a 1 de Diciembre de 1977

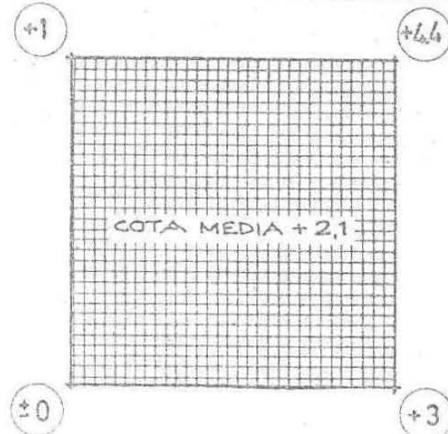
EL ARQUITECTO



NO CUENTAN VOLADIZOS SIN CERRAR LATERALMENTE.
 NO CUENTAN PLANTAS DE FANAS
 NO CUENTAN SÓTANOS
 SI CUENTAN ESPACIOS CERRADOS POR CELOSIA

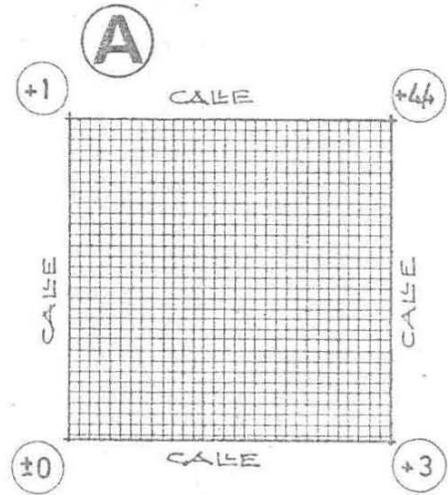


MEDICION DE VOLUMENES

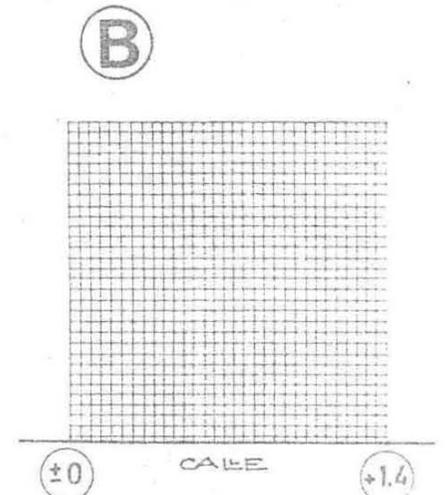


PLANO DE APOYO DEL SOLIDO CAJAZ
 PARA EFECTOS DEL COMPUTO SE TOMAN

DISTIN OS CASOS DE SITUACION
 DEL PLANO DE APOYO

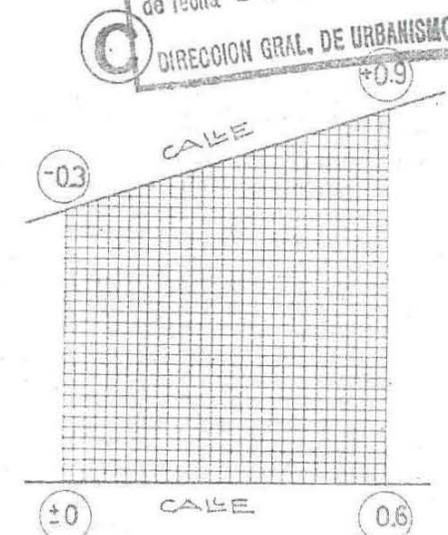


$$\text{COTA MEDIA } \frac{0+1+4.4+3}{4} = 2.1$$

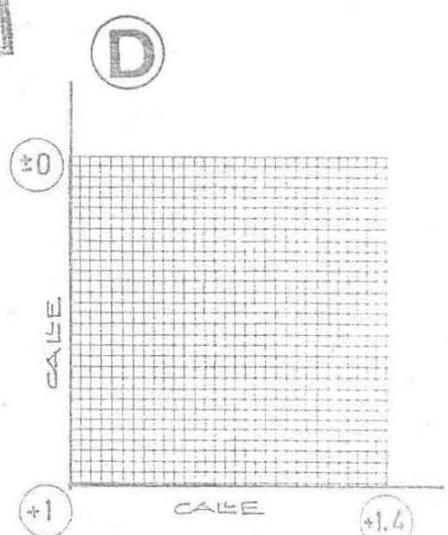


$$\text{COTA MEDIA } \frac{0+1.4}{2} = 0.7$$

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS
 Y URBANISMO
 Aprobado según Orden
 de fecha 26 MAR. 1979
 DIRECCION GRAL. DE URBANISMO



$$\text{COTA MEDIA } \frac{0+0.6+0.9-0.3}{4} = 0.3$$

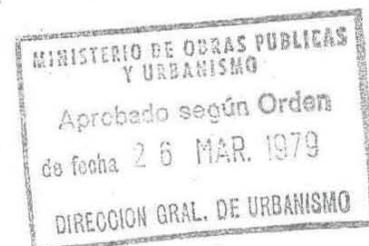


$$\text{COTA MEDIA } \frac{0+1+1.4}{3} = 0.8$$

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS
Y URBANISMO
Aprobado según Orden
de fecha 26 MAR. 1979
DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

MEMORIA DE LA ORDENACION DE VOLUMENES

M E M O R I A



Se han ordenado los volúmenes a edificar en base a la edificabilidad figurada de 1'50 m³/m², que se recoge en la ficha de características.

Para situarlos, se ha organizado por núcleos coherentes con ubicación de los edificios a construir siguiendo los siguientes criterios:

- 1 - No invadir la servidumbre aérea
- 2 - No formar una pantalla que oculte la vista al mar, sino disponerlas de tal forma que se mantengan vistas desde el interior.
- 3 - Fijar las alturas de tal manera que se obtenga el máximo de vistas al mar, permitidas por la amplitud de los espacios liberados.
- 4 - Que las distancias entre edificios sea tal que permita un buen soleamiento y aislamiento.

Se destaca que los puntos 1 y 3 son de cierta manera contradictorios, puesto que cuanto mas al interior, -que lógicamente debería situarse mas altura-, esta queda disminuida por razones de servidumbre aérea. Ello hace que en cuanto altura se plantea una semejanza comprensible.

Los volúmenes figurados lo son a efectos indicativos, y responden a lo exigido por las ordenanzas que lo regulan. Son solidos capaces de los edificios que se proyecten y en ellos no están considerados los voladizos que no contabilizan a efectos de volumen. Se recogen en el cuadro de que se acompaña para

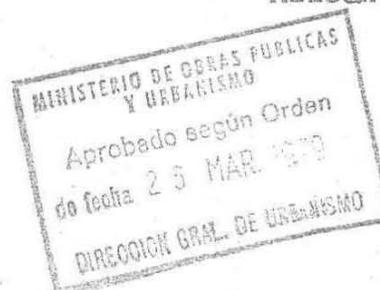
mejor cómputo e identificación, y en las ordenanzas de determina la forma de medirlos.

Los sucesivos proyectos que se vengán realizando se promoverán por núcleos, para que las posibles variaciones de situación o forma que se produzcan, sean fácilmente controlables en base a los criterios expuestos, y siempre que siendo de poca importancia, respeten en todo caso el volúmen total del núcleo, y la superficie que lo soporta, superficie que podrá venir incrementada con la correspondiente a los voladizos que como se ha dicho no es computable.

Ante cualquier variación importante por adaptación que durante el desarrollo de la urbanización pudiera surgir al realizar los proyectos correspondientes, se acompañara; -sin no se hace previamente-, un Estudio de Detalle que lo justifique y que de acuerdo con la Ley del Suelo lo permita, reordenando así los volúmenes como base de los proyectos a redactar.

El viario establecido con sus fondos de saco incluidos y los accesos peatonales al Paseo Marítimo perderá su caracter privado al ser finalizada la urbanización, cediéndose al Excmo. Ayuntamiento.

Alicante a 1 de Diciembre de 1977



EL ARQUITECTO



MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS
Y URBANISMO
Aprobado según Orden
de fecha 26 MAR. 1979.
DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

**DOCUMENTOS EXIGIDOS POR LA LEY DEL SUELO A
LA INICIATIVA PARTICULAR.**

URBINSUSA - CONJUNTO RESIDENCIAL "BAHIA DE ALICANTE" - PLAN PARCIAL

a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización

El polígono de actuación es de la misma propiedad y forma una unidad física de superficie. En la actualidad estos terrenos se hallan en gran parte urbanizados y sobre los mismos se han construido y se están construyendo algunas edificaciones debidamente autorizadas (cafetería-restaurante, 9 torres de viviendas y comerciales), Por ello la tramitación en forma de este polígono se considera necesarias ya que tiene por objeto formalizar su ordenación urbanística y legalizar, por si no lo estuviere, todas aquellas actuaciones realizadas.

Esta necesidad o conveniencia del planeamiento que se pretende, queda mas ampliamente justificada en la MEMORIA GENERAL EXPLICATIVA y demás documentos que integran el proyecto del Plan Parcial.

Alicante a 15 de diciembre de 1973

Por la Propiedad



URBINSUSA - CONJUNTO RESIDENCIAL "BAHIA DE ALICANTE" - PLAN PARCIAL

b) Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados

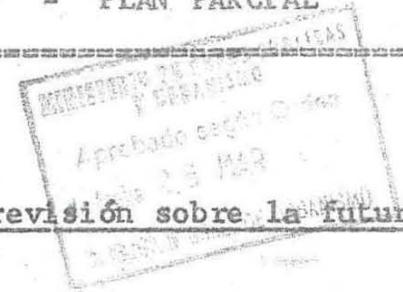
Todos los terrenos objeto de este planeamiento son propiedad de -
URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL SURESTE, S.A. (URBINSUSA), con domi-
cilio social en Cartagena, calle Juan Fernandez nº 61, a estos efec-
tos delegación en Alicante en URBANOVA, Playa del Saladar (apartado -
de correos 1.138), siendo Presidente del Consejo de Administración y
Consejero Delegado de la Entidad, Don Diego Zamora Conesa.

No quedan, por lo tanto, afectados en otros propietarios.

Alicante a 15 de diciembre de 1973

Por la Propiedad





c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas

Las obras de urbanización están en gran parte realizadas, tal como se indica en el documento a) que se acompaña, Su ejecución fué por contrata con empresas especializadas en este tipo de obras; las que quedan por realizar se efectuarán por el mismo procedimiento anterior ya que en la actualidad queda descartada la posibilidad de la ejecución directa de estas obras, pues URBINSUSA solamente como Empresa promotora actuara.

Conservación de las mismas; hasta tener realizadas la totalidad de las obras de infraestructura, esta Sociedad dispondrá de una organización que atenderá la conservación de todas estas obras de urbanización; de hecho, en la actualidad así se viene realizando.

Durante el periodo de ejecución del resto de los núcleos de viviendas previsto, las reparaciones que en los firmes haya que efectuarse, -ya que son las obras de infraestructura unas castigadas durante la ejecución de las viviendas-, irán sucesivamente atendiéndose, dejando para el final de cada fase, el tendido general que las regularice.

Una vez acabadas la totalidad de las obras de urbanización, así como la de construcción de viviendas, se considerará la posibilidad de una cesión de toda esta infraestructura al Ayuntamiento. Para ello, llegado su

mento, se precisará de un estudio conjunto de todas y cada una de las --
obras citadas, adquiriendo los compromisos que por la Administración se
exijan, tanto entre ambos, como entre URBINSUSA y los adquirente de las
viviendas que se construyan, si esto fuere preciso.

Alicante a 15 de diciembre de 1973

Por la Propiedad



d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquél y los futuros propietarios de solares

Siendo el objetivo de la Sociedad la edificación sobre los terrenos urbanizados, -es decir que no existe ánimo alguno de especulación sobre ellos-, asume el compromiso de situar y componer la edificación de forma que no solo se respeten las condiciones mínimas que el Ayuntamiento examinará al conceder la licencia, sino también las mas amplias que exija la mejor armonía del conjunto y que garanticen que el complejo residencial de edificaciones constituirá una urbanización absolutamente estética, y, en lo posible, un modelo en su género.

Compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento.

Esta Sociedad cederá al Ayuntamiento los espacios previstos para servicios sociales que en el Plan se determinan, para que sobre estos solares puedan construirse los servicios públicos indicados, que pasaran así a propiedad municipal.

En cuanto a las obras de servicio se han realizado en gran parte y se ejecutarán las restantes siguiendo las directrices de los Servicios Técnicos municipales u Organismos afectos, para que llegado su momento puedan incorporarse a la red general de la ciudad. Ello será motivo de un estudio con el Ayuntamiento conjunto sobre esta forma de cesión, si así lo estima este Organismo.



Compromisos entre el urbanizador y los futuros propietarios de solares.

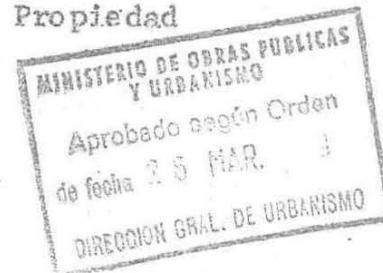
Es intención de esta promotora la de construir sus viviendas y enajenarlas con el derecho sobre el solar en que se edifiquen; quiere esto decir que en este momento no se pretende la enajenación de solares actuando solamente como urbanizadora.

Tanto para las viviendas actualmente en construcción (NUCLEO 1), como para las que en fases sucesivas se edifiquen, se sigue el criterio de enajenarlas con sus solares correspondientes y dentro de unas condiciones urbanas ya establecidas, con la propiedad asimismo de aquellas instalaciones sociales que dentro de cada conjunto se proyecten para uso de la comunidad.

Si se llegasen a enajenar solares, estos se dederían con el compromiso por parte de los futuros propietarios de ajustarse a las ordenanzas de este planeamiento y de establecer los servicios internos de los solares.

Alicante a 15 de diciembre de 1973

Por la Propiedad



e) Garantias del exacto cumplimiento de dichos compromisos

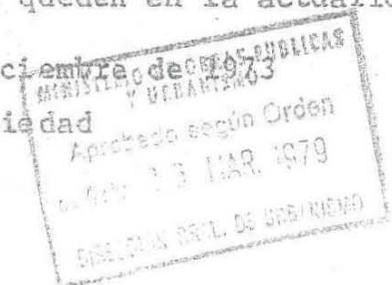
La mayor garantía del exacto cumplimiento del compromiso del urbanizador, es que en la actualidad parte de la Urbanización se halla ya realizada, tanto es así que existe en construcción una primera fase muy avanzada de edificación (9 torres de viviendas y zona comercial), con la oportuna licencia municipal, que puede disponer ya de los servicios necesarios para su habitabilidad.

En cuanto a los edificios sociales, se ha efectuado la reserva de los espacios necesarios para su ubicación, como se indica en la "ficha de características" y "estudio de las zonas libres a reservar", que como documentos del Plan Parcial se acompañan; su cesión se formalizará dentro de las condiciones que se exigen por la Administración.

Los gastos efectuados en la adquisición del terreno, en su ordenación y en parte de su urbanización, además de como ha realizado la Sociedad hasta la fecha estos compromisos urbanísticos, deben ofrecer suficiente garantía del exacto cumplimiento de los compromisos que queden en la actualidad pendientes.

Alicante a 15 de diciembre de 1973

Por la Propiedad



URBINSUSA - CONJUNTO RESIDENCIAL "BAHIA DE ALICANTE" - PLAN PARCIAL

f) Medios económicos de toda índole

La urbanización se halla realizada en una extensa fase, por tanto la disponibilidad de medios económicos, está ya en gran parte acreditada. Para el resto de su ejecución, dentro de la programación determinada en el Plan de etapas, los medios económicos de que se disponen son los fondos -- propios de la Sociedad, ó bien, estos ampliados por la colaboración de Entidades de crédito, como puede garantizarse documentalente si se precisase.

Alicante a 15 de diciembre de 1973

Por la Propiedad.



Ficha de características

LAN PARCIAL

CARACTERISTICA

CONJUNTO RESIDENCIAL "BAHIA DE ALICANTE"

PROPIETARIO: U R B I N S U S A

SITUACION: ALICANTE

Adaptado a los considerandos de la Resolución Ministerial del 13-XI-1975.

NOTA: El volumen considerado en las viviendas es de 212'17 m³ Si variara dicho volumen el numero de viviendas también cambiaría

Z O N A S	S U P E R F I C I E		E D I F I C A B I L I D A D		P O B L A C I O N		N U M E R O D E V I V I E N D A S
	Parciales	%	indice m ³ /m ²	volumen construido	total habitantes	densidad	
VERDES COLECTIVAS	3.59.10	10,00					
VIALES	3.52.64	9,82					
VIVIENDAS COLECTIVAS	27.43.07	76,40	1.50	411.460	8.726	318	1.939
EQUIPO ESCOLAR	1.13.10	3.15					
EQUIPO SOCIAL Y SANITARIO	22.60	0.63					
T O T A L	35.90.51	100.00	1.15	411.460	8.726	243	1.939

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS
Y URBANISMO
411.460
Aprobado según Orden
de fecha 26 MAR. 1979
DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

S E R V I C I O S	DOTACION	MEDIA	CAPACIDAD
AGUA: AGUAS MUNICIPALIZADAS DE ALICANTE	150	l/Hab.	dia
SANEAMIENTO: SISTEMA UNITARIO	-		
ELECTRICIDAD: HIDROELECTRICA ESPAÑOLA	5	KW/vivienda	

Firma; URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL SURESTE, S.A. (URBINSU-SA).-

Juan Fernandez, 61.- CARTAGENA

Se constituyó esta firma el 21 de Julio de 1.967 con un capital escriturado de 8.500.000,- de pesetas.

Los componentes del Consejo de Administración y únicos tenedores de las acciones emitidas son D. Diego Zamora Conesa, D. Emilio Restoy Godoy y Da. Ana Pedreño Mora.

Tiene esta firma en Alicante terrenos y edificaciones por importe de unos 150.000.000,- de pesetas.

Por su parte, los componentes son propietarios de la firma Diego Zamora Conesa y Cia., S.R.C., constituida en Cartagena el 1 de Enero de 1.957, con un capital escriturado de 2.250.000,- pesetas, ampliado posteriormente a 9.990.000,- de pesetas, como continuación a la constituida por D. Diego Zamora Conesa en el año 1.946.

Tiene esta firma fabricación de licores y caramelos.

La inversión en los negocios es de 200.000.000,- de pesetas y mantiene siempre una cartera media del orden de los 50.000.000,- de pesetas por pedidos servidos.

Tienen en El Algar (Murcia) una propiedad rústica que vale unos 100.000.000,- de pesetas.

Poseen solares por valor de 50.000.000,- de pesetas.

Poseen la totalidad de las acciones de Urbanizadora e Inmobiliaria Cartagenera, S.A. (URBINCASA), con solares y edificaciones por valor de 120.000.000,- de pesetas.

Son propietarios de un inmueble, en el que tienen en servicio un Hotel (***), con una inversión de 40.000.000 de pts.

Poseen urbanas y locales por valor de 50.000.000 de pts.

En diversos Bancos de esta plaza se les conocen fuertes sumas de efectivo a plazo fijo.

Se les concede crédito sin limitación.

Cartagena, 2 de Enero de 1.974

