

10/08/2004 ENTRADA OU EJEMPLAR

ESTUDIO DE DETALLE

**UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 19  
DEL P.G.O.U. DE ALICANTE**

DOCUMENTACIÓN REFUNDIDA

ABRIL 2004

PROMOTOR  
PROMOCIONES LA ALBUFERA, S.L.

ARQUITECTO  
CARLOS COMPANY SEVA

Aprobado definitivamente por  
el Pleno del Excmo. Ayunta-  
miento en sesión de 28 JULI 2004

Alicante, a 1 /AGO. 2004

el SECRETARIO GENERAL de Alicante

Fdo: German Rosado Ruiz - Valdepeñas

## INDICE DE DOCUMENTOS

- MEMORIA JUSTIFICATIVA

ANEXO: Plano del deslinde facilitado por el Servicio Provincial de Costas en Alicante.

- PLANOS DE INFORMACION

- PLANOS DE ORDENACION

MEMORIA

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle es reajustar y adaptar el viario previsto en la U.A. 19, incluyendo el tramo de viario que enlaza las U.A.19 y U.A. 20, que no se encuentra incluido en ninguna de ambas unidades de actuación, al amparo de lo que establece el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Art. 100) y las prescripciones del P.G.M.O.U. para el desarrollo de las Unidades de Actuación en suelo urbano ( Anejo a las Normas Urbanísticas).

El presente Estudio de Detalle se hace por encargo de la Mercantil PROMOCIONES LA ALBUFERA, S.L.

### JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS Y DE LA ADECUACION A LAS PREVISIONES DEL PLAN QUE LO RECLAME

#### ORDENACION SEGUN EL P.G.M.O.U.

La Unidad de actuación número 19 comprende, según las especificaciones determinadas en el Plan General de Alicante, una superficie bruta total de 9.500 m<sup>2</sup>, sin incluir los metros correspondientes al tramo de viario de enlace entre las U.A. 19 y U.A. 20, desglosada en distintas tipologías tal y como se detalla a continuación:

Superficie	Tipología	M <sup>2</sup>	%
Edificación privada	EA	6.760	71,15
Equipamientos	E	-	-
Espacios Libres	L	-	-
Viario	V	2.740	28,85
<b>TOTAL</b>		<b>9.500</b>	<b>100,000</b>

La Unidad se articula a partir de la calle de la Almadraba que, partiendo de la Avenida de la Costa Blanca, la divide en dos partes, quedando las dos parcelas resultantes de la ordenación una a cada lado, uniéndose posteriormente con un viario que conecta con al Unidad de Actuación número 20.

El viario que estructura la unidad posee un ancho variable, siendo máximo en su intersección con la Avenida de la Costa Blanca, pasando a tener 8 m frente a la urbanización "El Grillo" y 9 m hasta enlazar con la unidad número 20.

El viario que en la actualidad da entrada a la urbanización de "Las Brisas" tiene un ancho previsto por el Plan General de 10 m.

Se reflejan en los planos del presente Estudio de Detalle la ordenación y estructura de los viarios según el P.G.M.O.U.

## **SITUACION ACTUAL**

### **Características del terreno**

Se han realizado inspecciones al terreno de la Unidad de Ejecución, observándose la existencia de un terreno uniforme, salvo algún estrato rocoso en la confluencia con la Unidad de Actuación número 20.

En el Proyecto de Urbanización se incluye la información obtenida tras las catas realizadas para la determinación exacta de las características del terreno, que sirven de base para la determinación del tipo de explanada existente a considerar con la tipología del firme.

### **Topografía**

La topografía en general es bastante regular, con pendiente suave en viarios, salvo en la edificación que se corresponde con al urbanización "El Grillo", en la que de una cota de entrada de vehículos de +11,00 m llega a una cota de vados y accesos interiores rodados de parcela de +13,00 m, encontrándose también la edificación aproximadamente a esta cota.

### **Edificaciones existentes**

En el ámbito de la Unidad existen numerosas edificaciones, algunas de ellas de cierta antigüedad.

Estas edificaciones, sus rasantes, accesos a viviendas y vados de entradas con vehículos son las que se han tenido en cuenta a la hora de determinar una nueva solución que haga viable la ejecución de la unidad sin hipotecar los accesos existentes, sitas todas ellas en suelo calificado como urbano.

Toda la fachada sur de la unidad excepto una parcela ( Calificada como EA 4) está consolidada con edificaciones que, salvo en el caso del edificio "Las Brisas", son de tipo unifamiliar con entradas peatonales y de vehículos.

Es de destacar la diferencia de nivel (aproximadamente tres metros), entre dos edificaciones ubicadas una y otra a cada nivel de la calle Almadraba (Urbanización "El

Grillo" y vivienda unifamiliar de UTM 38933.18), que no hacen posible la ejecución de un viario de acceso rodado al mismo nivel, si no es afectando ambas parcelas (no incluidas dentro del ámbito de la Unidad) ejecutando muros de contención y nuevas entradas y accesos. Además, la urbanización "El Grillo" posee entrada y salida de vehículos por esta calle y no desde la Avenida de la Costa Blanca.

Igualmente, el viario principal de la unidad, que según el Plan General discurriría entre la unidad 20 y la avenida de la Costa Blanca con alineación recta, **no es viable su ejecución como calle con acceso rodado en toda su longitud por la diferencia de nivel existente entre los mismos**, ya que hipotecaría las entradas y salidas a las edificaciones existentes.

También la ejecución del viario con salida hacia el mar afecta los vallados de dos parcelas no incluidas en la unidad. Además, la diferencia de nivel entre estas parcelas y el viario de acceso a la urbanización de "Las Brisas" es considerable.

Si topográficamente es muy complicada la unión del viario de la unidad con la Avenida de la Costa Blanca, se hace necesaria la ejecución de un nuevo viario que comunique la Unidad de Actuación número 20, la Unidad 19 y la Avenida de la Costa Blanca sin atravesar la urbanización "El Grillo" por las consideraciones anteriormente expuestas. Por ello se ha considerado necesaria la ejecución de un viario de salida hacia la Avenida de la Costa Blanca no previsto en la Unidad.

También para resolver el problema de la salida de aguas residuales y su conexión con el colector de primera línea se ha considerado necesaria la ejecución de una servidumbre (**limitación de dominio**) para la instalación de las redes de saneamiento y agua potable tal y como se refleja en los planos del Proyecto de Urbanización.

## ORDENACION PROPUESTA

Según el P.G.M.O.U., en el punto 8 de su ANEJO, referente a las UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO, Apartado 7º, se establece:

"En las Unidades del Cabo de las Huertas (números 19 a 27 inclusive), debido a las características topográficas del terreno y a la posibilidad alternativa de parcelación (según se trate de vivienda unifamiliar aislada o agrupada), **podrán redactarse**, junto con las reparcelaciones, **Estudios de Detalle para reajuste y adaptación del viario previsto**, e **incluso creación de pequeños tramos que lo enlacen**. No podrá disminuirse la superficie del mismo, pero sí reconvertir la función de algún tramo, en aparcamiento integrado a la red viaria".

Debido a las consideraciones mencionadas sobre el estado actual, edificaciones existentes y topografía, se propone una nueva ordenación de la Unidad de Actuación modificando la superficie lucrativa y viaria, quedando ésta tal y como se detalla a continuación:

Superficie	Tipología	M <sup>2</sup>	%
Edificación privada	EA	5.732,39	59,20
Equipamientos	E	-	
Espacios Libres	L	-	
Viaro	V	3.952,00	40,80
<b>TOTAL</b>		<b>9.684,39</b>	<b>100,000</b>

- A partir del levantamiento topográfico actualizado de la Unidad, se han corregido las superficies para ajustarlas a la realidad existente.

La red viaria propuesta incorpora un nuevo viario (221 m<sup>2</sup>) respecto al reflejado en el Plan General de Ordenación Urbana para permitir la posibilidad de conexión del viario principal de la unidad con la Avenida de la Costa Blanca, debido a condicionantes topográficos.

Este viario conecta el proveniente de la unidad 20, la calle de la Almadraba y la Avenida de la Costa Blanca, discurriendo junto a la Urbanización "El Grillo", sobre terreno previsto según el Plan General como de edificación de tipología EA 4. Tendrá un ancho de 9 m y sus características y sección vienen definidas en los planos del Proyecto de Urbanización.

- La nueva línea **marítimo-terrestre** representada se ha elaborado a partir de los datos aportados por la Jefatura Provincial de Costas, aprobado por Orden Ministerial del 14 de junio de 1977, y se han incluido, asimismo, las franjas de Servidumbre de Tránsito y Protección (6 y 20 m, respectivamente) a partir del deslinde anterior.
- La zona de **Servidumbre de Tránsito** deberá quedar permanentemente **expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento**.
- Se ha tenido en cuenta lo establecido en el artículo 28 de la ley de Costas, ya que el **acceso a la costa existente** junto a "Las Brisas" **dista menos de 200 m respecto de la zona L/V existente en la contigua UA -20.** (PLANO Nº 8)
- Respecto a la **caracterización jurídica** de la banda de servidumbre, en la parcela de 1.357,39 m<sup>2</sup>, por la que discurren las redes de saneamiento y distribución de agua potable se manifiesta lo siguiente:
  - La función social del derecho de propiedad, provoca que su titularidad vea subordinadas sus facultades dominicales al interés público.
  - La actividad urbanizadora en la ciudad, en cuanto a ejecución de los instrumentos de planeamiento urbanístico, a través de la gestión de los suelos afectados, lleva a **establecer limitaciones del dominio a favor de los intereses públicos urbanísticos.**

- En la presente actuación, las redes generales de saneamiento y agua potable discurren por la parcela de 1.357,39 m<sup>2</sup>, ubicada en primera línea, con frente a la costa, por lo que **se establece una limitación del dominio** en dicha parcela, sobre una franja de ancho variable y forma grafiada en los plano nº 5 y nº 6 del presente documento urbanístico.
- Esta limitación de dominio efectuada a través del presente documento de planeamiento urbanístico, se reflejará jurídicamente en la ficha de la parcela resultado del Proyecto de Reparcelación, teniendo efectos de servidumbre de acueducto y de paso\*, de forma que sobre esta franja de suelo no se permitirá construcción alguna, debiéndose tratar la urbanización de su superficie, de manera que permita el paso y tránsito, para facilitar las tareas de mantenimiento de las redes generales de saneamiento y agua potable que discurren por ella, tanto a los servicios públicos municipales, como a las empresas concesionarias de los mencionados servicios.
- Al objeto de poder realizar las tareas descritas, se habilitarán puertas de acceso a ambos extremos de la franja, sobre la que se establece esta limitación dominical.

Alicante, Abril de 2.004



CARLOS COMPANY SEVA  
Arquitecto

\* Esta última a los solos efectos de mantenimiento de las infraestructuras públicas que discurren por dicha franja.



Aprobado definitivamente por  
el Pleno del Excmo. Ayunta-  
miento en sesión de 28 JUL 2004

Alicante, a [ 4 ] de 2004

CARLOS COMPANY SEVA Arquitecto

El SECRETARIO GENERAL en funciones

Rta. Gemma Pérez Rodríguez



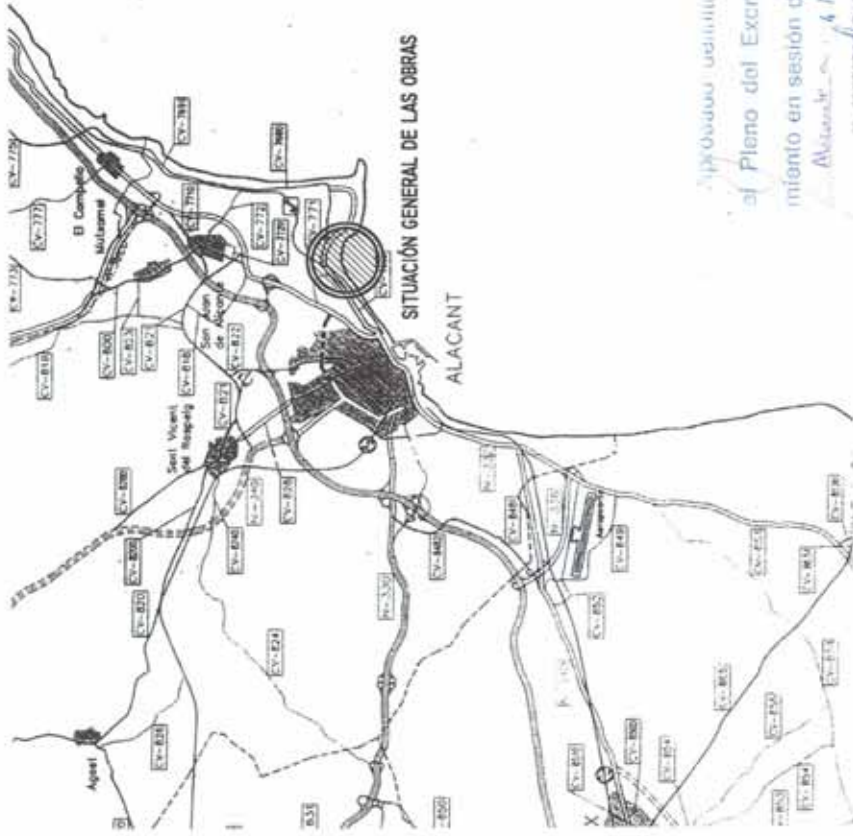
**ANEXO**

**i**

**Plano del deslin facilitado por el  
Servicio Provincial de Costas en Alicante**

PLANOS





SITUACIÓN GENERAL DE LAS OBRAS  
ALACANT

Aprobado definitivamente por  
el Pleno del Excmo. Ayunta-  
miento en sesión de 28 JUL 2004  
Alicante a 4 JUL 2004

El secretario general es  
D. Germán Carlos Rodríguez



PROYECTO PROYECTO DE LA ALBUFERRA	COMPANIA CARRERAS COMPARTIDAS	PROYECTANTE SAL/W	REVISOR —	FECHA DE ACTUACION 19 DE FEBRERO DE 2004 Módulo de planta	FOLIO 1 de 6	PLAN DE INFORMACION IMPACTAMBIENT	FECHA ABRIL 2004
--------------------------------------	----------------------------------	----------------------	--------------	---	--------------------	--------------------------------------	---------------------



SECRETARÍA GENERAL DE INGENIEROS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

**VISADO**

El Sr. Secretario General de Ingenieros de la Comunidad Valenciana

Fdo. Gerardo...

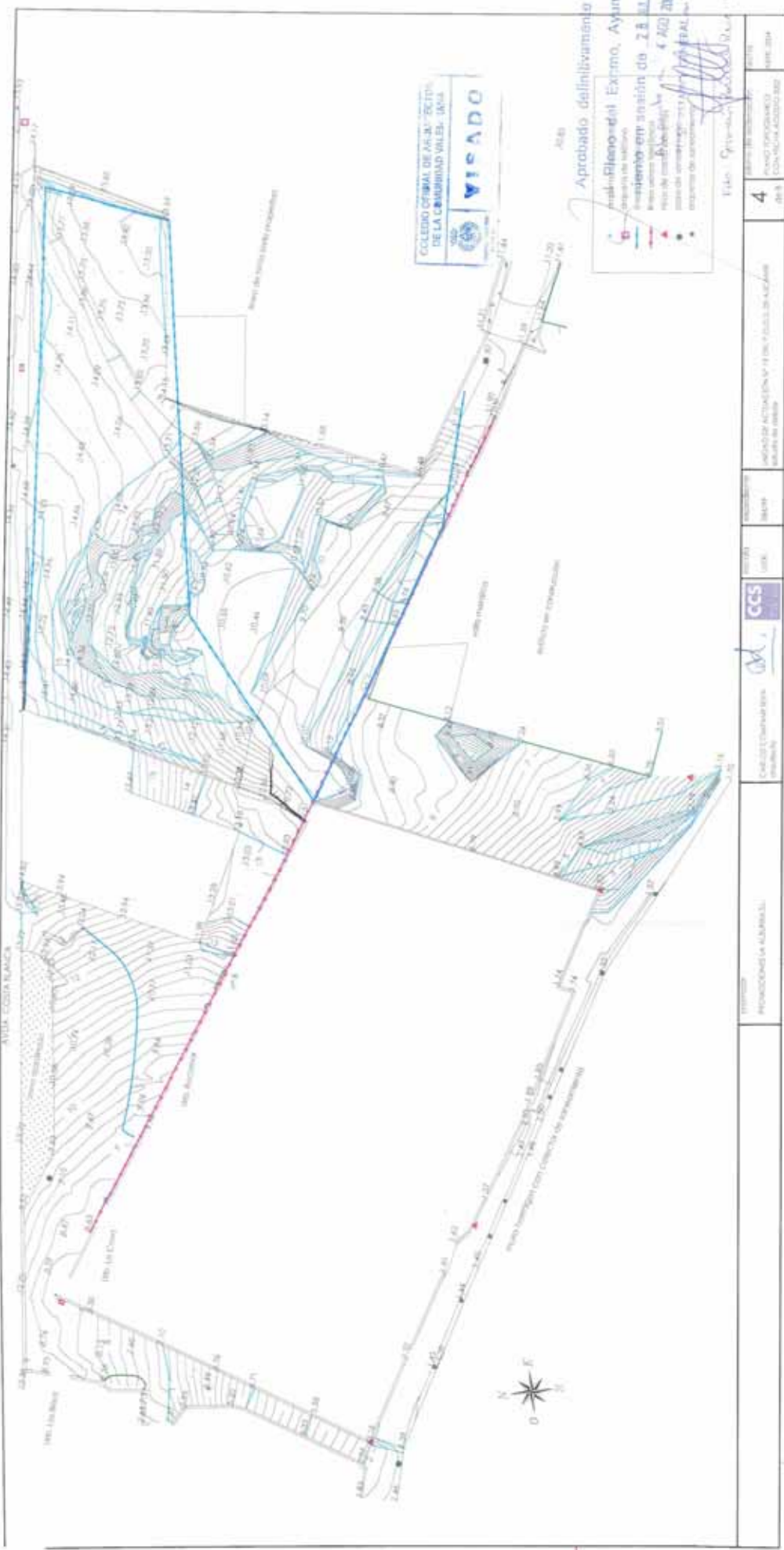
PROYECTO: FONOCOMIS LA ALBUERA S.L.	PROYECTISTA: CARLOS COMANITZENA Ingeniero	ESCALA: 1:4000	FECHA: 28/07/2004	ESTADO: 2	FECHA DE INFORMACIÓN: 28/07/2004	TIPO DE INFORMACIÓN: SITUACIÓN RESPECTO AL P.D.U. DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
--	---	-------------------	----------------------	--------------	-------------------------------------	---



Aprobada definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 15.07.2010.  
 Escala: 1:400  
 El Sr. Arquitecto de Urbanismo y Ordenación del Territorio  
 D. Juan Carlos Pérez de la Haza



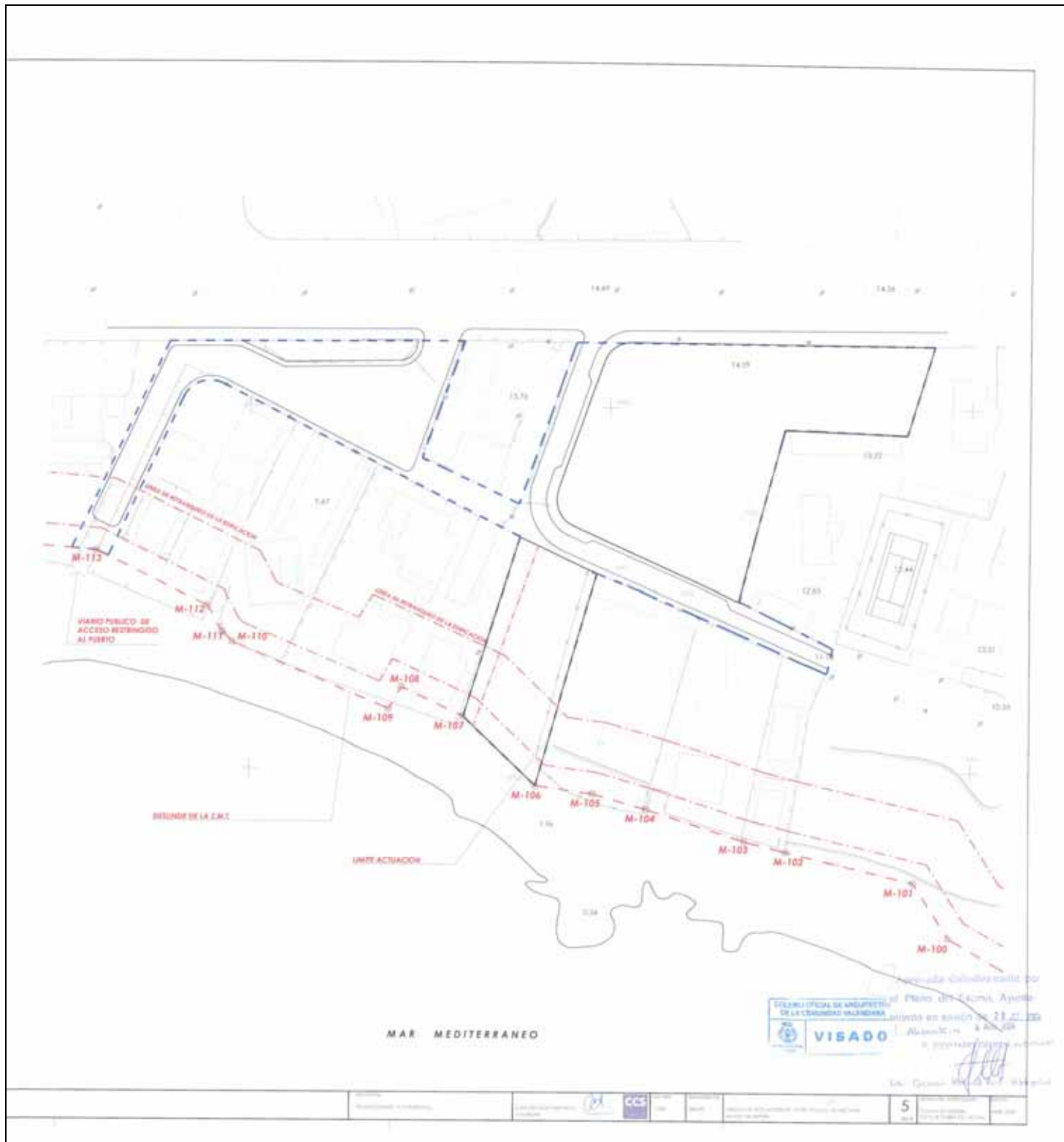
Proyecto: Parcela de parcelación	Autor: Juan Carlos Pérez de la Haza	Escala: 1:400	Fecha: 15.07.2010	Hoja: 3
-------------------------------------	--	------------------	----------------------	------------



Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Val de San Juan el día 4 de Ato 2004

Firma: [Firma]  
 D. [Nombre]  
 [Cargo]

PROYECTO	PROYECTO DE LA ALUMNADA
CARACTERÍSTICAS	CONSTITUCIÓN DE LA ALUMNADA
FECHA	1999
PROYECTISTA	CCS
PROYECTO	PROYECTO DE LA ALUMNADA
FECHA	1999
PROYECTISTA	CCS
PROYECTO	PROYECTO DE LA ALUMNADA
FECHA	1999
PROYECTISTA	CCS
PROYECTO	PROYECTO DE LA ALUMNADA
FECHA	1999
PROYECTISTA	CCS
PROYECTO	PROYECTO DE LA ALUMNADA
FECHA	1999
PROYECTISTA	CCS
PROYECTO	PROYECTO DE LA ALUMNADA
FECHA	1999
PROYECTISTA	CCS

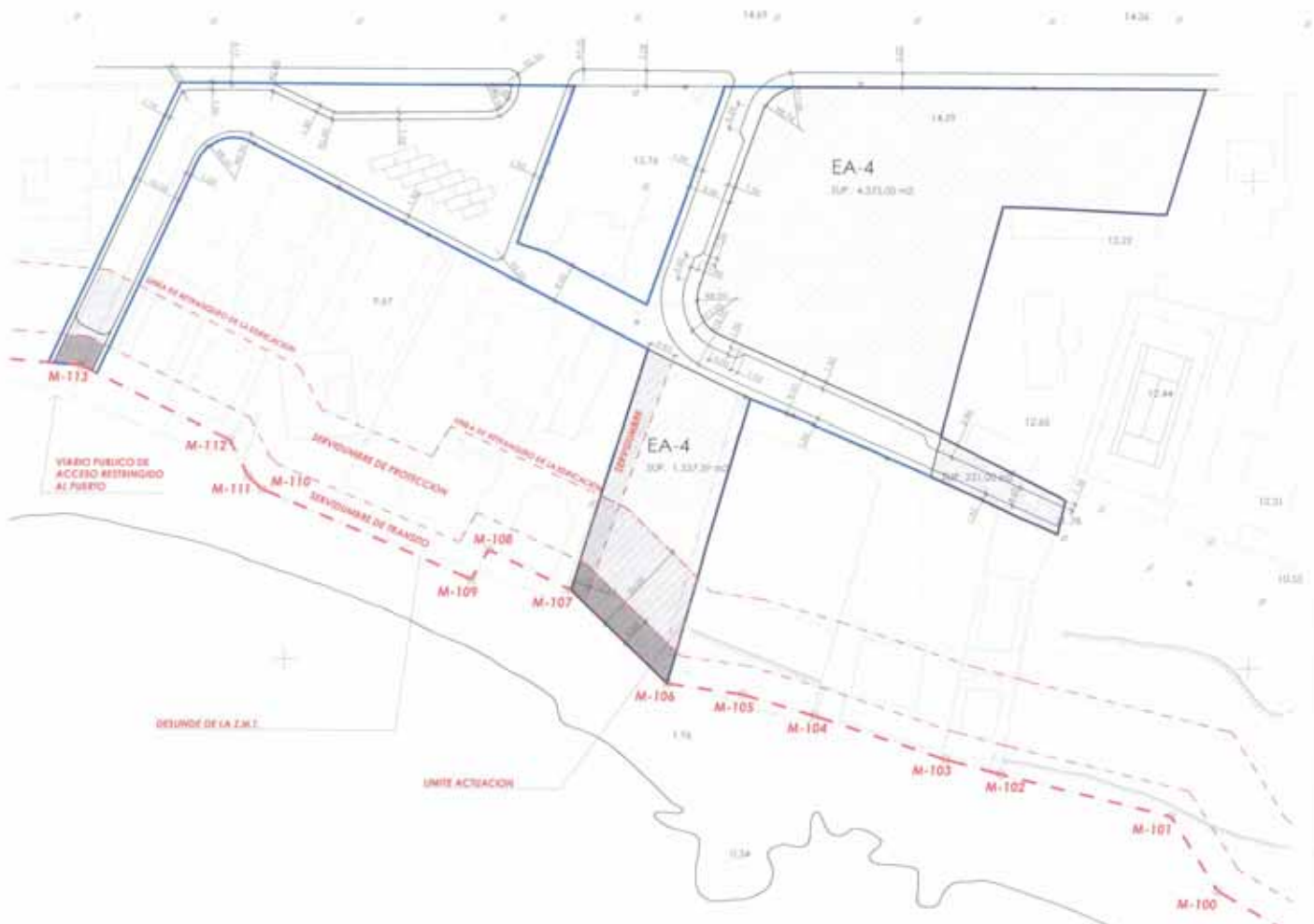


MAR MEDITERRANEO

DIRECCION GENERAL DE URBANISMO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA  
 VISADO  
 28/07/2009  
 ALMORCHON

PROYECTO	RECONSTRUCCION Y AMPLIACION	PROYECTO DE ORDENACION URBANA	CCS	5	5
----------	-----------------------------	-------------------------------	-----	---	---

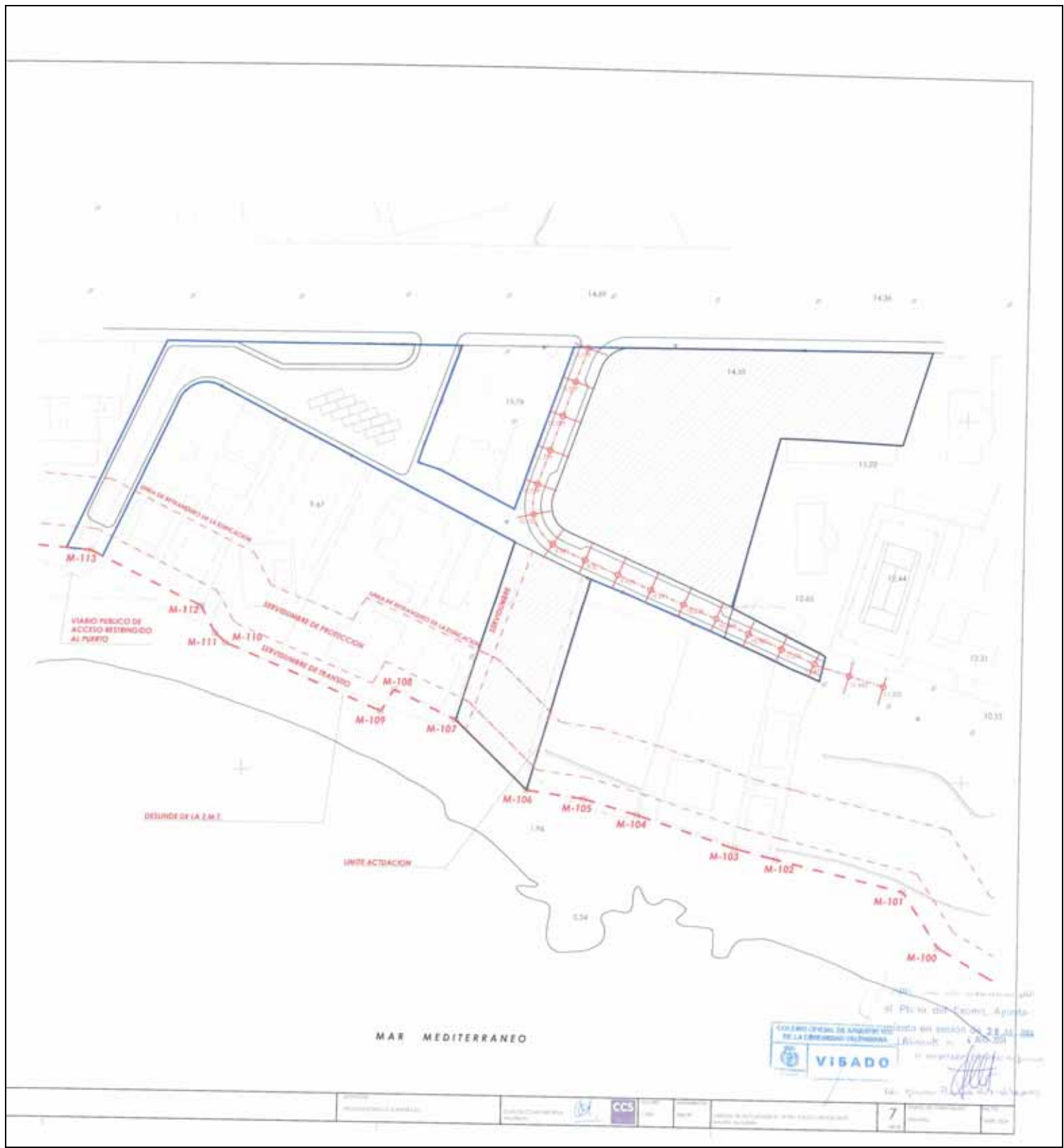




Ayuntamiento de Sagunto  
 Colegiado Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana  
**VISADO**  
 Emitido en Sagunto el 28 de Mayo de 2014  
 T.º: Juan Carlos...

MAR MEDITERRANEO

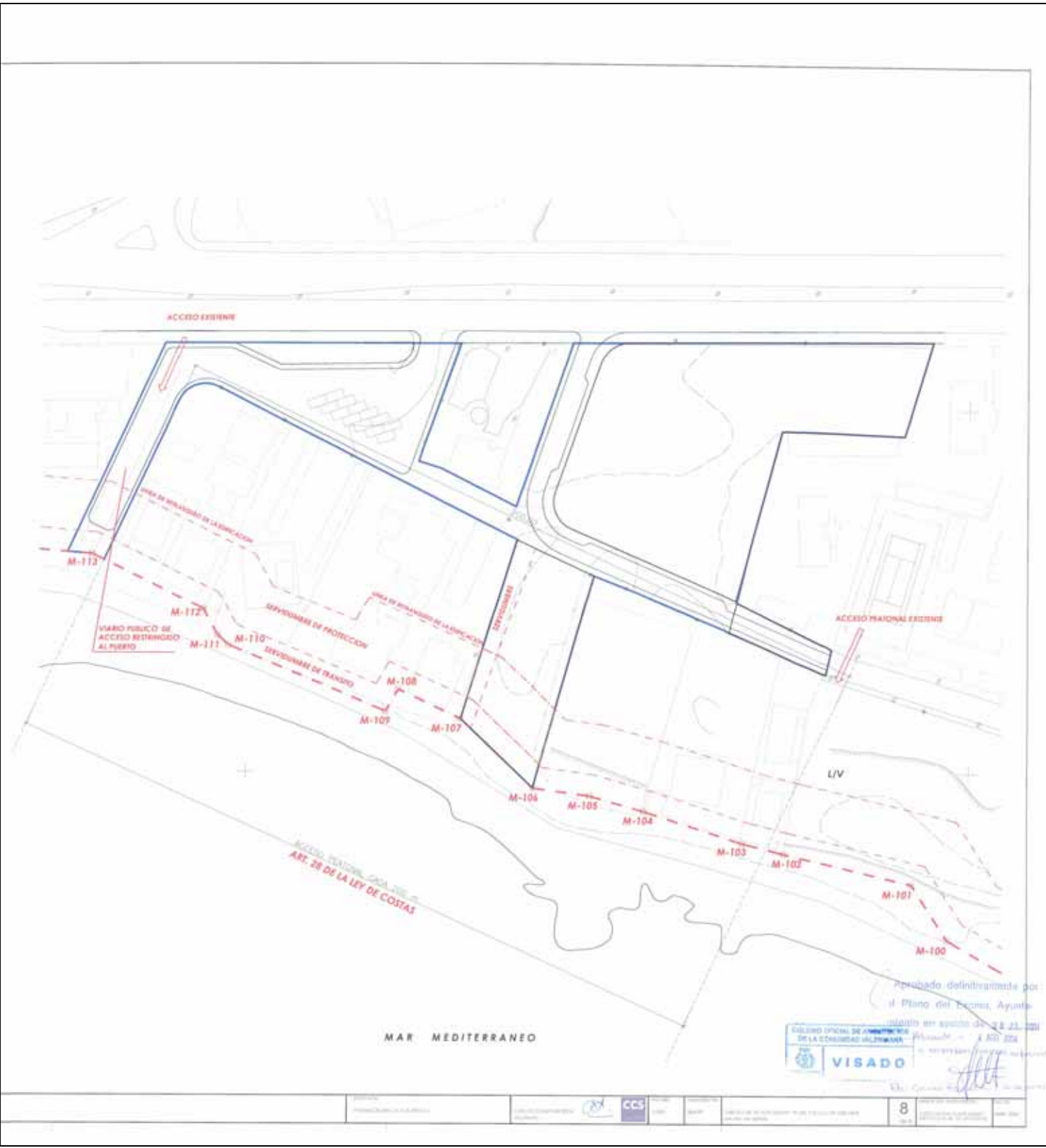
PROYECTO PLAN DE ORDENACION URBANA	CLIENTE AYUNTAMIENTO DE SAGUNTO	ESCALA 1:1000	FECHA 15/05/2014	HOJA 6
---------------------------------------	------------------------------------	------------------	---------------------	-----------



MAR MEDITERRANEO

el Pleno del Consejo, Aprueba  
 el Plan de Ordenación de los Recursos del Territorio en sesión de 28 de Julio de 2011.  
 4.º ANEXO  
**VIBADO**  
 [Signature]

Proyecto: ORDENANZA DE ORDENACION DE LOS RECURSOS DEL TERRITORIO	Organismo: Ayuntamiento de Sagunto	Escala: 1:1000	Fecha: 2011	Hoja: 7	Total: 10
---	---------------------------------------	-------------------	----------------	------------	--------------



MAR MEDITERRANEO

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 22.11.2011  
 Ayuntamiento de la Comunidad Valenciana  
**VISADO**  
 [Signature]

PROYECTO: PROMOCION TURISTICA	PROYECTANTE: CCS	ESCALA: 1:500	FECHA: 2011	HOJA: 8	TOTAL: 8
-------------------------------	------------------	---------------	-------------	---------	----------