FERNANDO CERVERO BARBOLLA
JUAN A. GARCIA SOLERA
Arquitectos

ESTUDIO DETALLE

REAJUSTE Y ADAPTACION DEL VIARIO EN LA UNIDAD DE ACTUACION nº 23 DEL SUELO URBANO PRIVADO DEL P.G.O.U. DE ALICANTE

INDICE

- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- PLANOS .-

1.- Situación (fotocopia P.G.O.U.)
2.- Información
3.- Proyecto

- ANEXOS.-

P.G.O.U. Página 114 y 115 del Anejo

C.T.U. Comisión Territorial de Urbanismo. Oficio nº 769 de 22-4-91. Expediente 259/91 sobre Estudio de Detalle de la Unidad Actuación nº 23.

Ayuntamiento.- Oficio nº 7010 de 4-3-92
Oficio nº 50685 de 7-12-92

FERNANDO CERVERO BARBOLLA
JUAN A. GARCIA SOLERA
Arquitectos

ESTUDIO DETALLE

REAJUSTE Y ADAPTACION DEL VIARIO EN LA UNIDAD DE ACTUACION nº 23 DEL SUELO URBANO PRIVADO DEL P.G.O.U. DE ALICANTE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

OBJETO.-

Tiene por objeto este Estudio Detalle, reajustar y adaptar la red viaria comprendida en la Unidad de Actuación nº 23, dentro del suelo privado, de acuerdo con las directrices establecidas en el P.G.O.U. de Alicante, para las Unidades de Actuación en Suelo Urbano.

SITUACION.-

Esta Unidad de Actuación nº 23, está situada en el Cabo de Huertas, cerca de la Cala Cantalar, en primera linea de Mar.

PROMOTOR.-

La iniciativa de este Estudio Detalle es de los Propietarios de la Unidad de Actuación nº 23. Firmantes de la Instancia de Solicitud de Tramitación al Excmo. Ayuntamiento de Alicante. La representación es de D. SALVADOR SORO PEREZ, con D.N.I. nº 21.332.207, con domicilio en la Urbanización El Troset, nº 13 de SAN JUAN PUEBLO (Alicante), Teléfono nº 5657195.

Este Estudio Detalle, se redacta y tramita simultaneamente con el Proyecto de Reparcelación de la citada Unidad.

Esta iniciativa y colaboración particular, se enmarca dentro del Art. 52 de la Ley del Suelo, en donde se reconoce a las personas privadas poder formular Planes Urbanisticos.

ANTECEDENTES.-

I) ESTUDIO DE DETALLE 1.990

Por iniciativa de PROFIMESA, se tramitó un Estudio de Detalle y Proyecto de Reparcelación, para esta Unidad 23 del Suelo Urbano del P.G.O.U. de Alicante, con Proyectos redactados de acuerdo con el grafismo del P.G.O.U., que modificaban las superficies numéricas del mismo.

El Ayuntamiento de Alicante, en Sesión de 8-2-90 aprobó definitivamente el Estudio de Detalle y Proyecto de Reparcelación.

La Comisión Territorial de Urbanismo (C.T.U.), en Sesión 15-6-90 acordó advertir al Ayuntamiento, de la ilegalidad de estas aprobaciones, por haber disminuido los porcentajes de Cesiones Públicas.

El Ayuntamiento, en Sesión del 5-11-90. revocó su acuerdo en base a la estimación parcial de unos Recursos de Reposición presentados, por haberse operado por vía de Estudio de Detalle una reducción de los Espacios Libres Públicos.

Solicitada aclaración por los Propietarios, la C.T.U., comunicó en oficio nº 769 de 22-4-91, cuya fotocopia se adjunta en los Anexos de este Estudio de Detalle, en donde se aclaraba :

1º.- Que para la redacción de Estudios de Detalle y Reparcelación en la Unidad nº 23, cuando se produzcan discrepancias entre las superficies y el grafismo del P.G.O.U., resultado de una medición sobre el terreno, predomina éste sobre las cifras, de acuerdo con el Art. 6, Capitulo VII del Anejo del P.G.O.U.

2º.- Que en el caso de que se produzcan diferencias de superficie consencuencia de una medición más detallada, se deberán mantener los porcentajes de suelo susceptible de aprovechamiento privado y de cesión que establece el Plan General para la Unidad de Actuación.

3º.- El referido escrito, detalla en su punto II.- CONTENIDO DE LA CONSULTA, la gestión de los propietarios, para cumplir el porcentaje de cesión del 57,93% que determina el P.G., y en el apartado III.- NUEVA PROPUESTA, la cesión de suelo necesario para cumplir el determinado porcentaje, estimandose por la C.T.U., que estas modificaciones se ajustarían a la Legislación vigente, procediendo su tramitación y en su caso aprobación defintiva.

Consultas realizadas ante el Ayuntamiento, nos indican que esta modificación del Estudio de Detalle, implica iniciar nuevamente el procedimiento a tenor del Art. 161 del Reglamento de Planeamiento.

II) ESTUDIO DE DETALLE 1.991

Redactado el Estudio de Detalle, fue presentado al Ayuntamiento, para su aprobación, el 13-11-91, Registro nº 37.345. En la tramitación, el Ayuntamiento nos comunicó el Informe de la Dirección General de Costas de 24-1-92, Registro nº 223, así como el Decreto de la Alcaldía de 26-2-92, Registro nº 7.010 en donde nos comunican defectos técnicos, que aquí corregimos.

El 3-6-91, se presentó la documentación corregida.

El Ayuntamiento, en Sesión del Pleno de 12-11-92, aprobó inicialmente el Estudio de Detalle, publicandolo en el D.O.G.V. de 09-12-92, durante 15 días para información pública. A los propietarios se lo ha comunicado de forma individualizada.

Con esta aprobación, se incluyen una serie de condiciones técnicas que debemos incluir en el Proyecto, que más abajo enumeramos, y que recogemos en este documento.

" 1º.- El impacto producido por el trazado del tramo de vial E-F deberá reducirse, desmontando la parcela entre el mar y la vía, de forma que ésta quede más baja que la rasante de la calle y diseñando el muro de la otra acera con una inclinación máxima del 1:3.

2º.- El tramo E-F deberá tener 12 m. de ancho.

3º.- A efectos de reducir el impacto que supone la ejecución del viario, los muros vistos deberán ser de hormigón armado chapados con mampostería concertada.

4º.- El fondo de saco del punto H y el situado entre el punto L y D deberá tener un diámetro mínimo de 20 m. para permitir el cambio de sentido de un vehículo.

5º.- El fondo de saco del punto 12 deberá tener cota superior a la + 15,00 m., al objeto de garantizar la evacuación de aguas pluviales.

Las parcelas 11 y 13 deberán edificarse a cota superior a la del viario colindante, a efectos de asegurar por gravedad su desagüe.

6º.- La rasante G-K deberá ser objeto de estudio en el Proyecto de Urbanización, evitando cambios de rasante bruscos con fuertes pendientes.

7º.- La red de alcantarillado deberá tener una pendiente máxima del 3,5% y mínima del 0,5%, evacuando la red de bombeo existente en la Unidad de Actuación número 22.

8º.- Se hace constar, asimismo, que dentro del expediente de Modificaciones Puntuales del Plan General, aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en fecha 5 de Junio de 1992, se ha incluido la relativa a la reducción del ancho de la calle de acceso a la Unidad de Actuación 23, desde la Avenida de la Costa Blanca, fijándolo en 10 m. Si bien esa modificación no está en vigor, sí tendrá incidencia en las alineaciones y en las cargas a soportar por los propietarios de la Unidad. "

En este punto nº 8, que reduce la calle de 12 m. a 10 m., en una banda de 55x2 = 110 m2., pasa de ser suelo público a suelo privado, fuera de nuestra Unidad nº 23.

Este cambio, implica la modificación del P.G., que tramita el Ayuntamiento, con una disminución del área de la UA-23 de 110 m2., y que nosotros ya recogemos en este Estudio de Detalle.

NECESIDAD.-

Es necesaria la redacción de estos documentos, por exigirlo así el P.G.O.U. de Alicante, que los ha englobado dentro de la Unidad Actuación nº 23 del Suelo Urbano. Esta Unidad está definida en las páginas 114 y 115 del Anejo, cuya fotocopia se acompaña, así como en el Plano nº 1, a escala 1:2.000.

El sistema previsto por el P.G.O.U. es el de COOPERACION, regulado por el Art. 186 y Concordantes del R.G.

En los puntos 6 y 7 (del citado Anejo), se determina que las superficies de suelo son susceptibles de ajuste, derivado de medición a escala más detallada, y que de acuerdo con las características topográficas del terreno, podrán redactarse Estudios de Detalle, junto a las Reparcelaciones, para el reajuste y adaptación del viario previsto.

Una medición sobre el terreno, reflejada en planos a escala 1:500, nos determina unas superficies distintas, recogidas en el siguiente cuadro :

	Cifras del P.G.O.U.	Medición Real Grafismo P.G.O.U.	%
Superficie Bruta m2.	106.440	102.420	100,00
Edif. privada 42,07%		43.088	42,07
VU	44.780		
Superf. Cesión 57,93%		59.332	57,93
E/D (Escuelas)	5.200	5.010	
L/V (Libre)	46.000	41.515	
V (Viario)	10.460	12.807	

La superficie total, de 102.420 m2. es ya deducidos los 110 m2. de la Modificación Puntual del P.G.

Las superficies de E/D Escuelas y L/V Libre Verde, es de acuerdo con el grafismo del P.G., pues son áreas delimitadas absolutas. La red viaria V, se aumenta de 10.460 m2. hasta 12.807 m2. en este Estudio, hasta completar al menos el porcentaje del 57,93% de cesiones públicas, de acuerdo con el escrito de la C.T.U. de 22-4-91.

Cada una de estas variaciones, justifican por si sola, la redacción de este Estudio de Detalle.

ESTUDIO DE DETALLE .-

Objeto.- Es el documento urbanistico, que en nuestro caso, formulamos para reajustar y adaptar el viario dentro del suelo privado, en la Unidad de Actuación 23 del Suelo Urbano, del P.G.

Estos estudios contendrán : memoria justificativa de la conveniencia y procedencia de las soluciones adoptadas, y planos a escala adecuada, como mínimo a 1:500, todo ello de acuerdo con los Art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

El Ayuntamiento es competente para la tramitación del expediente, con aprobación inicial, exposición al público, aprobación definitiva y comunicación a la C.T.U. (Art. 140).

PROYECTO.-

Para la redacción de este Estudio de Detalle, tenemos en cuenta las siguientes premisas :

A) Plan General de Ordenación Urbana de Alicante.

El P.G.O.U. de Alicante, en su Anejo, define esta Unidad de Actuación nº 23 de Suelo Urbano, en las páginas 114 y 115, que adjuntamos a este documento, así como el esquema directo de planeamiento y su cuadro de cifras (Plano nº 1).

En los puntos 6 y 7 de la memoria del P.G.O.U., se determina que las superficies de suelo son suceptibles de ajuste, pudiendo redactarse Estudios de Detalle para reajustar y adaptar el viario previsto. Para mayor claridad, transcribimos estos dos puntos.

> " 6º .- Las superficies que se expresan en cada plano de Unidad que se adjunta a continuación representan m2. de suelo, y son susceptibles de ajuste derivado de medición a escala más detallada."

" 7ª.- 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 disminurse la superficie del mismo, pero sí reconvertir la función de algún tramo, en aparcamiento integrado en la red viaria. "

Informes Municipales.- Se tienen en cuenta los Informes Municipales, recogidos en la aprobación inicial, a que hacemos referencia en "Antecedentes".

Asimismo la Modificación Puntual del Plan General, de disminución de nuestra área en 110 m2, de la calle de 12 m. que pasa a 10 m. , como explicamos en el apartado "Antecedentes".

B) Ley de Costas.

La Ley 22/88 de 28 Julio, de Costas (B.O.E. de 29-7-88). En su Disposción Transitoria 3ª, punto 3 determina que para los suelos urbanos, las servidumbres de protección son de 20 m. desde la ribera del Mar, distancia ya prevista en el P.G.O.U.

Esta Ley de Costas prevee también unas servidumbres de tránsito peatonal de 6 m. a lo largo de la ribera del Mar (Art. 27), así como unas servidumbres de acceso al Mar de tráfico rodado cada 500 m. y para uso peatonal cada 200 m. (Art. 28)

Los propietarios de esta Unidad, con el deseo de adaptarse al espíritu de esta Ley, recogen en el presente Estudio de Detalle estas servidumbres. Este instrumento urbanístico esta previsto por esta Ley en la mencionada Disposición Transitoria 3ª.

De acuerdo con el Informe del Servicio Provincial de Costas de 24-1-92, se aclara :

Este Estudio de Detalle, que no puede modificar las previsiones del P.G. (aparcamientos, etc.), se limita al área de suelo privado, y por tanto no planifica las superficies de L/V (Libre Verde) de titularidad pública en donde puede desarrollarse otros Estudios.

De forma expresa, se recoge la necesidad de Autorización Administrativa, para cualquier actividad o instalación a desarrollar en la Zona de Servidumbre de Protección o en la de Tránsito, de acuerdo con la Ley de Costas y demás Legislación de obligado cumplimiento.

C) Resolución Comisión Territorial Urbanismo (CTU)

La Resolución de la C.T.U. al expediente 259/91, de 10-4-91, nos determina debe prevalecer el Grafismo sobre las Cifras Numéricas del P.G.O.U., permanceciendo constante el porcentaje de cesiones públicas y gratuitas del 57,93% y puesto que los espacios E-Escuelas y L-Libre estan definidos, las mayores superficies de cesión, deben sumarse a la red viaria.

DISEÑO.- Con las condiciones anteriores, se formula este Estudio de Detalle, para reajuste de la red viaria, con las siguientes caracteristicas :

I) Se diseña la red viaria, manteniendo los criterios del P.G. en 2 fondos de saco (A-D-E-F) y el (K-J-H-G) unidos por una via peatonal G-F, adaptandose a la topografía del terreno. Se completa con 2 vias locales, la D-L, que se amplía y la E-M de acceso al Mar, para cumplir la Ley de Costas. Los fondos de saco, permiten la inscripción de un circulo de 20 m. de diámetro, para permitir los cambios de giro de un vehiculo.

En el limite con el Mar, se diseña, dentro de la zona de servidumbre, un paseo peatonal de 6 m.

La red viaria D-E, se la separa del limite Norte, dejando unos espacios S-1; S-2 y S-3, para construcción de muros de contención, instalaciones generales; jardinería y aparcamientos. Los muros de contencion del perimetro de la Unidad, así como los del interior, en nuestras parcelas, para reducir el impacto que supone la ejecución del viario, serán revestidos de mamposteria caliza.

II) El diseño de la red, cumple las previsiones del P.G. en sus Art. 104 y siguientes, relativos, a sus dimensiones geométricas, pendientes inferiores al 8%, posibilidad de implantación de los servicios de saneamiento con pendientes entre 0,5% al 3,5%, agua, electricidad, etc.

III) Las Cesiones Públicas se determinan para las (E/D) Escuelas y (L/V) Libre las superficies de 5.010 m2. y 41.515 m2., obtenidas según el grafismo y la medición sobre el terreno, de acuerdo con las condiciones de la C.T.U., recogidas en "Antecedentes".

IV) Las superficies resultantes en este Estudio de Detalle, que serán básicas para la redacción del Proyecto de Reparcelación, se reflejan en el cuadro siguiente :

		m2.
Superficie Bruta		102.420
Edif. privada 42,07%		43.088
Superf. Cesión 57,93%		59.332
E/D	(Escuelas)	5.010
L/V	(Libre)	41.515
V	(Viario)	12.807

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 1993

V) Las parcelas privadas, entre el Mar y la via central, desmontarán el terreno hasta la altura de la via, (tramo E-F) para reducir el impacto de la construcción del viario. Los muros de contención de tierras con inclinación máxima de 1:3 tienen las mismas características que los de los limites de parcela.

Alicante, Diciembre 1992
LOS ARQUITECTOS,

8. UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO.

En este Capítulo se contiene la delimitación de las Unidades de Actuación propuestas en Suelo Urbano, con la expresión de sus datos más significativos.

Los criterios seguidos para proceder a la delimitación de tales Unidades, así como las pautas para desarrollo de las mismas se indican en el Capítulo 8.2 de la Memoria del presente Plan General, y pueden resumirse en una doble consideración: grado de beneficio que el Plan supone (nuevas clasificaciones urbanas) y necesidad de completar los servicios y dotaciones de los diversos ámbitos.

Conviene ahora realizar una serie de precisiones acerca de las Unidades delimitadas:

1º. Como norma general se han excluido de las delimitaciones las edificaciones construidas, por una razón de equidad (los beneficios urbanísticos son mayores para los terrenos vacantes que para los edificados) y por otra razón de operatividad (las reparcelaciones en las que se incluyan viviendas construidas, no susceptibles de asumir cesiones de suelo, resultan en la práctica de dudosa viabilidad y, en todo caso, de una complejidad que retardaría todo el proceso).

2º. Además de las cesiones de suelo correspondientes, la inclusión en una Unidad de Actuación supone la obligatoriedad de asumir las cargas de urbanización del sistema viario correspondiente, a cuyo efecto las reparcelaciones respectivas señalarán las cuotas de urbanización para cada parcela resultante, y ello sin perjuicio del agente a cuyo cargo corra la iniciativa urbanizadora (en el Capítulo 8.2.1 de la Memoria se indican los criterios al respecto).

3º. Los costes de ajardinamiento y tratamiento en general de los espacios libres incluidos en las Unidades, no se incluyen entre las referidas cuotas de urbanización, salvo las excepciones que se enumeran a continuación. La razón de ello obedece a varios factores: en unos casos se requiere un tratamiento unitario municipal; en otros, se sobrepasaría del nivel de cargas asumible; en otros, sin perjuicio de que el espacio libre en cuestión se halle al servicio de la unidad, pueden distinguirse ámbitos más amplios (abarcando sobre todo a las edificaciones excluidas de la Unidad) a los efectos de la repercusión de dicho coste por contribuciones especiales.

Las Unidades de Actuación que incluyen con cargas el tratamiento de los espacios libres son las números 2, 3, 4, 6, 7, 9, 10, 25, 28, 29 y 30.

4º. Alguna de las Unidades, cuyo contenido o proporción de beneficios y cargas pudiera parecer injustificado a primera vista, se delimitan como consecuencia de solicitudes al respecto formuladas en alegaciones, a fin de variar calificaciones y clasificaciones más desfavorables. Cabe citar entre estos casos las Unidades números 1, 17 y 28.

5º. En algunas Unidades se han incluido, para evitar la discontinuidad, suelos que en la actualidad se encuentran ya afectos a uso o servicio público, o a equipamientos privados (equipo sanitario en Unidad nº 3, Cuartel de la Guardia Civil en Unidad nº 27, además de porciones de viario existente en varias Unidades). Tales suelos no entrarán en el proceso reparcelatorio, debiéndose descontar -en los casos en que se trata de superficies de cierta entidad ya han sido descontadas en las cifras que se insertan a continuación- sus superficies de las restantes de la Unidad.

6º. Las superficies que se expresan en cada plano de Unidad que se adjunta a continuación representan m2 de suelo, y son susceptibles de ajuste derivado de medición a escala más detallada.

7º. 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 en la red viaria.

GENERALITAT VALENCIANA
OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS

Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial

Tel. (96) 512 15 94

referència FJSG/mr. Exp. 12112/14

referència

Notificación acuerdo C.T.U.

D. Agustín Antonio Sánchez Cerdán
PROFIMESA
Av. Ramón y Cajal, 3
03007-ALICANTE

Consell de O.P., Urbanisme i Transports
Ter. de Urbanisme - Alacant
22 ABR. 1991
EIXIDA N.º 769

EXPTE. 259/91. ALICANTE.- Estudio de Detalle en la Unidad de Actuación nº 23 del Plan General, en Cabo de las Huertas, promovido por Profimesa.

La Comisión Territorial de Urbnaismo, en sesión de 1o de Abril de 1991,

ACORDÓ, emitir informe a la consulta formulada por los Promotores del Estudio de Detalle el día 15 de Marzo de 1991, respecto al proyecto modificado del mismo, en los términos siguientes:

I.- ANTECEDENTES.-

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 15 de Junio de 1990, acordó advertir al Ayuntamiento de la ilegalidad del acto de aprobación definitiva del expediente de referencia por vulneración de lo dispuesto en los Artículos 14 y 49.1 de la Ley del Suelo y 65 y 161 del Reglamento de Planeamiento.

El Ayuntamiento, en sesión de 5 de Nocviembre de 1990 revocó el acuerdo mencionado en base a la estimación parcial de los recursos de reposición presentados, por haberse aperado por vía de un Estudio de Detalle una reducción de los espacios libres públicos previstos en la Unidad de Actuación por el vigente Plan General.

Con posterioridad, los particulares solicitan de este Servicio Territorial un informe aclaratorio al respecto, emitido con fecha 6 de Marzo de 1991, en el que se significaba en relación con la disminución de superficies de espacios libres:

1º) Que en el caso de que se produzcan discrepancias entre las superficies señaladas por el Plan General para la Unidad de Actuación y las que resulten de una posterior medición sobre el terreno, se entenderán que son admisibles estas últimas, siempre y cuando se respete el grafismo señalado por el Plan General, especialmente para los suelos de cesión destinados a equipamientos y espacios libres (Artº 6, Cap. 8 del Anejo del Plan General).

2º) Que en el caso de que se produzcan diferencias de superficie consecuencia de una medición mas detallada, se deberán

mantener los porcentajes de suelo susceptible de aprovechamiento -- privado y de cesión que establece el Plan General para la Unidad de Actuación.

II.- CONTENIDO DE LA CONSULTA.-

Con fecha 15 de Marzo de 1991 los particulares presentan Estudio de Detalle modificado elevando consulta a la Comisión Territorial de Urbanismo sobre la viabilidad del mismo.

A la vista de la documentación presentada, se estima que la misma es correcta con la única precisión de que se mantengan los porcentajes de suelo de cesión y de aprovechamiento privado establecido por el Plan general, ya que se experimenta una pequeña reduc-- ción en los primeros (del 57'93 % establecido en el Plan General para cesiones, se pasa al 57'20 %, lo que supone unos 758 m2. de suelo). en consecuencia, y puesto que tanto los espacios libres como - la dotación escolar se mantienen como las establece el Plan General, los 758 m2. de suelo de aprovechamiento privado que se aumentan, deberán ser absorvidos por el viario para que de esta forma se mantengan los porcentajes antes mencionados.

III.- NUEVA PROPUESTA.-

Los particulares han presentado nuevamente el 10 de Abril de 1991, y a fin de ajustarse al contenido de la Propuesta de Resolución formulada por la Comisión Informativa de Urbanismo de 4 de - Abril de 1991, escrito por el que acepta el mentenimiento de los -- porcentajes de suelo de cesión y de aprovechamiento privado establecidos por el Plan General y confirma la cesión necesaria a estos -- efectos de los terrenos, aportando Plano en que se reflejan tales - compromisos.

A la vista de tal documentación se estima que el Estudio de Detalle modificado, incluyendo tales determinaciones, se ajustaría a la legalidad vigente, procediendo su tramitación y, en su caso aprobación definitiva.

De todo lo cual, le doy traslado para su conocimiento y efectos procedentes.

EL SECRETARIO DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO

Fdº: fernando Ricart Rodrigo

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Fecha 3 de marzo de 1992

Nodo OFICINA DEL PLAN GENERAL

Su Ref.ª N/Ref.ª

Asunto Traslado Decreto. U.A.nº 23

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
04 MAR. 92 007010
SALIDA

Destinatario:

D. Andrés Llopis Garrido
C/ Mayor, nº 22
03002 ALICANTE

La Alcaldía-Presidencia y, en su nombre, el Concejal Delegado de Urbanismo, con fecha 26 de febrero de 1992, ha dictado el siguiente

"DECRETO.-

Visto el expediente relativo al Estudio de Detalle para reajuste y adaptación del viario de la Unidad de Actuación nº 23, presentado por D. Andrés Llopis Garrido, en nombre y representación de los propietarios de la citada Unidad.

El presente Estudio de Detalle fue presentado para su tramitación el día 13 de noviembre de 1.991. Desde esa fecha el proyecto ha sido objeto de dos informes técnicos que ponen de manifiesto la existencia en aquél de determinados reparos, que cuentan con la suficiente importancia como para requerir a los promotores para que procedan a la subsanación de los mismos, con carácter previo a la aprobación inicial del proyecto.

Según informe emitido por la Oficina del Plan General, el Estudiod de Detalle presentado contradice el sentido de lo establecido en el Capítulo 8, apdo. 7 del Anejo del Plan General vigente ("En las Unidades del Cabo de las Huertas, debido a las características topográficas del terreno y a la posibilidad alternativa de parcelación, 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"). Se indica que la ejecución del viario proyectado originaría una fuerte agresión sobre la topografía natural del terreno, con importantes movimientos de tierras, de modo que supondría una adaptación del entorno al viario, y no al contrario, como parece indicar el párrafo transcrito.

El Servicio Técnico de Urbanización ha emitido, asimismo, informe en relación con el Estudio de Detalle aludido y su repercusión en el Proyecto de Urbanización que,

posteriormente, cabría redactarse en base al mismo, enumerando una serie de circunstancias que dificultarían enormemente su ejecución y que, en síntesis, son: existencia de fuertes pendientes en el vial norte de la Unidad (C-H) de modo que su ejecución produciría un gran impacto en las viviendas colindantes edificadas; fortísimo desnivel en la calle F-M, que, además termina en un fondo de saco que no permite el cambio de sentido de un vehículo ligero, tampoco permite, en el trazado proyectado, el cambio de sentido la calle D-J; la conexión de algunas de las parcelas resultantes (13 y 14) a la red de alcantarillado y el drenaje de las aguas pluviales de la calle F-M, no sería posible sino a través de otras parcelas privadas.

Las deficiencias puestas de manifiesto en los informes técnicos aludidos aconsejan requerir a los promotores para que introduzcan en el Proyecto las modificaciones necesarias para ajustar el viario a la topografía natural del terreno y para eliminar los problemas que derivarían del mismo para el Proyecto de Urbanización que pudiera redactarse.

Por todo lo cual, RESUELVO:

Requerir a los promotores del Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación nº 23 del Plan General vigente para que en el plazo de 10 días, introduzcan en el Proyecto referido las modificaciones necesarias para subsanar los reparos indicados en el cuerpo de este escrito, como requisito previo a su aprobación inicial, si procede."

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D. EL OFICIAL MAYOR.

AYUNTAMIENTO ALICANTE

Fdo.: Carlos Arteaga Castaño.

EXCMO AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
07 DIC. 92 50685
SALIDA

Fecha 4 de diciembre de 1992.

Ngdo OFICINA DEL PLAN GENERAL.

Su Ref.º N/Ref.º

Asunto Aprobación Inicial del Estudio de Detalle de la U.A. 23.

Destinatario
Sr. D. Fernando Cervero Barbolla
Plz. Montañeta, 4
03001.-ALICANTE

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 12 de noviembre de 1992, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"19.- ESTUDIO DE DETALLE CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE ACTUACION NUMERO 23 DEL SUELO URBANO DEL P.G.M.O.: APROBACION INICIAL.

Se da cuenta del Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación número 23, presentado por D. Andrés Llopis Garrido, en nombre y representación de los propietarios afectados.

Dicho Estudio de Detalle se redacta para el reajuste y adaptación del viario de la mencionada unidad.

Los promotores del Estudio de Detalle, en fecha 3 de junio de 1992, presentaron la documentación rectificada del mismo, corrigiendo los defectos puestos de manifiesto por Decreto de fecha 26 de febrero de 1992.

La documentación integrante del Estudio de Detalle consta de Memoria justificativa de la propuesta y planos de situación, de información y descriptivos de la solución propuesta.

La Oficina Municipal del Plan General ha emitido un informe al respecto, estimando que el Estudio de Detalle presentado puede ser objeto de aprobación inicial.

El Servicio Técnico de Urbanización ha emitido, asimismo, informe sobre el Estudio de Detalle, enumerando una serie de condiciones que conviene tener en cuenta, con el objeto de hacer viable la ejecución de las obras de urbanización. Algunas de estas condiciones (números 2, 4 y 5) podrán tener su reflejo en la documentación integrante del Estudio de Detalle; las otras se indican por su repercusión en el Proyecto de Urbanización, que cabrá redactarse basándose en el mismo. Las condiciones señaladas son las siguientes:

1º.- El impacto producido por el trazado del tramo de vial E-F deberá reducirse, desmontando la parcela entre el mar y la vía, de forma que ésta quede más baja que la rasante de la calle, y diseñando el muro de la otra acera con una inclinación máxima del 1:3.

2º.- El tramo E-F deberá tener 12 metros de ancho.

3º.- A efectos de reducir el impacto que supone la ejecución del viario, los muros vistos deberán ser de hormigón armado chapados con mampostería concertada.

4º.- El fondo de saco del punto H y el situado entre el punto L y D deberá tener un diámetro mínimo de 20 metros, para permitir el cambio de sentido de un vehículo.

5º.- El fondo de saco del punto 12 deberá tener cota superior a la + 15'00 metros, al objeto de garantizar la evacuación de aguas pluviales.

Las parcelas 11 y 13 deberán edificarse a cota superior a la del viario colindante, a efectos de asegurar por gravedad su desagüe.

6º.- La rasante G-K deberá ser objeto de estudio en el Proyecto de Urbanización, evitando cambios de rasante bruscos con fuertes pendientes.

7º.- La red de alcantarillado deberá tener una pendiente máxima del 3'5 % y mínima del 0'5 %, evacuando la red de bombeo existente en la Unidad de Actuación número 22.

Se hace constar, asimismo, que dentro del expediente de modificaciónes Puntuales del Plan General, aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en fecha 5 de junio de 1992, se ha incluido la relativa a la reducción del ancho de la calle de acceso a la Unidad de Actuación 23, desde la Avenida de la Costa Blanca, fijándolo en 10 m. Si bien esa modificación no está en vigor, si tendrá incidencia en las alineaciones y en las cargas a soportar por los propietarios de la Unidad.

Por otra parte, la interposición de determinados recursos contencioso-administrativos, por algunos promotores del Estudio de Detalle, no impide la tramitación y aprobación del mismo (siempre que sea acorde con la legalidad urbanística), ya que éste se presenta como un documento independiente de los presentados con anterioridad y su tramitación es obligatoria para la Administración.

Obra en el expediente informe del Servicio Provincial de Costas, en el que se expresa que el Estudio de Detalle deberá cumplir lo previsto en el artículo 28 de la Ley de Costas, en lo referente a accesos al dominio público y aparcamientos, reflejar expresamente que los terrenos afectados por la zona de servidumbre de Protección observarán las limitaciones previstas en el Título II de la Ley de Costas y señalar la necesidad de autorización administrativa para cualquier actividad a desarrollar en la zona de servidumbre de protección o de tránsito.

En informe emitido por la Oficina del Plan General se expresa que estas sugerencias exceden de las posibilidades del Estudio de Detalle, cuyo objetivo es ajustar la ordenación prevista por el Plan General. No obstante, en la documentación presentada por los promotores se expresa, de forma manifiesta, que "en las actividades e instalaciones se cumplirá la Ley de Costas".

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Procede, por tanto, la aprobación inicial del Estudio de Detalle, lo que es competencia del Pleno Municipal, por mayoría absoluta del número legal de miembros que integran la Corporación, a tenor de lo dispuesto en los artículos 47. 3 i) de la Ley 7/1985 y 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y en las disposiciones concordantes.

Vistos los preceptos citados y demás de general aplicación, el Pleno del Ayuntamiento, a propuesta de la Comisión Informativa de Urbanismo, acuerda, por unanimidad y con veintiséis votos, que suponen la mayoría absoluta aludida:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle para el reajuste y adaptación del viario de la Unidad de Actuación número 23 del Suelo Urbano del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, con las condiciones expresadas en el informe del Servicio Técnico de Urbanización a que se ha hecho referencia en el expositivo anterior.

SEGUNDO.- Someter el Estudio de Detalle a información pública por plazo de quince días, insertando Edictos al respecto en el Boletín Oficial de la Provincia y en un diario de la Ciudad, y notificar estos acuerdos individualmente a los titulares de los terrenos afectados.

TERCERO.- Remitir un ejemplar completo del Estudio de Detalle al Servicio periférico de Costas, para la emisión del informe establecido en el artículo 210 del Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la Ley de Costas.

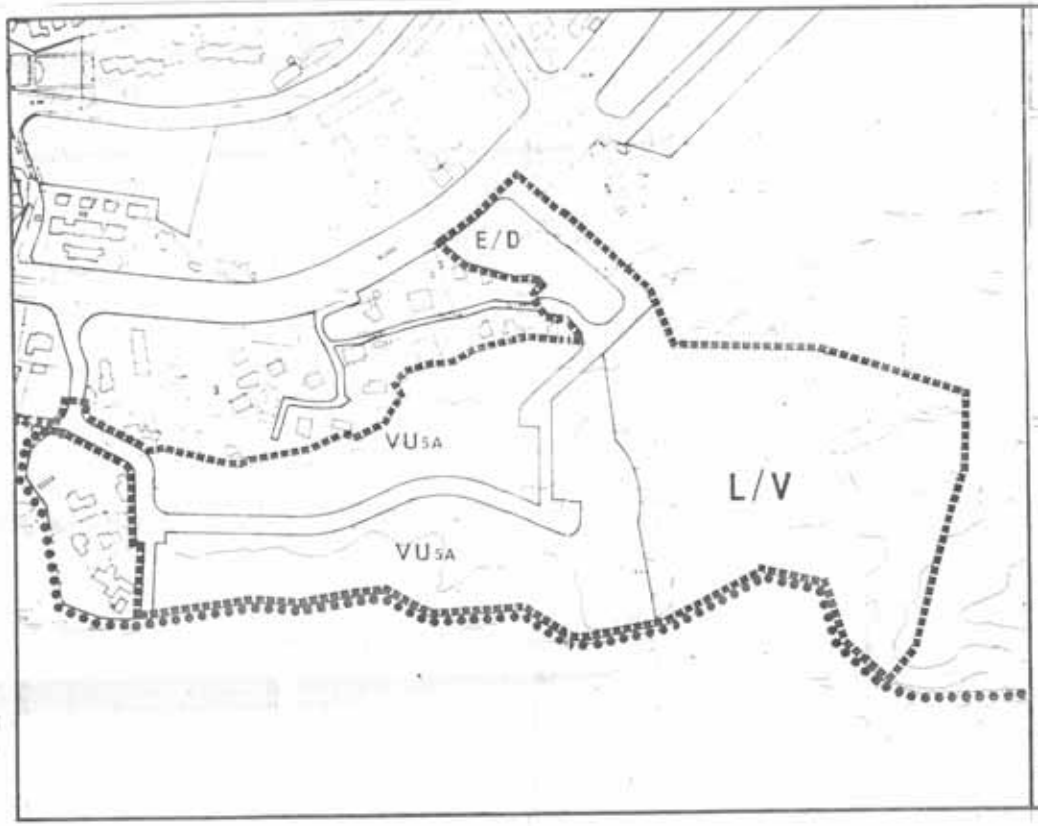
CUARTO.- Con el resultado de la exposición pública y los informes y dictámenes necesarios y una vez subsanados los defectos señalados, volver a someter el Estudio de Detalle al Pleno del Ayuntamiento para su aprobación definitiva si procediese."

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos, a tenor de lo dispuesto en los artículos 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y 7 del Real Decreto-Ley 3/1980, significándole que el expediente se halla de manifiesto en la Oficina del Plan General, sita en la C/ Jorge Juan, 1, tercera planta, donde podrá ser examinado y contra el que se podrán formular alegaciones durante el plazo de 15 días a partir de la recepción de la presente notificación.

EL SECRETARIO,
EL OFICIAL MAYOR.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Fdo.: Carlos Arteaga Castaño.



UNIDAD DE ACTUACION Nº 23

SUPERFICIES

Sup. Bruta (m²): 106.440
Sup. Edif. Privada: (42.07%)
VU: 44.780m²
Sup. Cesión: (57.93%)
E: 5.200m²
L: 46.000m²
V: 10.460m²

E: equipamientos L: espacios libres V: viario

OCTUBRE 1986

ESCALA 1/2000

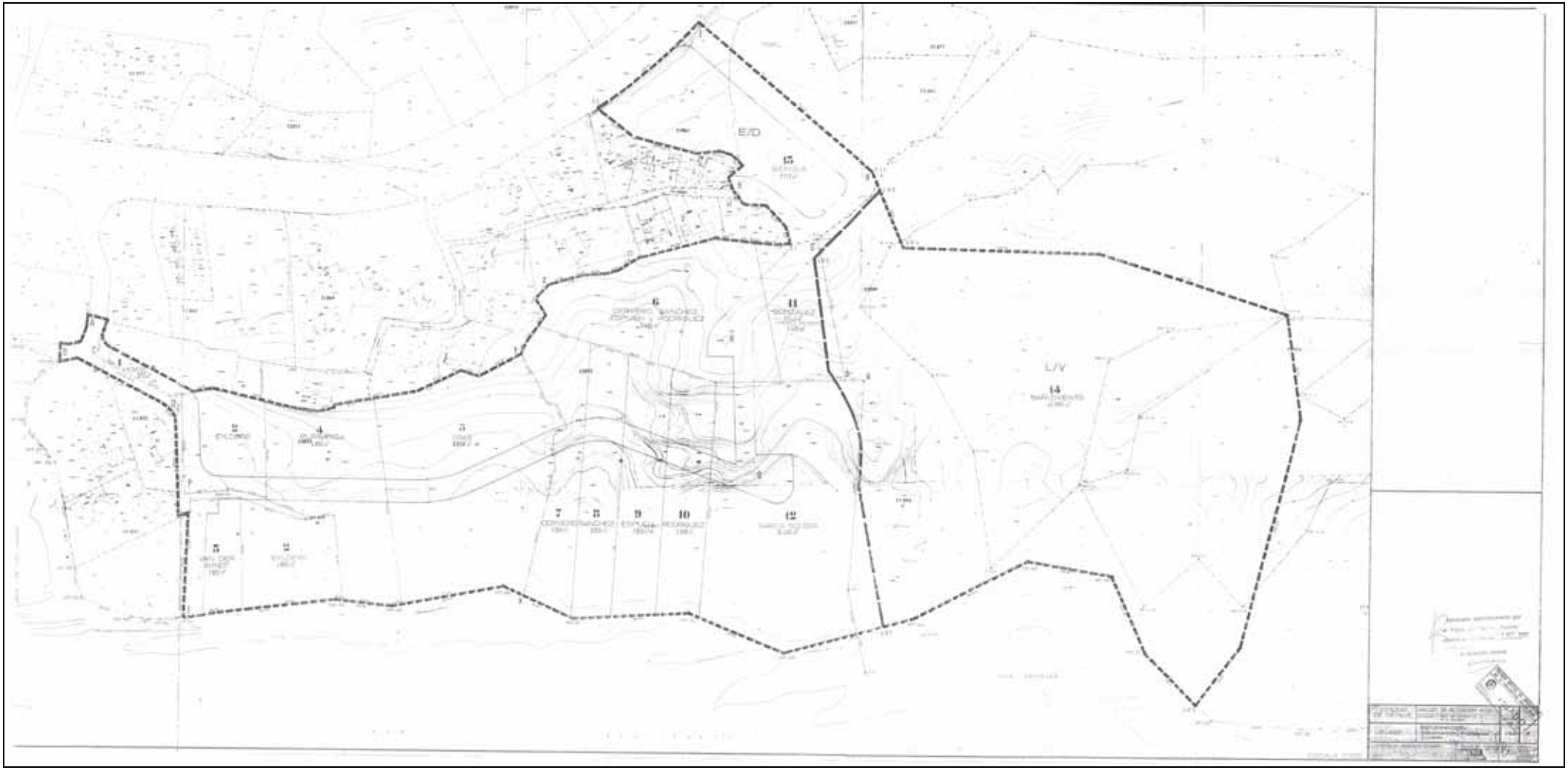
EXCMO AYUNTAMIENTO ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 1 OCT 1993

EL SECRETARIO GENERAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

ESTUDIO DE DETALLE	UNIDAD DE ACTUACION Nº 23	
PLANO	SITUACION (fotocopia P.G.)	1/2000


E/D
L/V
14