

**ESTUDIO DE DETALLE EN EL
CONJUNTO RESIDENCIAL
BAHÍA DE ALICANTE**

NÚCLEO 4

URBANOVA

MEMORIA



ESTUDIO DE DETALLE EN NUCLEO 4. DEL PLAN PARCIAL

"BAHIA DE ALICANTE" URBANOVA. ALICANTE

1. ANTECEDENTES.-

1.1 PROMOTOR: URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL SURESTE, S.A.
(URBINSUSA).

1.2. ENCARGO.

Se redacta el presente Estudio de Detalle a solicitud de "URBINSUSA", como consecuencia de la necesidad de ordenación del Núcleo 4; de conformidad con la normativa del Plan Parcial que desarrolla, y en el cual en su Memoria se especifica:

"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"

En nuestro caso, la Promotora ha considerado conveniente la redacción de un Estudio de Detalle, previo a la redacción de proyectos de Edificación, en cumplimiento de la normativa anteriormente expuesta.

1.3 AMBITO DE APLICACION.-

El Estudio de Detalle se refiere al núcleo 4 del Plan Parcial Bahía de Alicante.

La superficie neta es de 26.330 m².

La citada parcela linda: al Norte con calle "C" prevista en el Plan Parcial; al Este, con la susodicha calle "C" del Plan Parcial; al Sur con parcela integrada en el Patrimonio Municipal del suelo en concepto de diez por ciento de aprovechamiento medio; al Oeste con calle "A" prevista en el Plan Parcial respectivo.

1.4 INFORMACION URBANISTICA.

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, por lo cual tiene calificación de Suelo Urbano.



Dicho Plan Parcial ordena el suelo en núcleos del Proyecto de Compensación, aprobada su modificación de forma definitiva por el Pleno Municipal en sesión de 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.

Dicho Proyecto de Compensación determina, entre otros, las superficies definitivas a considerar en cada núcleo, así como su aprovechamiento.

Se plantea este Estudio de Detalle sobre el Núcleo 4, siendo las siguientes, las normativas de aplicación del Plan Parcial.

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

ALTURA.- 10 plantas máximo; respetando en todo caso las servidumbres aéreas que en nuestra parcela, y hechas las oportunas consultas, son: sobre la cota ± 0 del nivel del mar; desde 35,00 m. a 32,50 en sentido descendente. (ver plano núm. 8).

VOLUMEN.- El indicado por el planeamiento anteriormente citado.

Ocupación.- No se fija

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

SEPARACION ENTRE BLOQUES.- La separación mínima entre los bloques, será la semisuma de la altura de los mismos, con la excepción de que se considerara solo la mitad de la altura cuando el solape entre dos edificios no sea superior a 10 metros (ver ordenanzas Plan Parcial)

CRITERIOS DE COMPUTO DE VOLUMENES.- 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.

TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA.- Edificación aislada, buscando la coherencia e 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)



1.5 TIPOLOGIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle es de el tipo denominado "de ordenación de volúmenes", al amparo de según se establece en el Art. 14.2.b. del texto refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y del Art. 65.1. apdo. 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 incidencias de las alineaciones ó rasantes ó simplemente en los lindes con las superficies de dominio público.

Se han mantenido los parámetros numéricos de la parcela, referidos a volumen y superficies.

2.2. CARACTER JURIDICO.

La figura de los Estudios de Detalle, determinada legalmente por el Art. 14 de la Ley del Suelo y en los Art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, constata la existencia de unos aspectos de indole 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 podría considerar.



2.3. CARACTER CONCEPTUAL.

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

- 1) Alineaciones y rasantes ó
- 2) Ordenación de volúmenes.

El caso que nos ocupa se adecua a la tipología 2), en tanto en cuanto que no existen incidencias en las alineaciones ó rasantes de los viales ó bien de dominio público establecidos en el Plan, sin interferir en los linderos 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 ó innovadora, si bien está delimitada a las "vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan ó 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 ó reajustar alineaciones y rasantes, tanto en el suelo urbano como urbanizable. Señaladas en el Plan ó Normas. Esta función es de índole modificativa con las limitaciones que después veremos.

3º Completar la red de comunicaciones del 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 ó 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 ó 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 ó 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 ó Parciales ó 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. CONTENIDOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.

3.1. ORDENACION-COMPOSICION.

Se trata de ordenar el volumen: de forma que queda repartido en siete bloques.



Como criterios de composición se ha pensado el disponerlos de forma que permitan un mayor soleamiento y mejores vistas al mar, de forma que quedan principalmente intercalados con los existentes en las parcelas-núcleos que se interponen entre el que es objeto de ordenación y el mar.

De otra parte; los aparcamientos se disponen perimetralmente mediante viales interiores; de forma que doten de accesibilidad a cada uno de los bloques a la vez que queden dispuestos en las proximidades de todos ellos para mayor comodidad de los usuarios.

El uso previsto es el residencial.

Toda la parcela queda intercomunicada interiormente sendas-paseos peatonales; incluyéndose en su parte frontal 2 pistas de tenis.

En la zona mas amplia del núcleo, se reserva un espacio, que en principio se considera multifuncional, que servirá como lugar de encuentro y relación de los habitantes de todo el núcleo 4. Debiendo tratarse adecuadamente a los usos a que sean destinados.

3.2. CUADRO RESUMEN.

DETERMINACIONES SEGUN PLAN PARCIAL.

Superficie de la parcela.....	26.330 m2.
Alturas.....	10 plantas (máximo)
Aparcamientos.....	1 por vivienda.

DETERMINACIONES SEGUN ESTUDIO DE DETALLE.

Superficie de la Parcela.....	26.330 m2.
-------------------------------	------------

<u>DISPOSICION</u>	<u>ALTURAS</u>	<u>VOLUMEN S/100%PARCELA</u>
TORRE 1.....	8 Plantas	16,12%
TORRE 2.....	8 "	15,231%
TORRE 3.....	8 "	15,231%
TORRE 4.....	7 "	13,3545%
TORRE 5.....	7 "	13,3545%
TORRE 6.....	7 "	13,3545%
TORRE 7.....	7 "	13,3545%

Los bloques seran de 7 u 8 plantas de viviendas, con características similares de composición.



CUADRO DE SUPERFICIES.

Destinada a edificaciones (Residencial)	4.394,25 m2.
" a viales interiores. T. Rodado	3.399,00 "
" a aparcamientos privados.....	3.023,10 "
" a viales peatonales (aceras)..	1.567,65 "
" a zonas deportivas (tenis)....	1.292,00 "
" a sistema espacios libres com.	12.654,00 "
TOTAL SUMA SUPERFICIES.....	26.330,00 M2.
=====	

Por 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.

CARTAGENA, FEBRERO 1.993

LOS ARQUITECTOS

[Handwritten signatures]

Aprobado inicialmente por el
Pleno del Excmo. Ayuntamiento,
en sesión de 10 MAYO 1993

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de 29 JUL. 1993

EL SECRETARIO GENERAL,

