

URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL SURESTE, S.A.  
PLAN PARCIAL "AGUA AMARGA" - BAHIA DE ALICANTE  
MODIFICACION DEL PROYECTO DE COMPENSACION Y DEL  
ESTUDIO DE PARCELAS.

9-JUL-87

Juan Antonio García Solera - Arquitecto

M E M O R I A

M E M O R I A

La Urbanizadora e Inmobiliaria del Sureste, S.A. (URBINSUSA), posee unos terrenos situados en la Bahía de Alicante en el paraje denominado "Agua Amarga", ordenados según el Plan Parcial adecuado aprobado definitivamente por Orden Ministerial de 27 de Octubre de 1977, con ciertos condicionantes que cumplidos lo afirmaban, al ser así reconocidos por la Orden Ministerial de fecha 26 de Marzo de 1979 (B.O.E. de 19 de Mayo de 1979). El planeamiento parcela el polígono ordenado en 12 núcleos de distinto uso y aprovechamiento, de las cuales 7 son parcelas edificables y el resto de equipamiento. El Plan Parcial prevé la edificación de 1.939 viviendas con un volumen total autorizable de 406.510 m<sup>3</sup>.

Basándose en el Plan Parcial así aprobado, documento directriz del planeamiento en tal polígono, se redactó el Proyecto de Compensación correspondiente, de acuerdo con la Ley del Suelo y Reglamento de Gestión, que mereció su aprobación en sesión plenaria celebrada el 5 de Septiembre de 1980, cumplimentando todos los requisitos que en el acuerdo de aprobación se exigían.

Durante el tiempo transcurrido, han sobrevenido circunstancias que aconsejan la modificación del Proyecto aludido, para documentar más exacta y fielmente su contenido adaptándolo a la realidad física y resolver algunos aspectos no contemplados anteriormente, y así llegar a disponer de un instrumento fiel que regule convenientemente todas las actuaciones que vayan produciéndose al paso de los años. El levantamiento topográfico del terreno obtenido por el Excmo. Ayuntamiento a través de restituciones aéreas y a una escala mayor permiten con exactitud un ajuste realista del polígono; la superposición registral de varios núcleos, que exige una clarificación legal de las mismas;

la conveniencia de regular el futuro acceso a una parcela interior que, aún siendo solidaria con la propiedad a efectos urbanísticos y de trámite administrativo, debe establecerse, y la reordenación del volumen autorizado sobre las parcelas reales resultantes, así como modificaciones introducidas por otros organismos oficiales en el paseo marítimo, han aconsejado este reajuste.

Las obras de urbanización se han ido realizando conjuntamente con la construcción faseada de las edificaciones, así, en la actualidad se halla terminada la infraestructura general correspondiente al Núcleo 1, ya construido y parte del Núcleo 2, en construcción, como es la vía de penetración que dá acceso a los mismos, pasos peatonales y jardinería en el interior de estas parcelas, alcantarillado (colectores, estación de depuración y emisario submarino), los servicios de agua y luz y la instalación para la conducción de teléfono.

En cuanto al resto de la urbanización se irá realizando paralelamente a los Núcleos correspondientes, que se construirán de acuerdo con la demanda del mercado y tal y como se define en el plano general nº 1.

En base a la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación, se redacta el presente Proyecto de Modificación de acuerdo con la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión correspondiente, y sobre el plano del territorio facilitado por el Excmo. Ayuntamiento conservándolo íntegramente en todo su contenido.

Por tratarse de un único propietario a efectos administrativos, de acuerdo con el Artº. 173 del citado Reglamento de Gestión Urbanística, este proyecto se limita a expresar la parcelación y la localización de terrenos de cesión obligatoria y de reservas establecidas por el Plan aprobado; así como la localización de las parcelas edificables con señalamiento de aquella en que se sitúe el 10 por 100 del aprovechamiento medio que corresponde a la Administración.

El proyecto que se presenta a aprobación modifica y sustituye en aquello que varía al Proyecto de Compensación ya aprobado, siendo en lo sucesivo el documento de planeamiento sobre el que se habrá de actuar teniendo en cuenta las ordenanzas integradas en el Plan Parcial.

Todo ello queda expresado en los siguientes documentos que integran el proyecto.

- MEMORIA
- PLANO GENERAL DEL PROYECTO DE COMPENSACION
- PLANO DE CESIONES
- CUADRO DE CIFRAS FINALES (incluido en esta Memoria)

#### RELACION DE CESIONES PUBLICAS

En el plano se han recogido todas las cesiones a la Administración pública y que son las siguientes:

##### I.- Viario

35.264 m2. viario a incorporar a la malla general del polígono correspondiente.

El volumen edificable es nulo.

##### II. Zona verde Z.V.

35.910 m2. se trata de la extensión prevista en el Plan Parcial aprobado, recogidos en el plano básico que se acompaña.

El volumen edificable es nulo.

##### III. Equipo escolar E.E.

11.310 m2. la superficie exigida por la Ley del suelo, indicada en el Plan Parcial aprobado y recogida en el Plano Básico que se acompaña. El volumen edificable es libre.

##### IV. Equipo social y sanitario E.S.S.

2.260 m2. la superficie exigida por el Plan General como reserva para el equipo indicado, prevista en el Plan Parcial aprobado y recogida en el Plano Básico.

El volumen edificable es libre.

V.- Parcela sustentante del 10% del aprovechamiento medio 4 CE.

20.522 m2. el aprovechamiento del polígono autorizado es de 406.510 m3. según se ha indicado, el 10 por 100 es de 40.651 m3. Su soporte físico es la parcela expresada de 20.522 m2.

REORDENACION DE VOLUMENES

Los volúmenes autorizados quedan reordenados como se exponen por la modificación que se plantea y a la vista de los antecedentes que la motivan de esta manera:

Núcleos	SUPERFICIE		VOLUMEN AUTORIZABLE	
J	23.432	117.442	53.860	237.624
2	43.958		91.500	
3	29.530		51.613	
4 CE	20.522		40.651	
4 EP	26.330	87.778	51.548	168.886
5	24.240		44.732	
5'	1.500		2.716	
6	23.448		45.898	
7	12.260		23.992	
SUMAS..	205.220		406.510	

El volumen total a construir autorizado por el Plan Parcial aprobados es de 406.610 m3.

El núcleo 1 se construyó en su momento, amparado por la Licencia Municipal del 23-NOV-1972, así como un Restaurante con Licencia Municipal del 17-SEP-1970; su volumen construido era de 53.860 m3.

El núcleo 2 está en construcción, amparado por la Licencia Municipal de fecha 6-ABRIL-1982; permite un volumen de 91.500 m3.

El núcleo 3, autorizada su construcción, proyecta un volumen a construir de 51.613 m3.

El núcleo 4 CE, correspondiente a la cesión del 10% de aprovechamiento al Excmo. Ayuntamiento, ubica un volumen de 40.651 m3.

El núcleo 5 incluye un enclave, el 5', cuyas características se desglosan en el cuadro anterior.

#### FACULTADES DOMINICALES PRIVADAS

Como consecuencia del Plan autorizado quedan unas superficies edificables de carácter privado, -figuradas en el plano que se acompaña-, fiel reflejo de lo aprobado como "ZONA EDIFICABLE para edificación del volumen autorizado", con una superficie total de 184.698 m2. y adscrito un volumen edificable de 365.859 m3.

La indicada zona edificable se ha dividido en 7 núcleos cuyas superficies, volumen edificable se relacionan en el siguiente

CUADRO DE CIFRAS

Núcleo	SUPERFICIE REAL m2.	VOLUMEN TOTAL AUTORIZABLE m3.	VOLUMEN CONS--TRUIDO.	VOLUMEN POR CONS TRUIR.
1	23.432	53.860	53.837	-
2	43.958	91.500	90.480	1.020
3	29.530	51.613	-	51.613
4 EP.	26.330	51.548	-	51.548
5	25.740	47.448	-	47.448
6	23.448	45.898	-	45.898
7	12.260	23.992	-	23.992
TOTAL ...	184.698	365.859	144.317	221.542

REGULACION DE ACCESO AL ENCLAVE

Esta parcela interior cuya propiedad está solidarizada documentalmente con URBINSUSA, por Acta Notarial suficiente, tanto para el planeamiento del polígono que la incluye como para su tramitación administrativa, precisa dejar regulado el acceso a la misma cuando, -de acuerdo con las directrices del Plan Parcial aprobado que ordena este territorio-, se redacte el Estudio de Detalle, si fuese necesario, o simplemente al proyectar la edificación del núcleo nº 5.

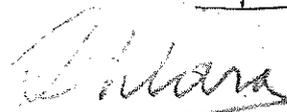
Tal acceso deberá ser una vía de 5 mts. de amplitud de las mismas características que las vías proyectadas en el proyecto de urbanización previsto para los accesos a los edificios en el interior de los núcleos, y deberá discurrir de la forma que su planeamiento aconseje pero desembocando en todo caso en el viario principal establecido.

Alicante, 9 de julio de 1987

EL ARQUITECTO

  
Excmo. Ayuntamiento Pleno  
13 JUN. 1988  
Aprobado por S. E. en sesión de hoy definitivamente  
El Secretario.





Excmo. Ayuntamiento Pleno  
17 MAR. 1988  
Aprobado por S. E. en sesión de hoy inicialmente  
El Secretario.



