



# MEMORIA



MEMORIA



**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 29-03-96.

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 9.280 m<sup>2</sup>, la citada parcela linda al Norte límite de Plan Parcial, Sur C/ Propuesta del Plan Parcial, Este con el Paseo Marítimo, al Oeste Calle "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. Este Núcleo está inscrito en el Registro de la Propiedad número dos de Alicante, sección segunda, libro 460, folio 166, como finca registral número 33.480 con una superficie de 9.280 m<sup>2</sup> y con un volumen edificable de 23.992 m<sup>3</sup>. Sobre ésta finca, se constituye una servidumbre de paso, a favor de la finca 33.466, que discurre por todo el linde norte de la misma, con una anchura de 5 m. lineales y una longitud de 58 m., para acceso desde la carretera o fial "A" del Plan Parcial, hasta el Paseo Marítimo, sin que éste servidumbre afecte o grave a las futuras edificaciones a construir en dicho núcleo, según escritura de cesión de terrenos y constitución de servidumbre otorgada por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante y la Mercantil Urbinsusa ante el Notario de Alicante Don Mario Navarro Castelló el 17 de Mayo de 1.995.

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

Se redacta este Estudio de Detalle sobre el Núcleo 7, siendo las siguientes, las normativas de aplicación del Plan Parcial.

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

ALTURA.- -10 plantas máximo.

-Este parámetro no sufre ninguna variación respecto al Estudio de Detalle aprobado anteriormente.

-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.

OCUPACIÓN.-No se fija.

RETRANQ. A LINDEROS.- Mínimo 10 m. Al límite Norte 1,5 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.

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 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.





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 dos volúmenes dedicados a viviendas dispuestos en dos bloques exentos, los cuales se reparten el volumen asignado en el Plan Parcial de la siguiente forma:

- Torre 1: El 47,1358% del 100% del volumen permitido = 11.308,821 m<sup>3</sup>
- Torre 2: El 52,8642% del 100% del volumen permitido = 12.683,179 m<sup>3</sup>

Ambas torres se sitúan en los extremos, norte y sur de la parcela, de esta forma se permite un mayor soleamiento, y la creación de un 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 interferir la zona central que se reserva a sistema de espacios libres comunitarios y a zonas deportivas.

Se divide en dos 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. SITUACIÓN ANTE LA LEY DE COSTAS.

Según informe presentado por la Demarcación de Costas en Valencia, Servicio Provincial de Costas en Alicante, se modifica la línea de deslinde marítimo-terrestre trasladándose hasta el muro exterior que limita el paseo marítimo existente, la anchura de la servidumbre de protección será de 20 mts medidos tierra adentro desde este nuevo deslinde, los usos permitidos en esta zona de servidumbre de protección estarán sujetos a la previa autorización administrativa.

#### 1.6. 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 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 concreción 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 como 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 dos bloques, 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; 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.

Cartagena, Diciembre de 1.997  
Los Arquitectos



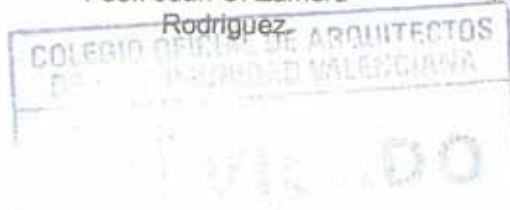
Fdo.: Andrés Regueiro  
Ponce



Fdo.: Juan C. Zamora  
Rodríguez



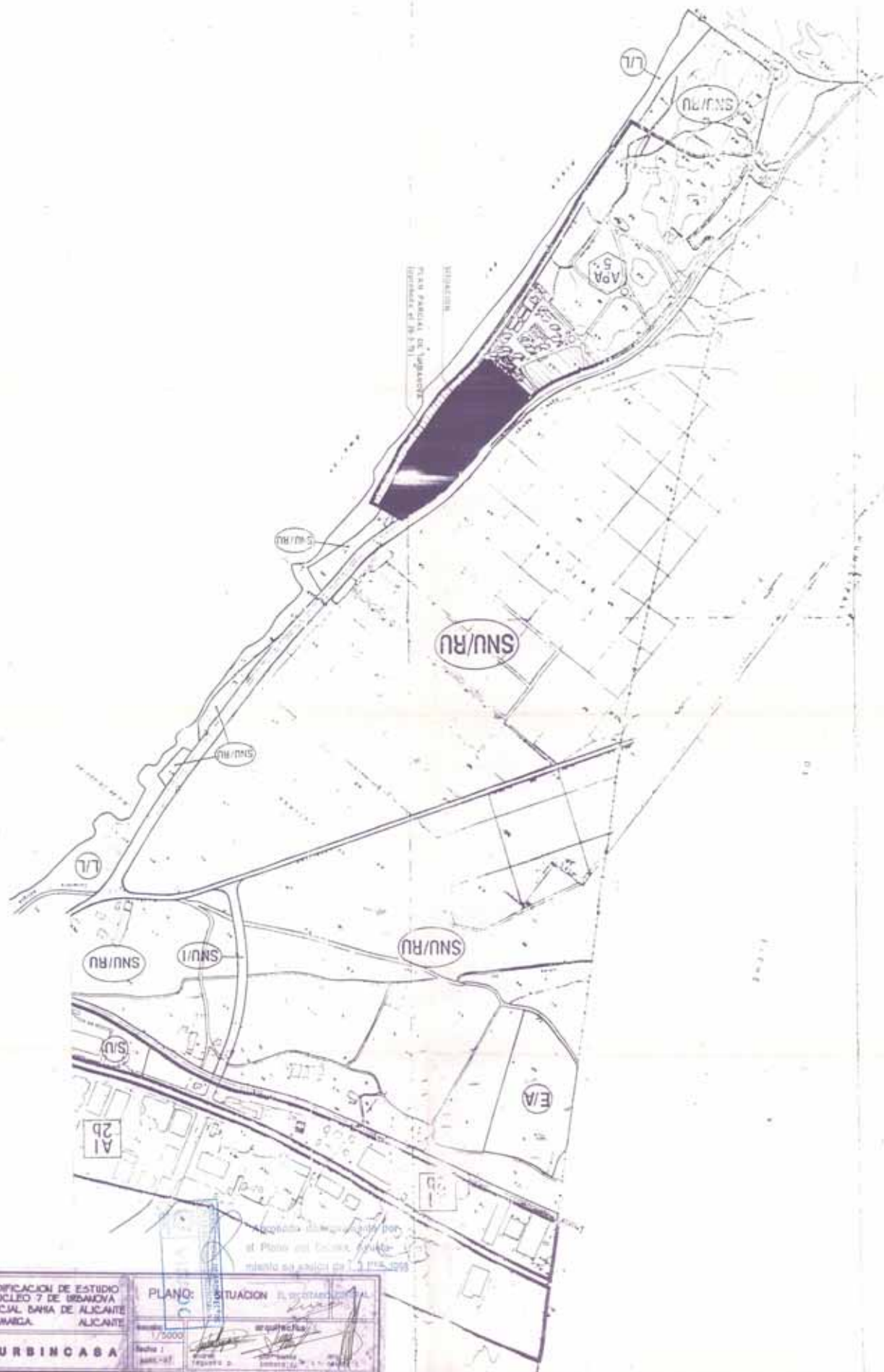
Fdo.: Ana Restoy  
Cabrera



Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 3 MAR. 2008  
EL SECRETARIO GENERAL,



# PLANOS



PROYECTO: MODIFICACION DE ESTUDIO DE DETALLE DEL NUCLEO 7 DE URBANOVA CONTINIO RESIDENCIAL BAHIA DE ALICANTE PARTIDA DE AGUA AMARCA ALICANTE

PROMOTOR: URBINCASA

PLANO: SITUACION PL. URBANISTICO

Escala: 1/5000

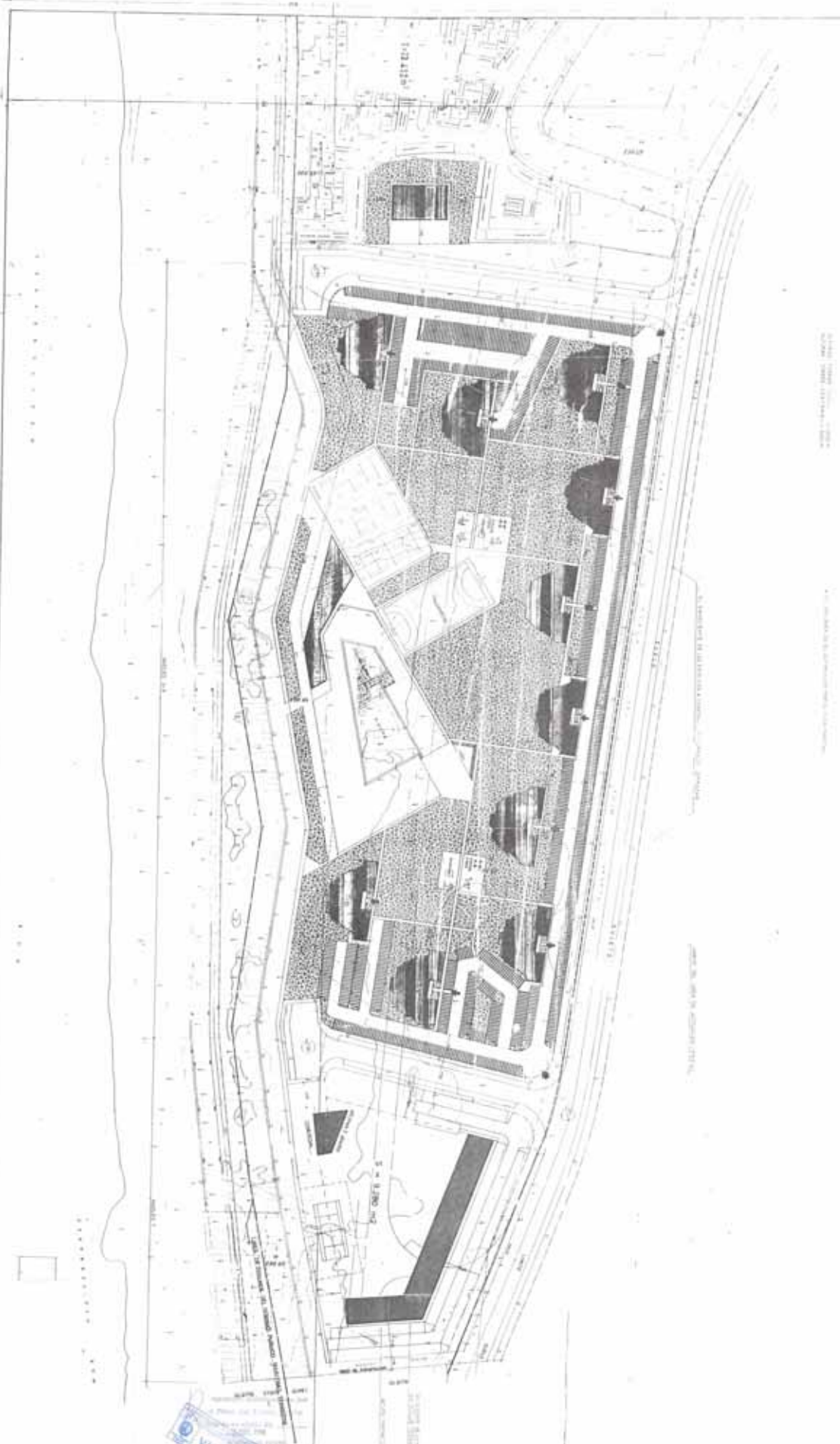
Fecha: 2008-07

Proyecto: 2

Arquitecto: [Signature]

Ingeniero: [Signature]

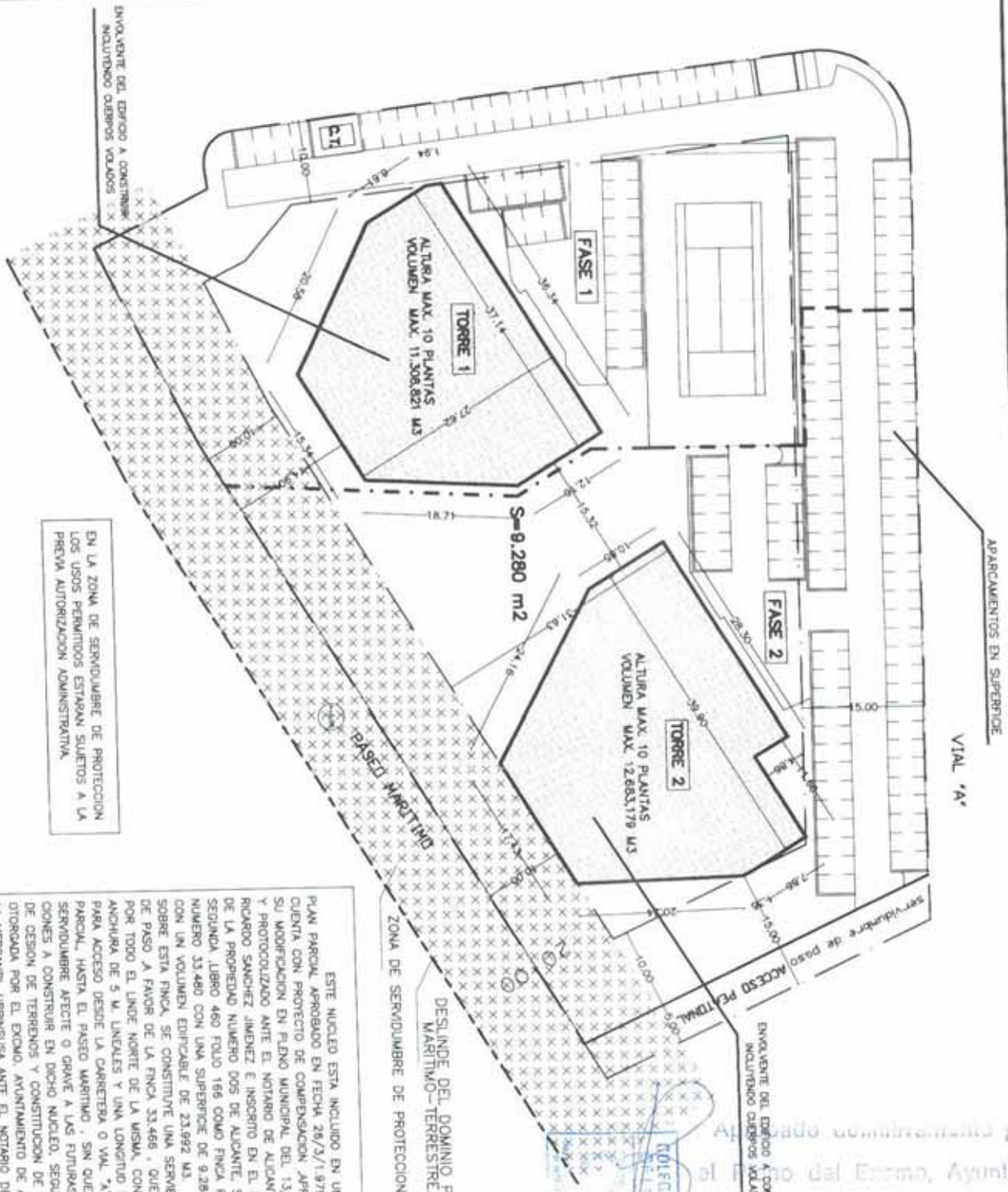




PROYECTO: ADECUACION DE ESTUDIO DE DETALLE DEL MUNICIPIO 7 DE BARRIOS  
 COMUNO RESERVA, MUNICIPIO DE ALCAIDE  
 PROMOTOR: URBINO S.A.

PLANO DISEÑADOR ACTUAL  
 HOJAS 546 Y 7

2



EN LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION LOS USOS PERMITIDOS ESTARAN SUJETOS A LA PREVA AUTORIZACION ADMINISTRATIVA.

ESTE NUCLEO ESTA INCLUIDO EN UN PLAN PARCIAL APROBADO EN FECHA 26/2/1.975 CUENTA CON PROYECTO DE COMPENSACION, APROBADA SU MODIFICACION EN FLENO MUNICIPAL DEL 13/6/1.988 Y PROTOCOLOADO ANTE EL NOTARIO DE ALCANTANTE D. RICARDO SANCHEZ JIMENEZ E INSCRITO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO DOS DE ALCANTANTE, SECCION SEGUNDA, LIBRO 460 FOLIO 166 COMO FINCA REGISTRAL NUMERO 33.480 CON UNA SUPERFICIE DE 9.280 M2 Y CON UN VOLUMEN EDIFICABLE DE 23.992 M3. SOBRE ESTA FINCA, SE CONSTITUYE UNA SERVIDUMBRE DE PASO A FAVOR DE LA FINCA 33.466, QUE DISCURRE POR TODO EL LIMITE NORTE DE LA MISMA, CON UNA ANCHURA DE 5 M. LINEALES Y UNA LONGITUD DE 58 M. PARA ACCESO DESDE LA CARRETERA O VIAL 'A' DEL PLAN PARCIAL, HASTA EL PASEO MARIITIMO, SIN QUE ESTA SERVIDUMBRE AFECTE O GRAVE A LAS FUTURAS EDIFICACIONES A CONSTRUIR EN DICHO NUCLEO, SEGUN ESCRITURAS DE CESION DE TERRENOS Y CONSTITUCION DE SERVIDUMBRE OTORGADA POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCANTANTE Y LA MERCANTIL URBENSISA ANTE EL NOTARIO DE ALCANTANTE DON MARIO NAVARRO CASTILLO EL 17 DE MAYO DE 1.995.

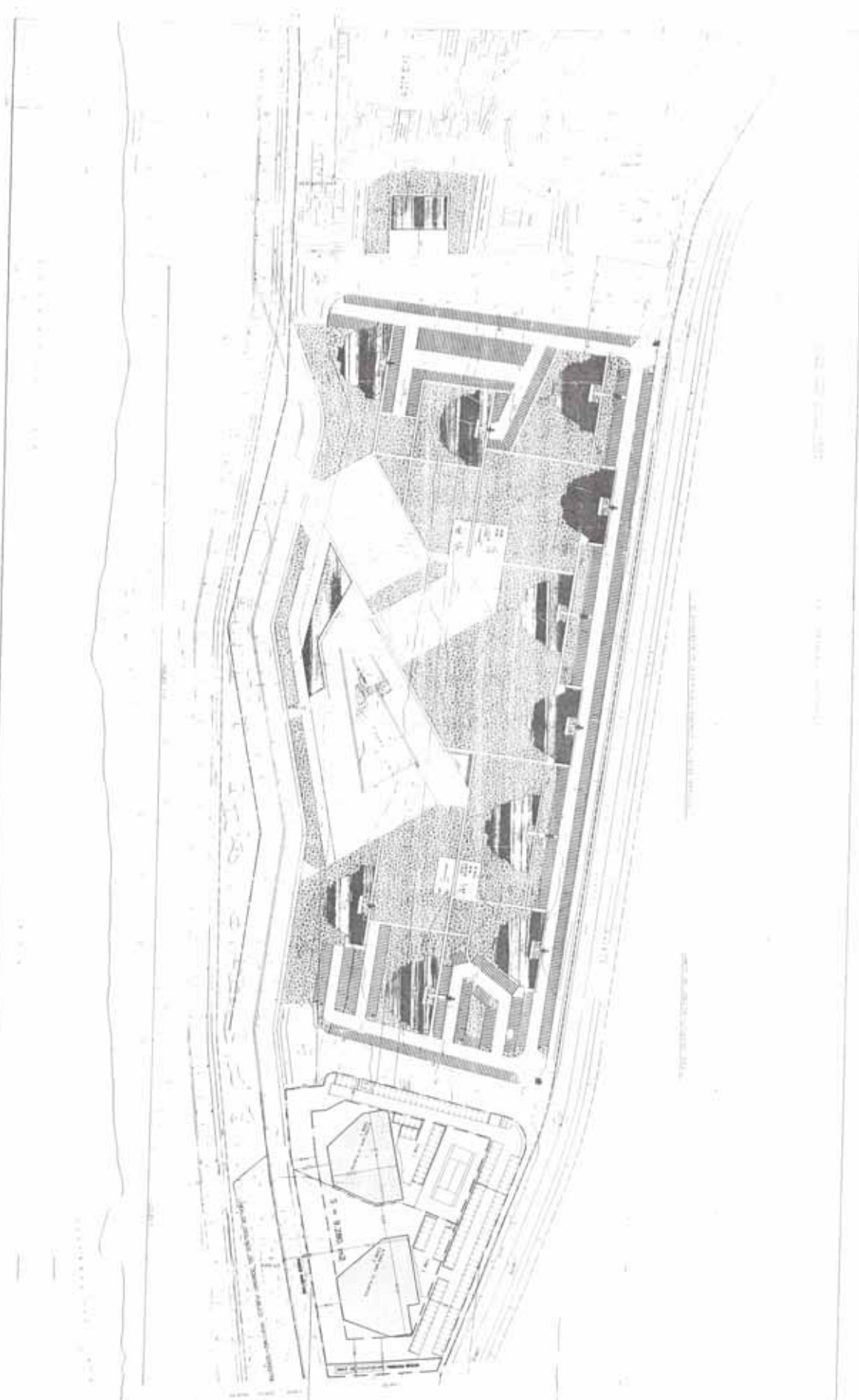
Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesion de MAR. 1998

**PROYECTO:** MODIFICACION DE ESTUDIO DE DETALLE DEL NUCLEO 7 DE URBANOVA CONJUNTO RESIDENCIAL BAHIA DE ALCANTANTE PARTIDA DE AGUA AMARGA. ALCANTANTE

PLANO: URBANIZACION Y FASES 31

**PROMOTOR: URBINCASA**

escala: 1/500  
 fecha: DICIEMBRE-97  
 arquitectos: andrés reguiro p. / juan carlos zamora r.  
 asst: roslay c.



**PROYECTO:** REFORMA DE ESTUDIO DE SITIO DE UNIDAD DE VIVIENDA CONSERVACION DEL MONUMENTO HISTORICO DE ALCAZAR DE ALJA AMRUA, ALCAZAR  
**PROMOTOR:** URBINCASA

**PLANO:** REFINADO ORGANIZACION RESERVA 248 Y 1

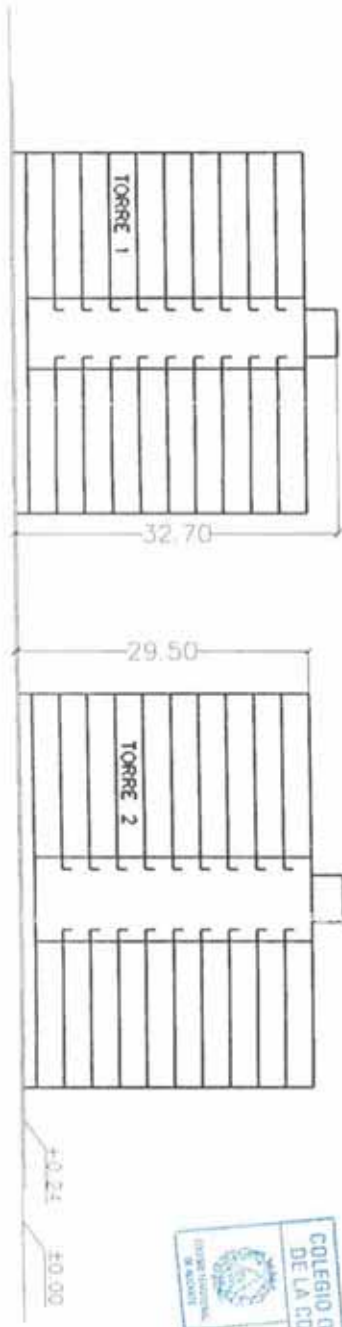
4











LIMITE SERVIDUMBRE AERONAUTICA  
 +47.00  
 Aprobado definitivamente por  
 el Plano del Excmo. Ayunta-  
 miento en sesión de 3 MAR. 1998



SECRETARIO GENERAL  
*[Signature]*

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

**PROMOTOR: URBINCASA**

**PLANO:** SECCION GENERAL CUMPLIMIENTO DE SERVIDUMBRES AEREAS

6

escala: 1/500  
 fecha: ABRIL-97

arquitectos  
*[Signature]*  
 andrés requiero p.  
*[Signature]*  
 José Carlos Zamora r.

*[Signature]*  
 José Luis C.