PROYECTO : MODIFICACION DE ESTUDIO DE DETALLE DEL NUCLEO 7 DE URBANOVA, CONJUNTO RESIDENCIAL BAHIA DE ALICANTE PARTIDA DE AGUAMARGA. ALICANTE.

PROMOTOR: U R B I N C A S A

arquitectos: a. regueiro a. restoy j.c. zamora

memoria

memoria

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 11 MAR. 1996

EL SECRETARIO GENERAL,

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL NÚCLEO 7 DEL PLAN PARCIAL "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 modificar, la ordenación de los volúmenes propuesta por el Estudio de Detalle de dicho núcleo junto con los Núcleos 5 + 6, aprobado con fecha 7-9-90.

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:

Esta modificación del Estudio de Detalle se refiere al núcleo 7 del Plan Parcial Bahía de Alicante.

La superficie neta es de 12.260 m^2, la citada parcela linda al Norte límite de Plan Parcial, Sur C/ Propuesta del Plan Parcial, Este con el Paseo Marítimo, al Oeste C/ A del Plan Parcial.

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.

Se plantea esta reforma de Estudio de Detalle sobre el Núcleo 7 sin modificar usos, alturas, aprovechamientos, ni separaciones mínimas a linderos, siguiendo las normativas de aplicación del Plan Parcial.

Se reordenan los volúmenes siguiendo las directrices dadas por el planeamiento anterior:

- No invadir la servidumbre aérea.
- Fijando alturas de tal manera que sostengan el máximo de vistas al mar.
- La distancia entre los edificios es tal que permite un buen soleamiento y aislamiento.
- Criterios de cómputo de volúmenes:

  Como volumen a computar 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.

En la altura de los edificios se respeta el Estudio de Detalle anterior, siendo inferior a los 42 m. dados como techo de servidumbre aérea por la Subsecretaria de Aviación Civil según R.D. 2289 de 25 de Septiembre de 1.986.

Se respetan los retranqueos señalados en el Plan Parcial y anterior Estudio de Detalle. Respetando el uso residencial característico del Plan Parcial compatible con uso comercial en planta baja, se resuelve la nueva ordenación con un único volumen dedicado a vivienda dispuesto en L, bordeando el núcleo con el objeto de reducir la ocupación de la parcela y permitir un mayor soleamiento, creando un gran espacio central multifuncional que servirá de lugar de encuentro y relación de los habitantes de todo el núcleo.

Esto permite ubicar perimetralmente las reservas de aparcamientos (en igual número al de viviendas a desarrollar) mediante viales interiores y sin inteferir la zona central que se reserva a sistema de espacios libres comunitarios y a zonas deportivas. La zona comercial se ubica en el límite sureste del núcleo.

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 FORMULACION.

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 el Estudio de Detalle anteriormente aprobado.

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) Alineaciones y rasantes. 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 ó 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 un único bloque, de forma que permita el mayor soleamiento y vistas al mar, y significando un cierre visual del Plan Parcial ; para ello se ha dispuesto el bloque paralelo a dos lados del perímetro del núcleo.

Los aparcamientos se disponen en superficie mediante viales interiores de tal forma que queden accesibles a todas las posibles cajas de escalera, para la mayor comodidad de los usuarios; se ubica un pequeño local comercial en planta baja ubicado en la zona más próxima al Núcleo 5 + 6, en la zona más amplia del núcleo se incluirá una pista de tenis tratándose el resto 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.

En Cartagena a catorce de Noviembre de mil novecientos noventa y cinco

Los Arquitectos

Fdo.: Andrés Regueiro Ponce	Fdo.: Juan C. Zamora Rodriguez.	Fdo.: Ana Restoy Cabrera

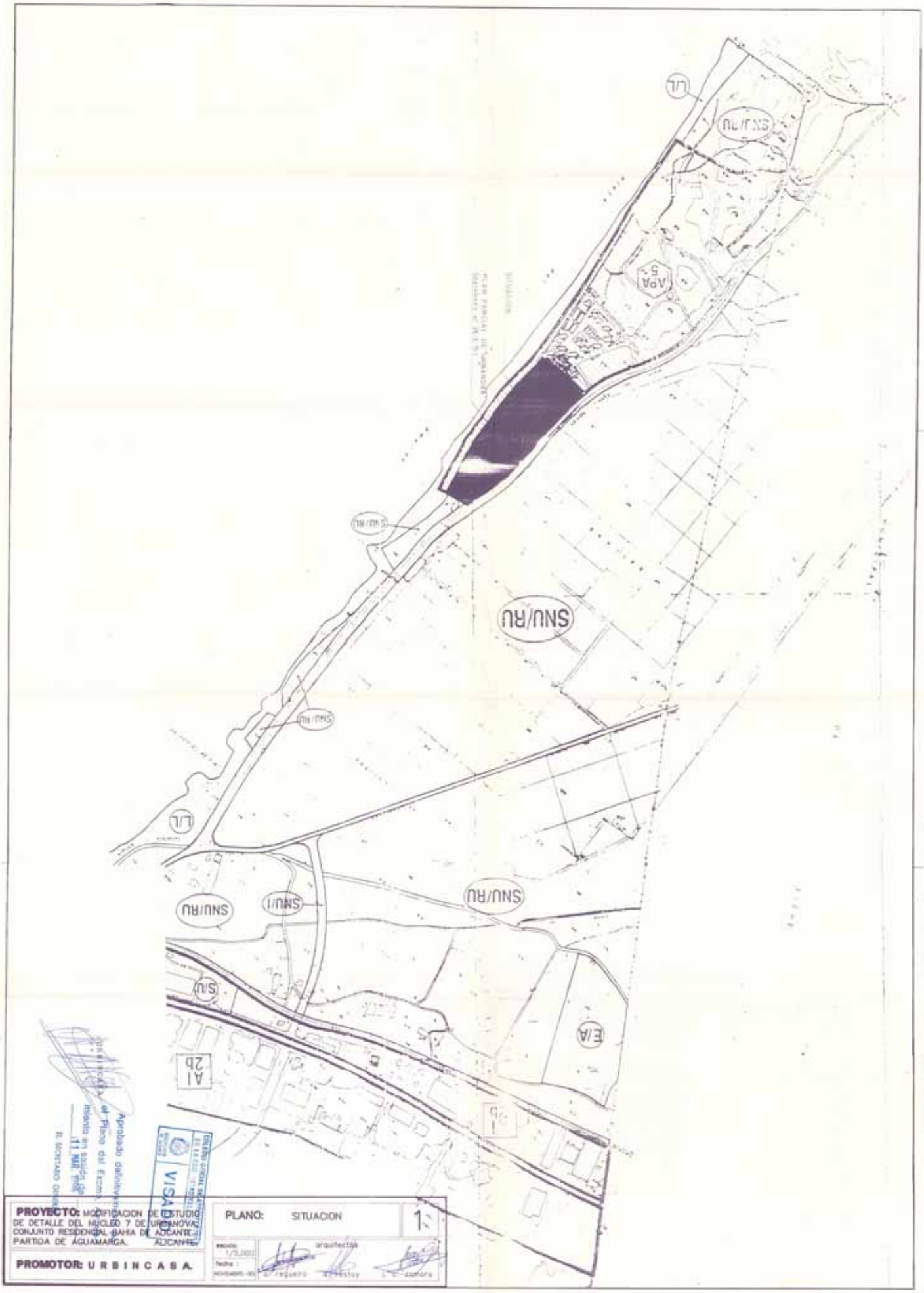
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
DELEGACIÓN DE ALICANTE
VISADO

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 11 MAR. 1996

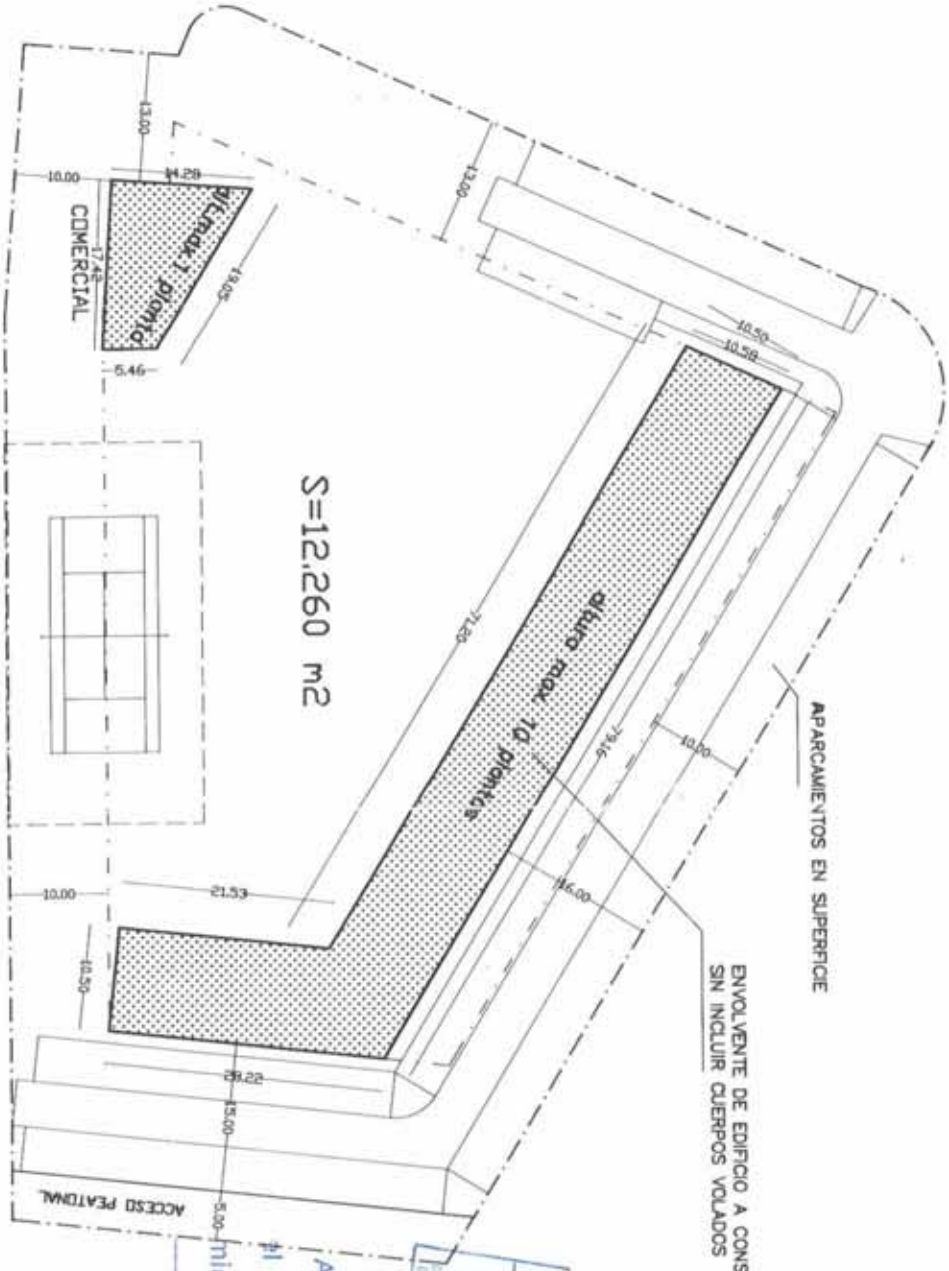
EL SECRETARIO GENERAL,

planos

planos


U/L
SNU/RU
APA 5
SNU/RU
SNU/RU
U/L
SNU/RU
SNU/I
SNU/RU
SU
E/A
A1 2b
PROYECTO: MODIFICACION DE ESTUDIO DE DETALLE DEL NUCLEO 7 DE URBANOVA, CONJUNTO RESIDENCIAL BAHIA DE ALICANTE. PARTIDA DE AGUAMARGA. ALICANTE
PROMOTOR: U R B I N C A S A.
PLANO: SITUACION
1
escala: 1/5.000
fecha: NOVIEMBRE-00
arquitectos
Aprobado definitivamente el Plano del Excmo. ... mento en sesión de ... 11 MAR 1988
VISADO

PROYECTO: MODIFICACION DE ESTUDIO DE DETALLE DEL NUCLEO 7 DE URBANOVA, CONJUNTO RESIDENCIAL BAHIA DE ALICANTE PARTIDA DE AGUAMARGA, ALICANTE.
PROMOTOR: URBINCASA.
PLANO: ORDENACION ACTUAL NUCLEOS 5+6 Y 7
2'



PROYECTO: MODIFICACION DE ESTUDIO DE DETALLE DEL NUCLEO 7 DE URBANOVA. CONJUNTO RESIDENCIAL BAHIA DE ALICANTE PARTIDA DE AGUAMARGA. ALICANTE.

PROMOTOR: U R B I N C A S A.

PLANO: ORDENACION PROPUESTA NUCLEO 7

3

escala: 1/500

fecha : NOVIEMBRE-95

arquitectos

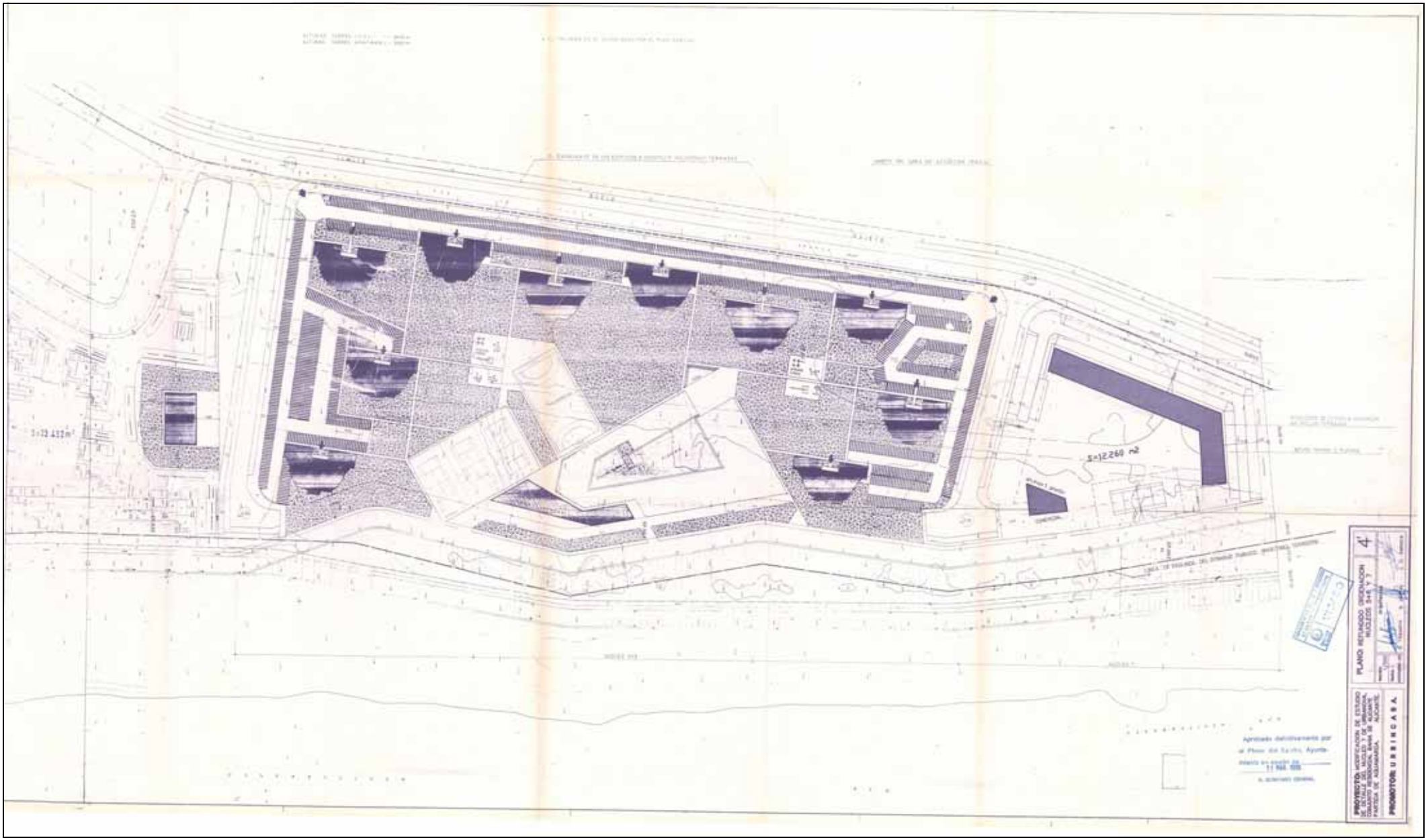
a. regueiro a. restoy j. c. zamora

Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 11 MAR. 1996

EL SECRETARIO GENERAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

VISADO


S=12.260 m2
PROYECTO: MODIFICACION DE ESTUDIO DE DETALLE DEL NUCLEO 3 DE ORIHUELA, COSTA, ENTRE LOS NUCLEOS 2 Y 4 DE PARTIDA DE ALBATALIA, ALICANTE.
PROMOTOR: URBINCASA.
PLANO REFUNDIDO ORDENACION NUCLEOS 3+4 Y 7
4
Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de
11 MAR 1996
EL SECRETARIO GENERAL