PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE DE
LA PARCELA A.M. -NUCLEO 8-
PLAN PARCIAL "AGUA AMARGA".
BAHIA DE ALICANTE URBANOVA ALICANTE

PROMOTOR: U R B I N C A S A

arquitectos: andres regueiro ponce ana restoy cabrera

MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA A.M. - NÚCLEO 8 - PLAN PARCIAL "AGUA AMARGA". BAHÍA DE ALICANTE. URBANOVA. ALICANTE.

1.-ANTECEDENTES

1.1. PROMOTOR:

Urbanizadora e Inmobiliaria Cartagenera, S.A. (URBINCASA)

1.2. ENCARGO:

A solicitud de Urbincasa se redacta el presente, como consecuencia de la necesidad de ordenar los volúmenes de la parcela A.M. (Nucleo 8) ubicada en el Plan Parcial "Agua Amarga", Bahía de Alicante.

En ésta modificación se reordenan los volúmenes como base para los futuros proyectos a redactar, de acuerdo con el Plan Parcial Ordenador aprobado.

1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN:

Este Estudio de Detalle se refiere a la Parcela A.M. con una superficie neta registrada de 20.522 m^2 y según medición de 19.233 m^2.

Dicha parcela linda:

Al Norte con el Núcleo 4, adjudicada a la mercantil URBINSUSA, hoy URBINCASA.

Al Este con calle C del Plan Parcial "Bahía de Alicante" que le separa del 2º núcleo de edificación.

Al Sureste con el triángulo que forma la intersección de las calles C y B del Plan Parcial citado.

Al Sur con la calle B que separa la parcela presente de la zona destinada a equipamiento social y sanitario, en mayor proporción con la zona destinada a equipamiento escolar y en pequeña proporción con el núcleo edificatorio nº 3.

Al Oeste con la calle A del Plan Parcial "Bahía de Alicante"

1.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

Los terrenos se integran en la urbanización "URBANOVA" con Plan Parcial Ordenador aprobado en fecha 26 de Marzo de 1.979 y Proyecto de Urbanización ejecutado, con lo cual tiene calificación de suelo urbano.

Dicho Plan Parcial ordena el suelo en núcleos, y cuenta con Proyecto de Compensación, aprobada su modificación de forma definitiva por el Pleno Municipal en Sesión del 13 de Junio de 1.988, y protocolizado por el Notario de Alicante D. Ricardo Sánchez Jiménez en fecha 27 de Febrero de 1.989.

Este Proyecto de Compensación determina, entre otros, la superficies definitivas a considerar en cada núcleo así como el aprovechamiento. Este Núcleo está inscrito en el Registro de la Propiedad número dos de Alicante, sección segunda, libro 460, folio 168, como finca registral número 33.482 con una superficie de 20.522 m^2 y con un volumen edificable de 40.651 m^3.

Se redacta este Estudio de Detalle sobre la Parcela A.M., Núcleo 8, siendo las siguientes normativas de aplicación del Plan Parcial.

USO.- Residencial, compatible con uso comercial en planta baja.

ALTURA.- -10 plantas máximo (Según Plan Parcial 9 plantas en Torre 1.)
-Fijadas las alturas de tal manera que sostengan el máximo de vistas al mar.
-No invadir la servidumbre aérea.

VOLUMEN.- El indicado por el planeamiento anteriormente citado (40.651 m^3)

OCUPACIÓN.-No se fija.

RETRANQ. A LINDEROS.- Mínimo 10 m. Al límite Norte 15 m.

SEPARACIÓN ENTRE BLOQUES.- La separación mínima entre 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 metros (ver ordenanzas Plan Parcial).
La distancia entre los edificios es tal que permite un buen soleamiento y aislamiento.

andrés regueiro ana restoy

CRITERIOS DE COMPUTO DE VOLÚMENES.- A efectos de consideración de volúmenes entendemos el de los espacios cerrados, limitados por la cara exterior del techo de las últimas plantas y el plano horizontal situado en la cota media del solar o plano de apoyo, computándose todo el volumen situado sobre el mismo; incluyendo por tanto cuerpos volados, 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.

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA.- Edificación aislada, buscando la coherencia y uniformidad con el resto de la edificación existente en la urbanización.

APARCAMIENTOS.- Se establecerán reservas para aparcamientos en número igual al de viviendas a ubicar, estableciéndose fuera de viarios y de los fondos de saco (Plan Parcial Ordenanza núm. 8)

En la altura de los edificios se respeta el techo de servidumbre aérea que es de 36 mts. para la Torre 1 y 34,50 mts. para las Torres 2, 3 y 4.

En este Estudio de Detalle se proponen los retranqueos señalados en el Plan Parcial. Respetando el uso residencial característico del Plan Parcial compatible con uso comercial en planta baja, se resuelve la nueva ordenación con cuatro volúmenes dedicados a viviendas dispuestos en cuatro bloques exentos, los cuales se reparten el volumen asignado en el Plan Parcial de la siguiente forma:

- Torre 1: 11.440 m^3
- Torre 2: 10.162 m^3
- Torre 3: 10.162 m^3
- Torre 4: 8.887 m^3

Total 40.651 m^3

Las torres se sitúan de forma que permita un mayor soleamiento, y la creación de dos espacios multifuncionales que servirán de lugar de encuentro y relación de los habitantes de todo el núcleo.

andrés regueiro ana restoy

Esto permite ubicar las reservas de aparcamientos (en igual número al de viviendas a desarrollar) mediante viales interiores y en una zona central con aparcamientos ubicados en semisótano.

Se divide en cuatro fases el núcleo, coincidiendo cada una de las fases con las torres. Se ejecutará en cada fase el número de aparcamientos necesario para el número de viviendas a construir y una parte de los espacios libres y dotaciones comunitarias.

1.5. TIPOLOGÍA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle es del tipo denominado de "Ordenación de Volúmenes" según se establece en el Art. 14.2.b) del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y el Art. 65.1. c) del Reglamento de Planeamiento de la antedicha Ley.

2. FUNDAMENTO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

2.1. DE SU FORMULACIÓN.

Este Estudio de Detalle, se redacta para la reordenación de volúmenes de la Parcela que conforma el ámbito del mismo, sin que existan modificaciones de las alineaciones o rasantes o simplemente en los lindes con las superficies de dominio público.

Se han mantenido los parámetros numéricos de la parcela, referidos a volumen y superficies, determinadas en el Plan Parcial y Proyecto de Compensación anteriormente citado.

2.2. CARÁCTER JURÍDICO.

La figura de los Estudios de Detalle, determinada legalmente por el Art. 14 de la Ley del Suelo y en los Arts. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, constata la existencia de unos aspectos de índole positivo y de unas limitaciones en las que los mismos se pueden realizar.

Como limitaciones no podrá:

a) Alterar el aprovechamiento que corresponda a los terrenos según Plan.
b) Generar Normas Urbanísticas que modifiquen la calificación del suelo.
c) Reducir la anchura destinada a viales ni las superficies destinadas a espacios libres.
d) Alterar determinaciones del Plan (por ejemplo, alturas, ocupación, uso exclusivo o predominante, etc.).
e) En ningún caso podrá ocasionar perjuicios ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

En un sentido positivo podrán reordenar los parámetros fundamentales del Plan en su diseño concreto, sin modificación cuantitativa si ésta reordenación es tendente a solucionar problemas que por cuestiones de escala son a veces difícilmente constatables en el Plan, así como adecuarse a condiciones dinámicas que la prospectiva del Plan no podrá considerar.

2.3. CARÁCTER CONCEPTUAL.

Fundamentalmente, el Ordenamiento Urbanístico vigente, establece que los Estudios de Detalle, tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones del Plan relativo a:

1) Alineaciones y rasantes u
2) Ordenación de volúmenes.

El caso que nos ocupar se adecua a la tipología 2), en tanto en cuanto que no existen incidencias en las alineaciones o rasantes de los viales ó bien de dominio público establecidos en el Plan, sin interferir en los lindes con otros bienes patrimoniales.

Según García de Enterría y Parejo Alfonso, el Estudio de Detalle es el último instrumento de Planeamiento en el proceso de concrección de la Ordenación Urbanística. Posee tan solo una función de complementariedad y su naturaleza jurídica se sitúa en la de simple Acto Administrativo, pero estando fuera de toda duda la pertenencia formal del Estudio de Detalle, se fundamenta en la definición última del contenido del derecho de propiedad, como es en el presente caso la definitiva reordenación de los volúmenes edificables. Es de destacar que el contenido de la figura se perfila en dos sentidos, uno positivo y otro negativo, que se pueden resumir de la siguiente forma:

1) Desde un aspecto positivo. El Estudio de Detalle despliega su ámbito funcional en dos campos.
   En el de las alineaciones y rasantes y en el de la ordenación de volúmenes.

a) <u>Alineaciones y rasantes</u>. en este ámbito el Estudio de Detalle puede:

1º) Establecer alineaciones y rasantes en el suelo urbano, este "establecimiento" supone dotar al Estudio de Detalle de una auténtica función creadora o innovadora, si bien está delimitada a las "vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Normas, cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquel", según dispone el Art. 65.2. del Reglamento de Planeamiento y con el fin de "completar" las alineaciones y rasantes en el Planeamiento.

2º) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, tanto en el suelo urbano cono urbanizable. Señaladas en el Plan o Normas. Esta función es de índole modificativa con las limitaciones que después veremos.

3º) Completar la red de comunicaciones de Planeamiento. Con aquellas vías interiores que resulten necesarias para acceso a los edificios, cuya ordenación concreta se establece en el mismo Estudio de Detalle. Esta función es también creadora por cuanto el Estudio de Detalle introduce viales antes inexistentes, si bien estos viales habrán de ser interiores a la red viaria del Plan.

b) Volúmenes. En este campo el Estudio de Detalle puede:

1º) Ordenar, esto es: asignar "ex novo" a las parcelas los volúmenes edificables cuando tal asignación no esté ya realizada por el Plan o Normas. En esta función de ordenación, el Estudio de Detalle introduce también una determinación inexistente en el Plan, si bien ésta ordenación habrá de hacerse de acuerdo con las especificaciones del Plan sobre coeficientes de edificabilidad, porcentaje de ocupación de parcela, edificación máxima, etc.

2º) Reordenar. La disposición de volúmenes concebida en el Plan. Esta función del Estudio de Detalle es claramente modificativa del Plan que desarrolla.

En resumen, el Estudio de Detalle en su aspecto positivo, unas veces pueden crear e innovar y otras modificar el Plan o Normas al que desarrolla.

Pero tanto en una función como en otra, el Estudio de Detalle no opera nunca de forma autónoma o independiente, pues su naturaleza de planeamiento derivado y no originario le vincula a las determinaciones fundamentales del Plan o Normas que desarrolla, por lo que el Estudio de Detalle tiene un aspecto negativo, es el que concreta los límites que no puede sobrepasar.

2. Desde un aspecto negativo, el Estudio de Detalle no puede:

- Reducir la anchura de los viales ni la superficie destinada a espacios libres.
- Alterar el uso exclusivo o predominante.
- Aumentar el volumen, la ocupación del suelo, las alturas máximas o densidad.
- Ocasionar perjuicios ni alterar la ordenación de los predios colindantes.
- Contener determinaciones propias de Planes Generales o Parciales o Normas.

Es evidente que en otros sentidos el Estudio de Detalle puede complementar aspectos referentes al de los predios resultantes, dentro de los permitidos y/o compatibles del Plan.

3.- CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se trata de ordenar el volumen.

Como criterio de composición se ha pensado disponer la zona residencial en cuatro torres, de forma que permita el mayor soleamiento y vistas al mar, sin formar barrera frente a la zona marítimo terrestre.

Los aparcamientos se disponen en superficie mediante viales interiores de tal forma que queden accesibles a las cajas de escalera, para la mayor comodidad de los usuarios y en una zona en semisótano, frente a la Torre 3; las zonas comunes se tratará adecuadamente a los usos a que sean destinados.

De todo lo expuesto se estima que el presente Estudio de Detalle es adecuado para su tramitación y aprobación y de esta forma utilizar la "Ordenación de Volúmenes" al amparo de lo previsto en la Ley, no supone modificación de las determinaciones del planeamiento anterior ni del volumen total autorizado.

Se incluye la Concesión de Cédula de Garantía Urbanística expedida por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante en fecha 30 de Octubre de 1.997

Cartagena, Noviembre de 1.997
Los Arquitectos

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 10 NOV. 1998
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Andrés Regueiro Ponce

Fdo.: Ana Restoy Cabrera

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

andrés regueiro

ana restoy

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Fecha: 30 de octubre de 1997

Ngdº.: OBRAS PARTICULARES

Su Rfª.: N/Refª.:BM/CG-002/97

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Registro General, OFICINA CENTRAL
03/11/97 ---- 059825
SALIDA

Asunto: Concesión cédula garantía urbanística

Destinatario:

URBINCASA, S.A., rep. por
D. Manuel Alvarez Cerdá
c/ Juan Fernández, nº 61
CARTAGENA.-

La Alcaldía-Presidencia y, en su nombre, el Concejal-Delegado de Urbanismo, con esta misma fecha, ha dictado el siguiente:

"Decreto.- Concesión cédula de garantía urbanística.

He examinado el expediente a que se refiere el epígrafe que precede, cuyos antecedentes, razonamientos y normas legales aplicables figuran, resumidos, a continuación:

D. Manuel Alvarez Cerdá, en representación de la mercantil URBINCASA, S.A., solicita cédula de garantía urbanística para parcela sita en el Plan Parcial Agua Amarga, expediente CG-2/97.

La parcela en cuestión se ubica en Suelo Urbano, zona (C.E.), zona edificable soporte del 10% de aprovechamiento medio, volúmen adjudicado en el Proyecto de Compensación: 40.651 m3, superficie en el Proyecto de Compensación: 20.522 m2, superficie según medición sobre el terreno: 19.233 m2.

La concesión de la cédula de garantía urbanística que nos ocupa, se halla regulada por el artículo 84 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Genealitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Como consecuencia de lo expuesto, resuelvo:

Primero.- Conceder a don Manuel Alvarez Cerdá, en representación de URBINCASA, S.A., cédula de garantía urbanística para parcela sita en el Plan Parcial Agua Amarga.

Segundo.- La presente cédula tiene un plazo de vigencia máximo de un año, debiendo el interesado dentro de dicho plazo, solicitar la licencia de obras.

Tercero.- Notificar la presente resolución al interesado, adjuntándole planos del Proyecto de Compensación y del levantamiento topográfico, replanteo y medición sobre el terreno de la parcela en cuestión".

Contra el referido acto, que es definitivo en la vía administrativa y pone fin a la misma, puede interponer, en el plazo de dos meses, contado a partir del día en que reciba esta notificación, el recurso contencioso-administrativo ante la correspondiente Sala del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

En el supuesto de que desee interponer el indicado recurso contencioso-administrativo, está obligado a comunicar dicha intención, antes de que lo interponga realmente, al órgano que dictó el acto impugnado.

EL SECRETARIO GENERAL,

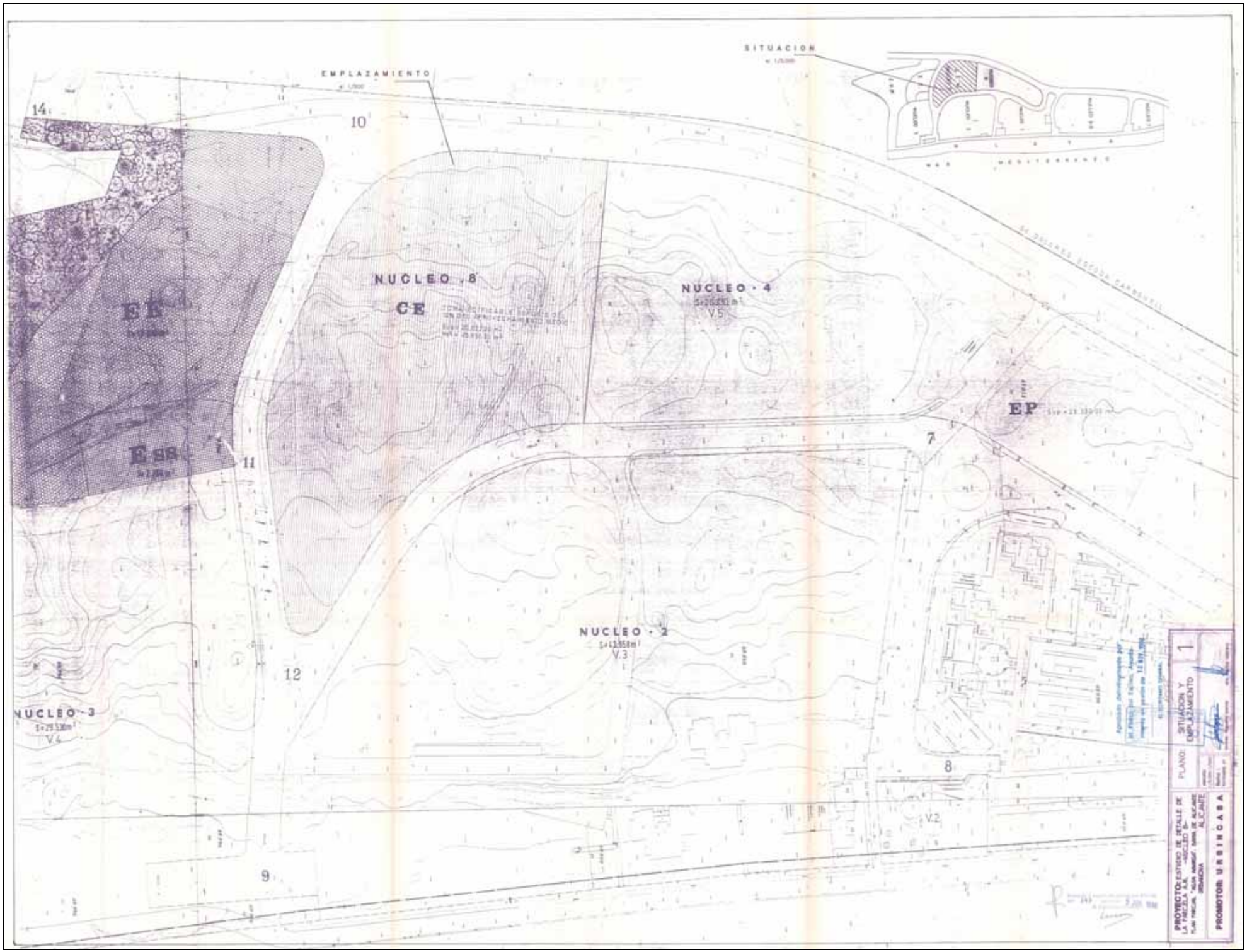
P.D. EL OFICIAL MAYOR,

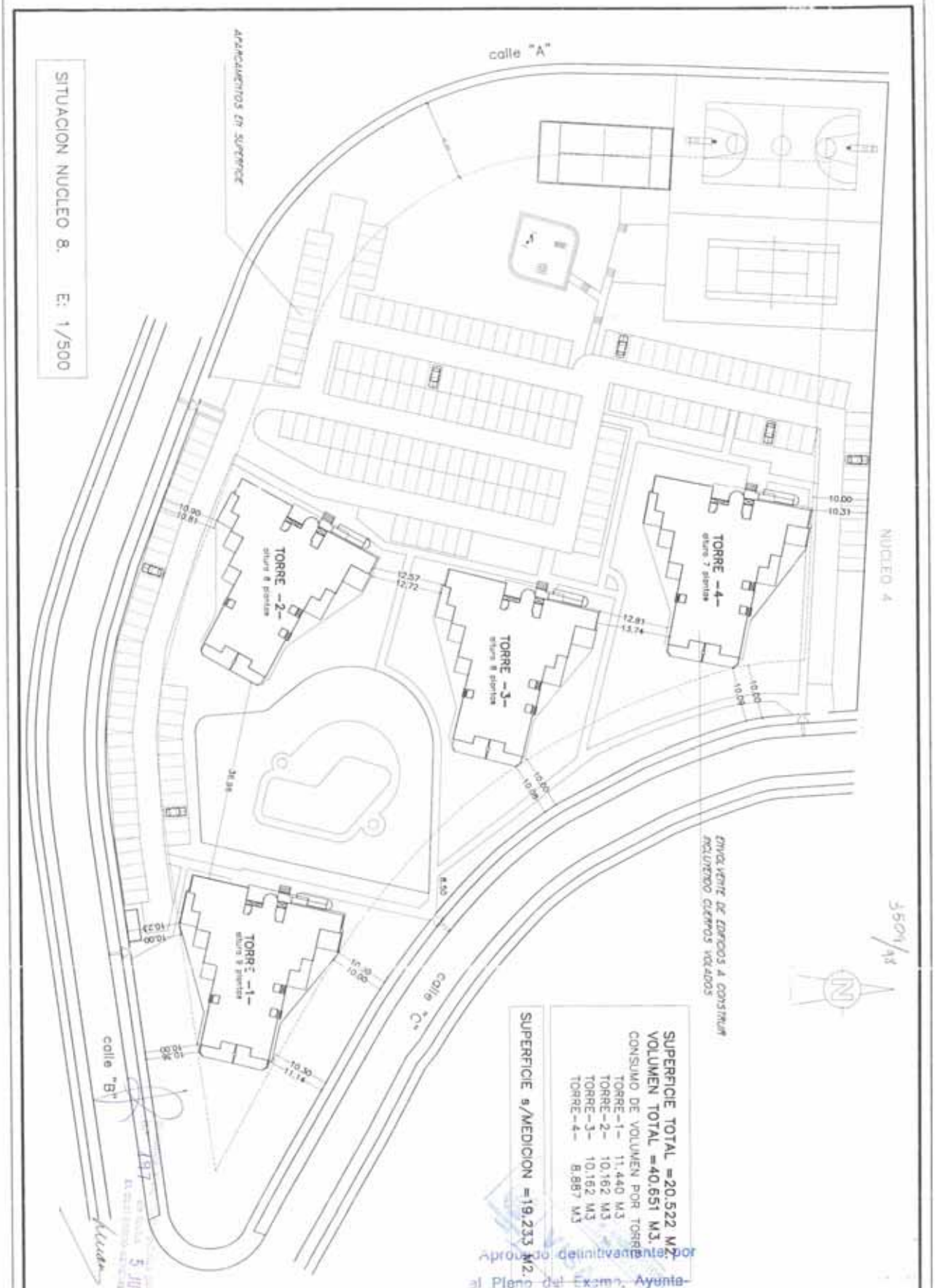
AYUNTAMIENTO DE ALICANTE - OBRAS PARTICULARES

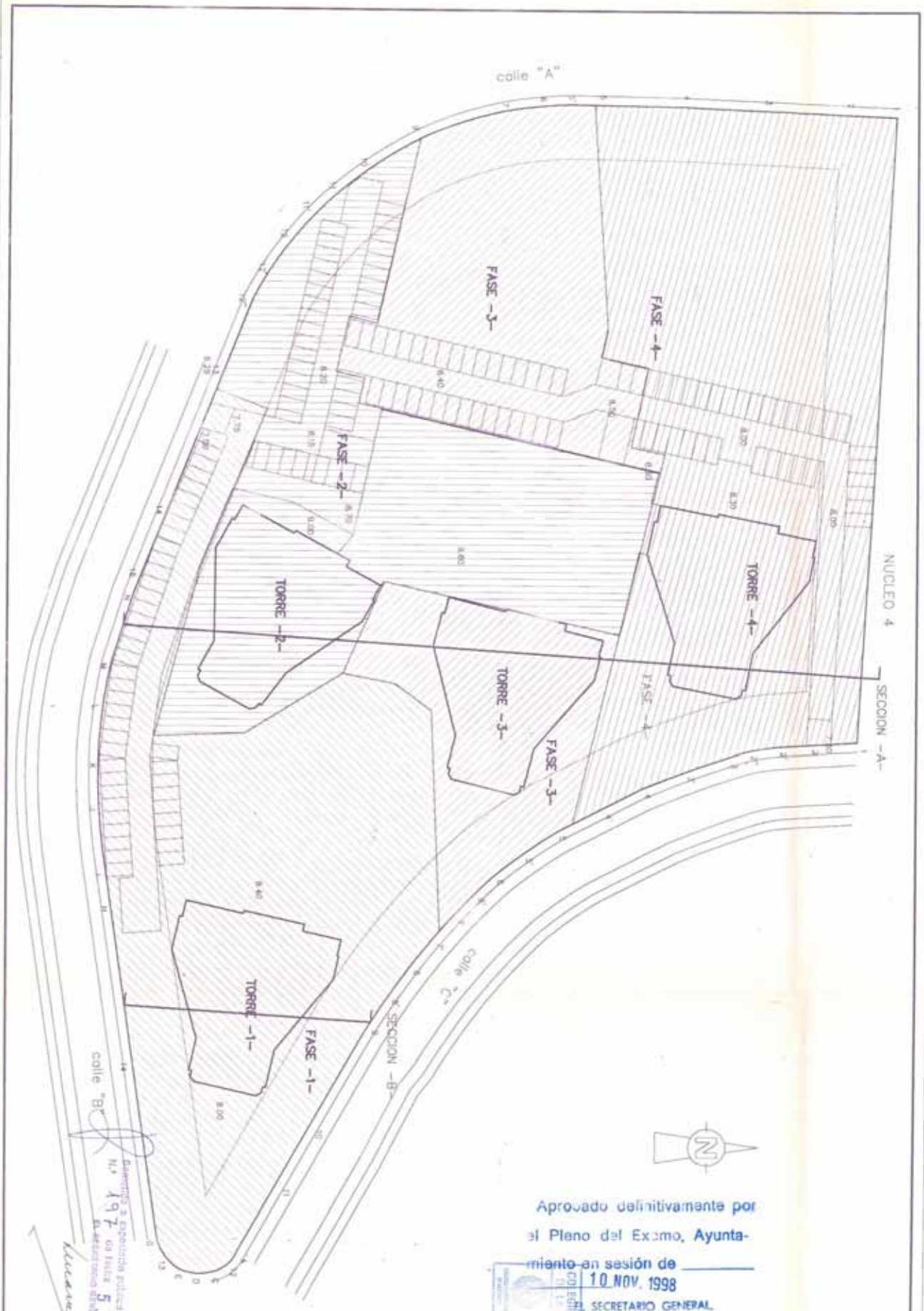
Fdº.: Carlos Arteaga Castaño.

PLANOS

PLANOS


SITUACION
EMPLAZAMIENTO
NUCLEO - 8
CE
NUCLEO - 4
V.5
EP
NUCLEO - 2
V.3
NUCLEO - 3
V.4
V.2
14
10
11
12
9
7
5
8
PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA A.R. "NUCLEO 8" PLAN PARCIAL "AGUA AMARGA", SAN JUAN DE ALICANTE
PROMOTOR: URBINCASA
PLANO:
SITUACION Y EMPLAZAMIENTO
1


SITUACION NUCLEO 8. E: 1/500
APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE
calle "A"
calle "B"
calle "C"
TORRE -1-
altura 8 plantas
TORRE -2-
altura 8 plantas
TORRE -3-
altura 8 plantas
TORRE -4-
altura 7 plantas
NUCLEO 4
ENVOLVENTE DE EDIFICIOS A CONSTRUIR
INCLUYENDO CUERPOS VOLADOS
SUPERFICIE TOTAL =20.522 M2.
VOLUMEN TOTAL =40.651 M3.
CONSUMO DE VOLUMEN POR TORRE
TORRE-1- 11.440 M3
TORRE-2- 10.162 M3
TORRE-3- 10.162 M3
TORRE-4- 8.887 M3
SUPERFICIE s/MEDICION =19.233 M2.
Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 10 NOV. 1998
PROYECTO: BASICO DE 224 VIVIENDAS
PARCELA A.M. -NUCLEO 8-
PLAN PARCIAL "AGUA AMARGA". BAHIA DE ALICANTE
URBANOVA ALICANTE
PROMOTOR: URBINCASA
PLANO: ORDENACION
2'
escala: 1/500
fecha : MARZO- 98
arquitectos
andres regueiro ponce
ana restéy cabrera



Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 10 NOV. 1998

EL SECRETARIO GENERAL

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA A.M. -NUCLEO 8-

PLAN PARCIAL "AGUA AMARGA". BAHIA DE ALICANTE

URBANOVA ALICANTE

PROMOTOR: U R B I N C A S A

PLANO: FASES

3

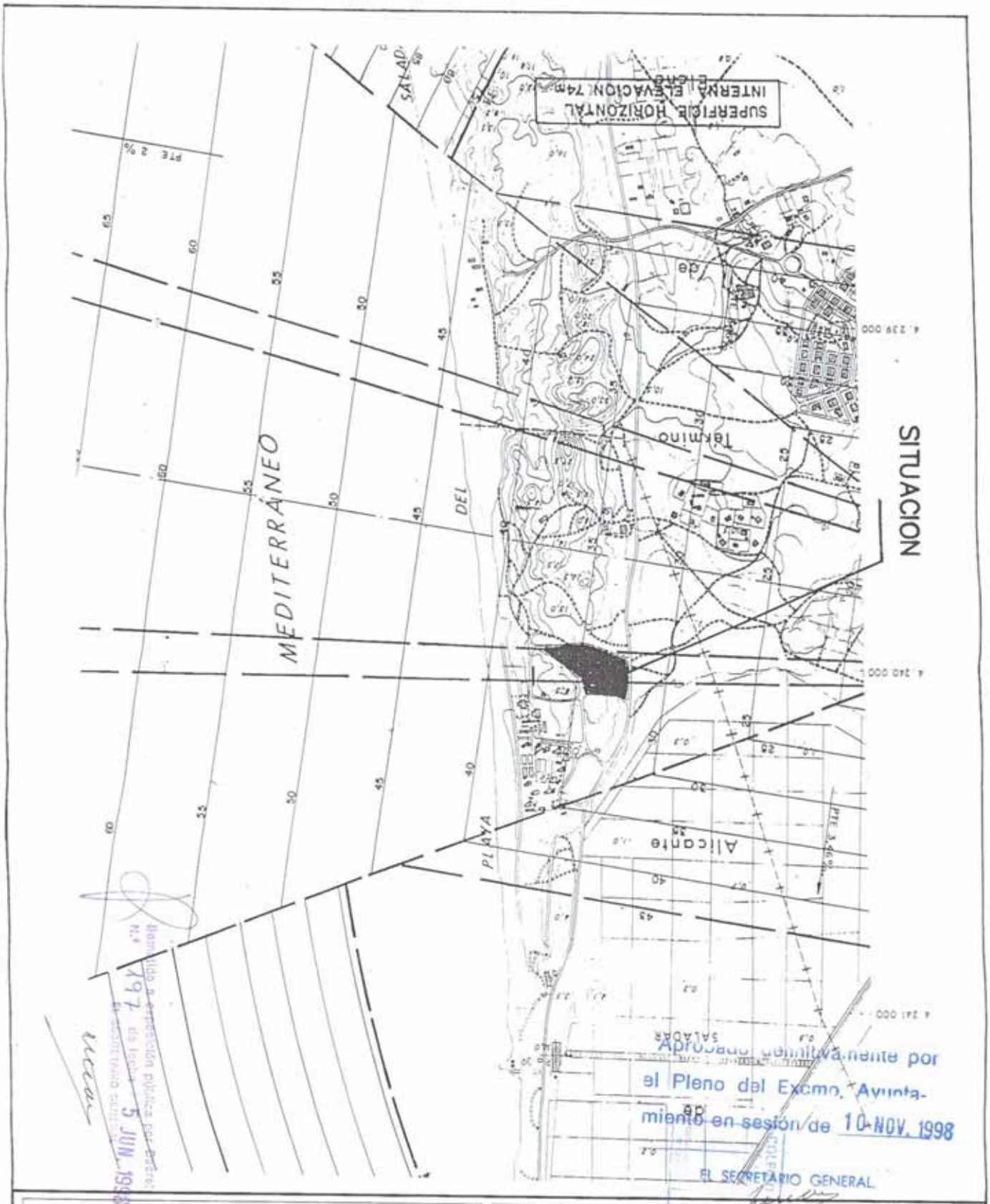
escala: 1/500

fecha : NOVIEMBRE 97

arquitectos

andres regueiro ponce

ana rosa cabrera



Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 10-NOV. 1998

EL SECRETARIO GENERAL

Habilitado para información pública por acuerdo nº 197 de fecha 5 JUN. 1998 El Secretario

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA A.M. -NUCLEO 8-
PLAN PARCIAL "AGUA AMARGA". BAHIA DE ALICANTE
URBANOVA ALICANTE

PROMOTOR: U R B I N C A S A

PLANO: SITUACION DE SERVIDUMBRES AEREAS

4

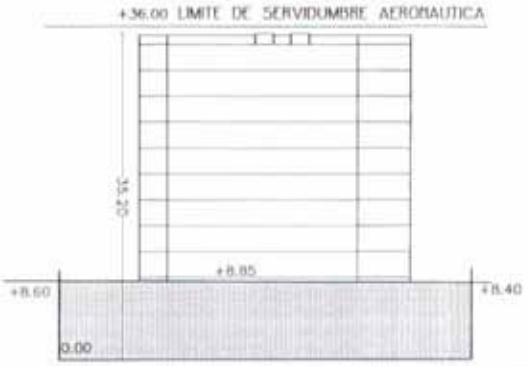
escala: 1/10.000

fecha : NOVIEMBRE 97

arquitectos

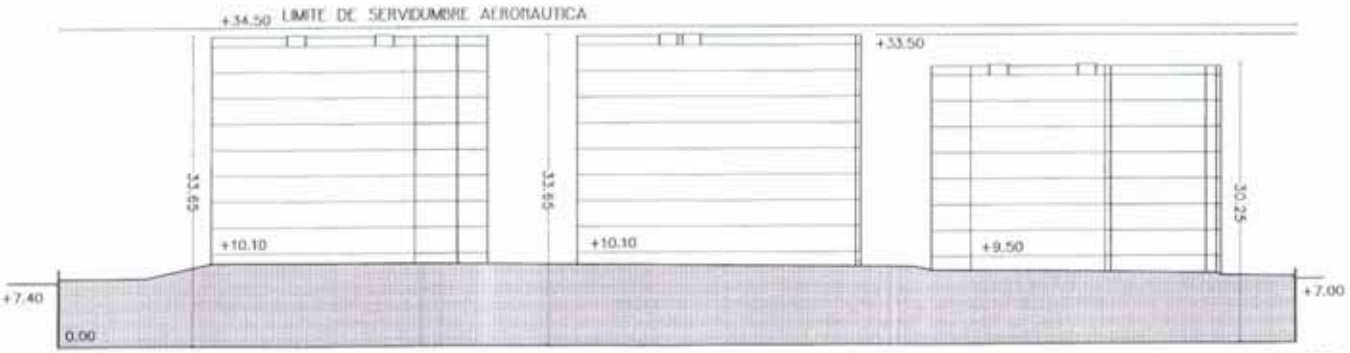
andres reguelro ponce

ana restoy cabrera



TORRE –1–

SECCION –A–



TORRE –2–

TORRE –3–

TORRE –4–

SECCION –B–

cotas en metros

3504/98

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 10 NOV. 1998

EL SECRETARIO GENERAL

Sometido a exposición pública por Decreto nº 197 de fecha

EL SECRETARIO GENERAL

PROYECTO: BASICO DE 224 VIVIENDAS
PARCELA A.M. –NUCLEO 8–
PLAN PARCIAL "AGUA AMARGA". BAHIA DE ALICANTE
URBANOVA
ALICANTE

PROMOTOR: U R B I N C A S A

escala: 1/500

fecha : MARZO- 98

PLANO: SECCION GENERAL
CUMPLIMIENTO SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

5'

arquitectos

andrés reguera ponce

ana rosa fabrera