

NORMATIVA URBANÍSTICA (ESTUDIO DE DETALLE)

UA 18

“MANZANAS
COMPRENDIDAS ENTRE LAS
CALLES VIRGILIO, CALLE “C”
Y ZONA VERDE”

- **APROBACIÓN DEFINITIVA ESTUDIO DE
DETALLE: PLENO:
8 DE MARZO DE 2005.**

**(El Estudio de Detalle modifica al PRIM aprobado definitivamente el 8
de junio de 2004)**

13/04/2005 ENTRADA EJEMPLAR OIU

FECHA DE ENTRADA

9-2-2005

ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES VIRGILIO, VIA PARQUE, CALLE "C" Y ZONA VERDE EN LA UA N ° 18 DEL PGMO. DE ALICANTE.

Promotor: URBIS S.A.

Arquitectos: JUAN BLANCO GARCIA
MERCEDES LEOZ FORNS

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de **08 MAR. 2005**



EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Carlos Amador Castaño

ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES VIRGILIO, VIA PARQUE, CALLE "C" Y ZONA VERDE EN LA UA N ° 18 DEL PGMO. DE ALICANTE.

Promotor: URBIS S.A.

Arquitectos: JUAN BLANCO GARCIA
MERCEDES LEOZ FORNS

INDICE DE DOCUMENTOS

1.- MEMORIA.-

1.1.- ENCARGO Y PROMOTOR.

1.2.- ANTECEDENTES.

1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.

1.3.1.- SITUACIÓN.

1.3.2.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

1.3.3.- ANTECEDENTES ARQUEOLÓGICOS

1.4.- NECESIDAD DE SU REDACCION.

2.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

3.- NORMATIVA URBANÍSTICA.

3.1.- NORMATIVA URBANÍSTICA ANTERIOR.

3.2.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN POR EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

3.3.- MEDIDAS CAUTELARES PARA GARANTIZAR LA PERMANENCIA DE USO DOTACIONAL.

4.- DOCUMENTACION GRAFICA: PLANOS.

ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES VIRGILIO, VIA PARQUE, CALLE "C" Y ZONA VERDE EN LA UA N ° 18 DEL PGMO. DE ALICANTE.

Promotor: URBIS S.A.

Arquitectos: JUAN BLANCO GARCIA
MERCEDES LEOZ FORNS

1.1.- ENCARGO Y PROMOTOR.

Por encargo de Don JAIME TRICAS TARRADELLAS con NIF 17.968.190-S, en su calidad de representante de la sociedad *URBIS S.A.*, provista de C.I.F. n ° A-28.040.02 y domicilio en Madrid, calle General Pardiñas nº 73, C.P. 28006, se redacta el presente ESTUDIO DE DETALLE de manzana situada en Alicante, en la Unidad de Actuación n ° 18 entre las calles de Virgilio, calle "C", Vía Parque y zona verde.

1.2.- ANTECEDENTES.

En fecha 8 de junio de 2004 se aprobó definitivamente el Plan de Reforma Interior y Mejora del ámbito definido por las calles Virgilio, Vía Parque y calle C, en cuyo interior se encuentra la manzana objeto del Estudio de Detalle.

En fecha 4 de octubre de 2004 se aprobó la Reparcelación voluntaria de la manzana comprendida entre la Vía Parque, Calle C, calle Virgilio y la zona verde en la Ua-18 del PGMO. De Alicante.

1.3.- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS QUE COMPONEN LA MANZANA.

Antecedentes históricos y arqueológicos de la manzana donde se propone el Estudio de Detalle. Nos encontramos entre las zonas arqueológicas de La Albufereta y La Condomina, en la que se localizan varios yacimientos arqueológicos, cuya valoración se describe en la memoria preliminar realizada por ARPA Patrimonio.

En las parcelas se han encontrado restos arqueológicos que motivaron la modificación de un vial, tramitado mediante un P.R.I.M.

La manzana objeto del estudio de detalle esta formada por dos parcelas de acuerdo a la reparcelación voluntaria realizada por la propiedad.

PARCELA 2-A

Situación. La parcela se encuentra situada en la ciudad de Alicante, unidad de actuación n ° 18, entre las calles Virgilio, calle C, Vía Parque y parcela 2-B.

La parcela tiene una superficie de 8.274,00 m2.

Calificación urbanística de la parcela, y según el vigente PGOU de Alicante, es de vivienda unifamiliar, clave VU, GRADO 1, NIVEL A, según plano de situación adjunto; así mismo, la parcela está afectada en una parte de ella por el entorno de protección del Plan Especial de Torre de Las Aguilas. (Nº Registro B.I.C. R-I-S.1-0009711).

PARCELA 2-B

Situación. La parcela se encuentra situada en la ciudad de Alicante, unidad de actuación n º 18, entre la calle Virgilio, Vía Parque, parcela 2-A y zona verde .

La parcela tiene una superficie de 1.210,00 m2.

Calificación urbanística de la parcela, y según el vigente PGOU de Alicante, es de vivienda unifamiliar, clave VU, GRADO 1, NIVEL A, según plano de situación adjunto.

1.4.- NECESIDAD DE SU REDACCIÓN.

La sociedad URBIS S.A., tiene el propósito de realizar, sobre la parcela 2-A, descrita anteriormente, una edificación destinada a uso dotacional, consistente en una residencia para la tercera edad.

La necesidad de una mayor edificabilidad para poder desarrollar todo el programa de necesidades que conlleva una residencia de esta categoría, así como la existencia en la parcela de restos arqueológicos que imposibilitan la ejecución de realizar sótanos en donde ubicar las instalaciones y almacenes conduce a la necesidad de redactar el presente estudio de detalle al objeto de modificar la edificabilidad en los términos establecidos en el mismo.

De todo lo expuesto, surge la necesidad de redactar este documento, de forma que se adecuen las condiciones de edificabilidad a las necesidades del Proyecto.

2.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto, y según lo establecido en el Artículo 100 de las Normas Urbanísticas de PGMO de Alicante respecto a la adecuación de las condiciones de ordenación para las parcelas destinadas a usos dotacionales, cuando las previstas en el citado Plan General no resulten adecuadas para el correcto funcionamiento de dicho uso dotacional.

3.- NORMATIVA URBANÍSTICA.

3.1.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.

Al encontrarse las parcelas 2-A y 2-B, en una zona de vivienda unifamiliar grado 1 nivel A, las condiciones de volumen de la edificación son las establecidas en el Capítulo 8 de las Normas Urbanísticas del PGMO.

Así mismo la parcela 2-A, se encuentra afectada en una parte de su superficie por el Plan Especial de la Torre de las Águilas, estando definida el área afectada en la documentación gráfica adjunta. En dicha zona afectada es de aplicación la calificación urbanística VU 1á, modificando las condiciones de la altura de la edificación en lo referente a prohibición del torreón así como la imposición de condicionantes para los elementos de instalaciones sobre cubiertas.

PLANEAMIENTO VIGENTE		
PLANEAMIENTO AMBITO MUNICIPAL	P.G.O.U. de ALICANTE (Aprob.27-03-87)	
PLANEAMIENTO SECTORIAL	PARCIALMENTE AFECTADA PLAN ESPECIAL TORRE DEL AGUILA	
REGIMEN URBANISTICO		
CLASIFICACION DEL SUELO	SUELO URBANO	
ZONA DE ORDENACION	VU 1a Vivienda unifamiliar aislada y (VU 1á)	
NORMATIVA URBANÍSTICA		
CONDICIONES RELATIVAS A:	PLANEAMIENTO	
CONDICIONES DE PARCELACIÓN Art. 152	Superficie mínima:	Nuevas parcelaciones: 1.200 m2.
	Fachada mínima:	25.00 m.
	Figura inscribible mínima:	Circulo 25 m. de diámetro
CONDICIONES DE VOLUMEN Art. 153	Retranqueo alineación exterior:	10 m.
	Retranqueo a resto lindes:	5 m.
	Separación mínima entre distintos cuerpos edificación:	0,80 m.
	Ocupación máxima:	25 % superficie de parcela
	Edificabilidad máxima:	0,375 m2/m2 sup. Útil según criterio art. 54.2 de NNUU
	Altura máxima:	3 plantas y 10 m. Se permite torreón del 10 % de ocupación. En la zona afectada por Plan Especial de la Torre del Aguila NO SE PERMITE TORREON.
CONDICIONES ESTETICAS Art. 154	Si la edificación se adosa a lindero:	El diseño y materiales de cubierta deben armonizar con las lindantes.
	Tratamiento de medianerías:	Deben ser análogas a las de fachadas Edificación principal
	Tedederos:	No están permitidos vistos, se deben proteger de vistas.
CONDICIONES DE CALIDAD HIGIENE Art. 155	Se dispondrá en la parcela un espacio libre de edificación de mínimo 25 m2. y 3m. de ancho sin merma de cualquier uso	
AGRUPACIONES Art. 156	Se permite la agrupación de varias edificaciones destinadas exclusivamente a viviendas	
	La disposición de la edificación debe cumplir:	fachadas < 140 m.
		Dist. Edificaciones independientes < 10 m. Dimensión mínima espacio privado > 6m fachada y 200 m2 sup.
	Parcela mínima	6.000 m2
	Altura máxima	3 plantas
	Sup. Total usos privativos	< 50 % del total de superficie
	Sup. Jardines e ins. Depor.	> 20 % del total de la parcela
Nº máximo de viviendas	< doble del resultante si fueran aisladas.	
USOS Art. 157	Característico	Residencial de vivienda unifamiliar
	Complementarios:	Terciario-Alojamiento temporal en edificio exclusivo Terciario-Comercial en nivel "a" en edificio exclusivo Terciario oficinas en nivel "a" sólo despachos prof. Del mismo titular de la vivienda. Dotaciones e Infraestructuras en edificio exclusivo

3.2.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN POR EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle y de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 100 de la NNUU del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, únicamente permite el aumento de la edificabilidad en la parcela prevista para uso dotacional, Parcela 2-A, hasta 0,75 m²/m². lo que aplicado a la superficie de la parcela 2-A, nos da una edificabilidad de:

PARCELA 2-A. EDIFICABILIDAD: $0,75 \times 8.274,00 = 6.205,50 \text{ m}^2$.

La parcela 2-B, se mantiene con los mismos parámetros urbanísticos anteriores a la redacción del presente Estudio de Detalle.

PARCELA 2-B. EDIFICABILIDAD: $0,375 \times 1.210,00 = 453,75 \text{ m}^2$.

3.3.- MEDIDAS CAUTELARES AL OBJETO DE GARANTIZAR EL USO DOTACIONAL.

Son de aplicación a la parcela cuya edificabilidad se incrementa, en función de su cambio a uso dotacional, las medidas acordadas en la Comisión Municipal de Urbanismo de 5 de febrero de 2002, encaminadas a garantizar el mantenimiento del uso dotacional en parcelas no calificadas como tales en el PGMO, y para las que se obtiene un aumento en su edificabilidad basándose en dicho uso.

A continuación se transcriben literalmente las medidas cautelares que le son de aplicación:

A. Medidas complementarias para garantizar la permanencia del uso dotacional.

Siempre que la parcela sobre la que se construya el edificio no esté calificada como "dotacional", en cualquiera de sus formas, consideramos conveniente la aplicación de las siguientes medidas cautelares:

- El edificio construido o ampliado al amparo del artículo 100 que haya utilizado total o parcialmente los incrementos de edificabilidad previstos para el uso dotacional, deberá mantener indefinidamente dicho uso.
- La autorización de otro uso diferente al dotacional solamente podrá concederse previa demolición de la edificación que, por exceso sobre la característica de la parcela, se haya atribuido mediante el referido Estudio de Detalle.
- No se podrán conceder licencias municipales de ningún tipo si el objeto de las mismas fuera un cambio a otro uso distinto al dotacional, sin que se cumpla el requisito del párrafo anterior. En

todo caso, la licencia de actividad debe obtenerse para el uso dotacional concreto a que se destine el edificio. La concesión de una nueva licencia para otra actividad diferente se condicionará a que la misma mantenga el carácter de uso dotacional.

- El incumplimiento por el propietario de destinar el edificio al uso dotacional, tendrá la consideración de infracción urbanística con las consecuencias correspondientes, no siéndole aplicable en ningún caso el régimen de fuera de ordenación.
- Caso de tratarse de ampliaciones de edificios ya existentes, cuyos propietarios pretendan utilizar la figura del Estudio de Detalle para atribuirse estos incrementos de edificabilidad, deberá incorporarse como documentación aneja copia de la licencia de actividad inicialmente obtenida para comprobar su ajuste al uso dotacional declarado.
- En cualquier caso, será exigible el cumplimiento estricto de las plazas mínimas de aparcamiento establecidas por las Normas Urbanísticas del PGMO para el uso dotacional concreto que se solicite en la licencia de actividad.
- Siempre que se utilice la posibilidad del incremento de edificabilidad, la condición de uso dotacional indefinido del edificio deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad a los efectos informativos procedentes, una vez aprobado el Estudio de Detalle y como requisito previo a la obtención de la licencia de actividad, de conformidad con el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística.

Alicante, diciembre, 2004



Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de **08 MAR. 2005**



Edo. Carlos Arbuaga Castaño

