

ED022

URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL SURESTE, S.A.

ORDENACION NUCLEOS 5+6 y 7 - ESTUDIO DE DETALLE  
URBANOVA - PARTIDA DE AGUA AMARGA - ALICANTE

06-abr11-90

2955/91

Juan Antonio Garcia Solera - Arquitecto

MEMORIA

---

M E M O R I A

1. La promotora, "URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL SURESTE, S.A." (URBINSUSA), posee unos terrenos de su propiedad que integran la Urbanización "URBANOVA" con Plan Parcial ordenador aprobado en fecha 26 de Marzo de 1979, y proyecto de Urbanización ejecutado, estando por tanto calificados como suelo urbano.

El citado Plan Parcial ordena el territorio en núcleos, algunos de los cuales ya están edificados o en construcción, y el Proyecto de Compensación redactado en base a planos facilitados por el Ayuntamiento, determina entre otras cosas las superficies definitivas a considerar en cada núcleo, así como su aprovechamiento.

Se plantea este proyecto sobre los núcleos 5+6 (adicionados) y 7, tratando de conseguir en los dos primeros una unidad arquitectónica mas ámplia que permita desarrollar unos espacios comunes mas generosos para uso de los residentes, así como unas atenciones comunitarias mas eficientes.

2. Como consecuencia del escrito recibido de la Dirección General de Puertos y Costas, registrado de salida el 9 de Mayo de 1989 con el número - 003397, y de las conversaciones mantenidas directamente con la Delegación Provincial de Alicante, se ha redactado el presente Estudio de Detalle que rectifica y sustituye al actualmente en tramitación, destacándose las siguientes modificaciones:

- a) Inclusión del Núcleo residual nº 7, último de esta zona, que completa el frente a la costa de la Urbanización.

- b) Se rectifica el trazado del paseo marítimo autorizado por concesión administrativa, situándolo en el límite interior de la servidumbre de protección, ampliando de esta forma la superficie de la playa.

La nueva ordenación queda recogida en los planos adjuntos y en lo expuesto en la presente memoria.

3. El área de actuación comprende un polígono, homogéneamente calificado por el Plan General e integrado por los dos núcleos citados 5+6 cuyas superficies son 25.740 m<sup>2</sup>. (24.240 m<sup>2</sup>. del Núcleo 5 propiamente dicho más 1.500 del enclave 5') y 23.448 m<sup>2</sup>. respectivamente y 12.260 m<sup>2</sup>. -- del Núcleo 7, totalizando 61.448 m<sup>2</sup>. como superficie de actuación.

4. Descripción de las construcciones y usos previstos

El uso previsto determinado por el Plan Parcial es residencial, viviendas y comercios en planta bajas o edificios aislados, debiendo respetar las condiciones de edificación allí figuradas.

Existen, sin embargo, previstas en el texto del citado documento la posibilidad de alteraciones en la ordenación de volúmenes inicialmente determinados a través de un Estudio de Detalle que como es obvio deberá respetar lo siguiente:

- Aprovechamiento autorizado según Plan Parcial -- aprobado.
- Separación a linderos 10 mts.
- Altura edificación libre siempre que no sea superior a 10 plantas computables como tales, respetando las servidumbres aéreas.

5. Justificación de la prodecencia

Por imperativo municipal según el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, se precisa la presentación de Estudio de Detalle para construir sobre los respectivos núcleos, que por otra parte la "Memoria de Ordenación de Volúmenes", aprobada a la vez que las Ordenanzas

del Plan Parcial a las que acompaña, lo exige ante cualquier reordenación viaria o de volúmenes, tal y como la propia Ley prevé. En efecto dicha Memoria dice:

"Los volúmenes figurados lo son a efectos indicativos, y responden a lo exigido por las ordenanzas que lo regulan. Son sólidos 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 que se acompaña para mejor cómputo e identificación, y en las ordenanzas que 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 volumen total de núcleo, y la superficie que lo soporta.

Ante cualquier variación importante por adaptación que durante el desarrollo de la urbanización pudiera surgir al realizar los proyectos correspondientes, se acompañará, -si 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".

Dicho documento indica que los volúmenes se establecen 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 obtengan 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.
6. Este Estudio de Detalle en cuanto al núcleo 5+6, adapta el viario establecido, y lo determina siguiendo las directrices de los servicios Téc-

nicos municipales consultados, sin reducir el ancho de viales ni su superficie. En cuanto a los volúmenes los ordena siguiendo las directrices citadas, es decir:

- No invaden la servidumbre aérea.
- Se fijan alturas que permiten el máximo de vistas al mar.
- La distancia entre los edificios permite un buen soleamiento.

En este Núcleo 5 + 6, los bloques eran de 9 ó 10 plantas de viviendas, con unas características de composición muy similar.

La altura total de dichos edificios está muy por debajo de los 35 mts. de techo fijado como servidumbre aérea, por la Subsecretaría de Aviación Civil establecidas por Real Decreto nº 2289 de 25-Septiembre-1986.

Los aparcamientos se situaran en superficie, bordeando la parcela y, en lo posible, en la zona posterior de los edificios. Su número será igual al de viviendas.

Se han respetado los retranqueos señalados en el Plan Parcial aprobado; siendo igual a la semisuma de la altura de los edificios o bien la mitad de esta distancia en los casos en que el solape de los edificios sea igual o menor a 10 metros.

En el núcleo 7, la ordenación y tipología es similar al anterior siendo su altura inferior a los 42 mts. que fija el citado Decreto.

7. Este Estudio pues ajusta las alineaciones y ordena los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan Parcial y su "Memoria de Ordenación de Volúmenes" y no supone aumento del volumen total autorizado.

3. Planos que integran el Estudio

1. Plano de situación física.
2. Plano de emplazamiento y normativa del Plan Parcial.
- 3". Reajuste de viario y organización de la construcción.

Alicante a 6 de Abril de 1990

EL ARQUITECTO

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. W. W.', written over a horizontal line. A vertical line extends downwards from the center of the signature.

RELACION DE PROPIETARIOS A QUE AFECTA ESTA ACTUACION

Tan solo es uno el propietario de todo el suelo que contempla este Estudio de Detalle; el propio promotor:

"URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL SURESTE, S.A." (URBINSUSA)  
Cif. Nº. A-30603732.

Con domicilio a efecto de notificaciones en URBANOVA, Partida de Agua Amarga o de El Saladar. Apartado de Correos nº 1138 - ALICANTE.

- 0 - INDICE
- 1 - SITUACION
- 2 - REPLAZAMIENTO, NORMATIVA DEL P.D. Y TIPO DE AVIACION CIVIL.
- 3 - AJUSTE DE VIARIO Y ORGANIZACION DE LA CONSTRUCCION.

ORDENACION DE NUCLEOS 5+6 Y 7- ESTUDIO DE DETALLE  
EN URBANOVA, PARTIDA DE AGUA AMARGA - ALICANTE  
PROPIETARIO: URBINSUSA

ARQUITECTO JUAN ANTONIO GARCIA SOLERA

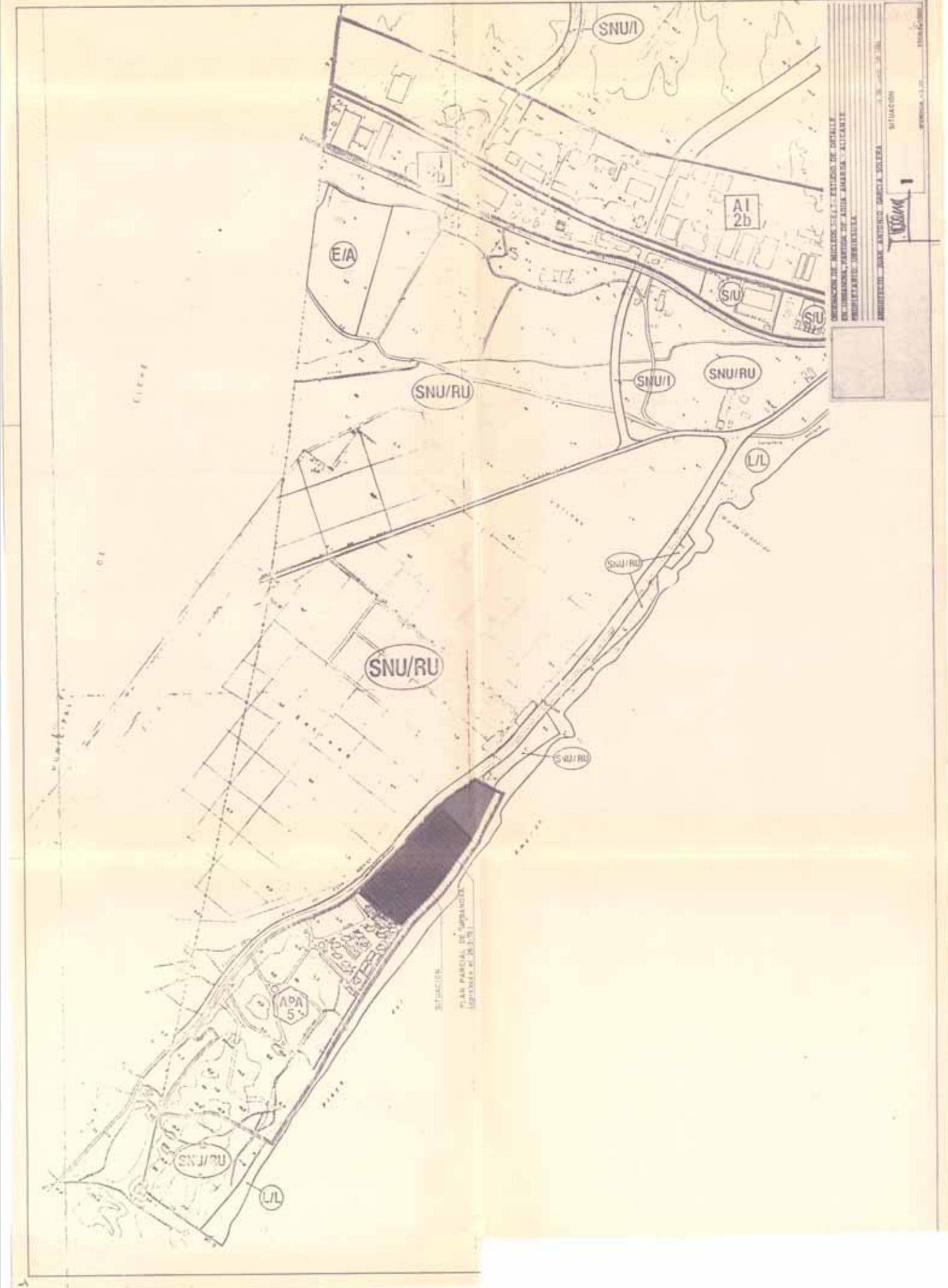
6 DE ABRIL DE 1990

INDICE

0

REFERENCIA - 589

ESCALA 1:



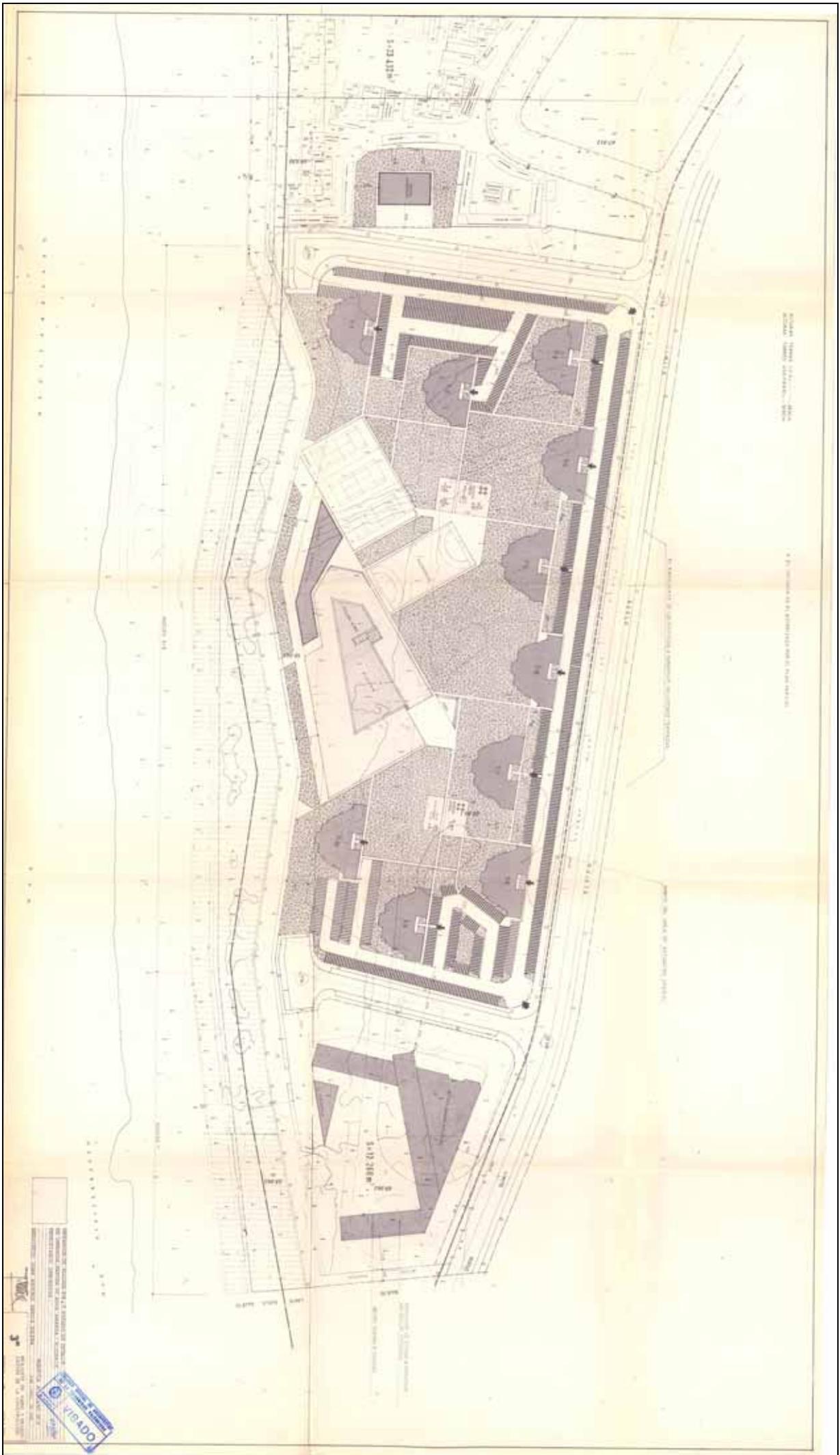
ORDENACION DE NUCLEOS DE ESTUDIOS DE DETALLE  
 DE URBANIZACION, PARCELA DE ALTA, MARINA - ALICANTE  
 PROYECTANTE: URBANIZABLE



PROYECTADO: JUAN ANTONIO MARCA SOUSA  
 SITUACION: 1. 26. 2. 76  
 ESCALA: 1:1.000  
 1  
 URBANIZABLE







ARCHITECT: [Name]  
 PROJECT: [Name]  
 SHEET: [Number]  
 DATE: [Date]  
 SCALE: [Scale]  
 [Professional Seal/Stamp]



ALL DIMENSIONS TO FACE UNLESS OTHERWISE NOTED  
 ALL DISTANCES TO CENTERLINE UNLESS OTHERWISE NOTED