

R. 20-9-2017.

DOCUMENTO
NOTIFICACIÓN

IDENTIFICADORES
S2017099495

OTROS DATOS

Código para la validación:
44cbae80-e83b-43fb-93c3-385bebf4839
Fecha de impresión: 14/09/2017 11:45:42
Página 1 de 4

FIRMAS

1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPENAS - NIF:09280507F (Vicesecretario), 07/09/2017 13:45
2.- AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. S2017099495 08/09/2017 10:13:29

ESTADO

SELLADO REG.
SALIDA



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

Servicio de Planeamiento Urbanístico
Su Rº. N/Rº. PLA2016000020
Asunto: El del Epígrafe.
Destinatario: D. ERNENSTO LOPEZ DE ATALAYA, en representación de NOZAR, S.A. CALLE SERRANO N.0012 Pis.ENT Pta.A 03003 ALICANTE/ALACANT

El Concejal de Urbanismo, con fecha 25 de agosto de 2017, ha dictado la siguiente resolución:

PLA2016000020

DECRETO: Aceptar el contenido del informe emitido por el Departamento Técnico de Planeamiento en relación con la Modificación Puntual nº 2 del Texto Refundido del Plan Parcial del Sector 1.4. la Albufereta.

Mediante resolución de fecha 123 de abril, se remite a la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del territorio la documentación elaborada sobre la Modificación Puntual nº 2 del Texto Refundido del Plan Parcial del Sector 1.4 "Albufereta", para el desarrollo del polígono A; a los efectos de recabar informe del órgano ambiental.

D. Ernesto López de Atalaya en nombre y representación de la mercantil "NOZAR", con fecha 24 de Marzo de 2017, presenta escrito al que adjunta informe suscrito por arquitecto, sobre las consideraciones de los propietarios mayoritarios del suelo con respecto a los parámetros fijados en el anterior informe técnico de 23 de febrero de 2017. En relación con esta documentación, se emite informe por los técnicos de planeamiento de fecha 28 de julio y que a continuación se transcribe:

"Según consta en la instancia suscrita por el representante del urbanizador, el informe que se adjunta suscrito por el arquitecto D. Oscar Terrasa Sales, refleja las consideraciones de los propietarios mayoritarios del suelo con respecto a los parámetros fijados en el anterior informe técnico. Una vez analizado el informe aportado, se observa que se refiere a la parcela que se adjudicaría a la mercantil Promociones Hábitat, SA, enclavada en la manzana M2. El informe se estructura en tres puntos principales:

- 1. La volumetría específica vinculante.*
- 2. Parámetros de separación entre edificaciones, retranqueo a vial, retranqueo a linderos, ocupación parcela y superficie ajardinada sobre rasante y ocupación del sótano.*

DOCUMENTO NOTIFICACIÓN		IDENTIFICADORES S2017099495
OTROS DATOS Código para la validación: 44cbae80-e83b-43fb-93c3-385bebfe4839 Fecha de impresión: 14/09/2017 11:45:42 Página 2 de 4	FIRMAS 1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPENAS - NIF:09280507F (Vicesecretario), 07/09/2017 13:45 2.- AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. S2017099495 08/09/2017 10:13:29	ESTADO SELLADO REG. SALIDA



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

3. Uso residencial en planta baja.

Con respecto al punto número 1:

En relación a la volumetría específica vinculante de la manzana M2, la documentación anterior del borrador de propuesta de modificación suscrita por el equipo redactor y por el representante del urbanizador determinaba lo siguiente:

"La citada manzana no presenta ninguna de las problemáticas reseñadas anteriormente. Esto es, su huella volumétrica permite albergar la totalidad del techo teórico reconocido (tanto para el uso residencial como para el comercial), y su configuración prevista permite igualmente disponer de espacio suficiente para los servicios comunes de la urbanización.

Por el contrario, si se abandonase el carácter vinculante en la huella volumétrica de esta manzana surgiría un problema añadido, inexistente a fecha de hoy, cual es la dificultad de consenso entre propietarios cara a concordar la promoción edificatoria.
(...)

Por ello, y habida cuenta de que como ya se ha apuntado la huella volumétrica de la manzana M2 no presenta ninguno de los problemas expuestos anteriormente, la solución más óptima para asegurar dicha coherencia y uniformidad en la promoción pasa por mantener el carácter vinculante de la citada huella en esta manzana específica (por ser la única que será parcelada en varias propiedades)."

En cambio, el informe técnico aportado ahora contradice la documentación anterior y considera, entre otros, que establecer de un modo gráfico la ordenación de los bloques tiene como consecuencia una peor calidad de las viviendas, calidad energética y sostenibilidad de las mismas. Consideraciones que no se encuentran justificadas y que dependerán del proyecto técnico que se desarrolle.

En opinión del técnico que suscribe, la determinación de la volumetría obligatoria que se propone en la manzana M2 posibilita que se materialice la edificabilidad en las parcelas de menor dimensión (y que fue el objeto de la modificación puntual nº 1 del plan parcial) controlando la edificación resultante de modo que se eviten las medianeras vistas y permita un espacio de disfrute comunitario en el interior con una amplitud suficiente para los servicios propios de las zonas comunes. Tal y como se mantenía en el artículo 20 del documento vigente (modificación nº 1 del PP1.4), en el caso de parcelas de mayor dimensión se permitirá un Estudio de Detalle de reordenación volumétrica, que deberá referirse a la manzana completa como se especifica en el artículo 41 de la LOTUP.

Con respecto al punto número 2:

El informe presenta una aplicación práctica de los parámetros fijados en el informe técnico municipal para una hipotética parcela de 2.000 m². Con respecto a los mismos, hay que realizar una serie de apreciaciones:

El retranqueo a linderos que se presenta como fijo en el ejemplo varía en función de la altura. La distancia que se determina en el esquema es el resultado de optar por el número máximo de 10 plantas lo que supone la mayor distancia de retranqueo. Además de lo anterior, la fórmula de la distancia de retranqueo a linderos, $\frac{1}{2}$



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

[(H+H')/2], está en función de la altura de los edificios de la parcela colindante (H') y del edificio que se proyecta en la parcela (H), determinando la separación entre ambos que nunca será inferior a 3m desde el linderero que separa ambas parcelas. Por tanto, las distancias de retranqueo deberán reconsiderarse conforme a las aclaraciones anteriores.

El retranqueo a vial es de 5m para uso residencial y podrá adosarse a la alineación oficial en el caso de uso comercial. No es correcta pues la distancia de retranqueo que se especifica en el esquema aportado.

Los parámetros definitorios de las construcciones en planta de sótano son los establecidos en la modificación puntual nº 1 ya aprobada:

"Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y la alineación exterior, siempre que ello no suponga realizar muros de contención sobre la cota natural del terreno en los linderos, en cuyo caso las edificaciones subterráneas deberán guardar los mismos retranqueos que las edificaciones sobre rasante. No obstante, dichas construcciones subterráneas deberán permitir que al menos la tercera parte de la superficie libre de edificación sobre rasante esté ajardinada".

Por tanto, no se han aplicado de una manera correcta los distintos parámetros que permiten calcular que la edificabilidad asignada a cada parcela puede ser materializada. Con respecto a la ocupación de las plantas de sótano, éstas podrán ocupar las dos terceras partes de la parcela dejando el resto para zonas ajardinadas.

Con respecto al punto nº 3:

En la propuesta de modificación nº 2 presentada por el urbanizador se planteaba añadir al artículo 23 referente a usos, que en planta baja el uso residencial siempre fuera compatible con el comercial. Ello se permitiría que en parte de las plantas bajas pudieran implantarse viviendas. Esta posibilidad no se considera adecuada en opinión de los técnicos que suscriben debido a la tipología urbanística que se plantea. No obstante, es necesario que en planta baja se sitúen los zaguanes de acceso a las viviendas e incluso otros espacios ligados al uso residencial colectivo como locales destinados a instalaciones deportivas, de relación social o de ocio, zonas destinadas a albergar instalaciones técnicas, trasteros, ...etc. Se tendrá en cuenta que a efectos de cómputo, en el plan parcial aprobado todas las superficies se computarán en m² construidos."

Procede aceptar el contenido del informe y dar traslado del mismo a D. Ernesto López de Atalaya en nombre y representación de la mercantil "NOZAR"

El órgano competente para resolver es el Alcalde, por aplicación del artículo 124.4.ñ de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en su redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del Gobierno Local, y por Delegación de fecha 17 de junio de 2015, el Concejal de Urbanismo.

DOCUMENTO NOTIFICACIÓN		IDENTIFICADORES S2017099495
OTROS DATOS Código para la validación: 44cbae80-e83b-43fb-93c3-385bebfe4839 Fecha de impresión: 14/09/2017 11:45:42 Página 4 de 4	FIRMAS 1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPENAS - NIF:09280507F (Vicesecretario), 07/09/2017 13:45 2.- AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. S2017099495 08/09/2017 10:13:29	ESTADO SELLADO REG. SALIDA



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

Como consecuencia de lo expuesto **resuelvo:**

PRIMERO.- Aceptar el contenido del informe evacuado por el Departamento Técnico de Planeamiento en relación con Modificación Puntual nº 2 del Texto Refundido del Plan Parcial del Sector 1.4 "Albufereta", para el desarrollo del polígono A , junto con las recomendaciones y apreciaciones en el contenidas .

SEGUNDO.- Dar traslado a D. Ernesto López de Atalaya en nombre y representación de la mercantil "NOZAR", de una copia del referido informe para su conocimiento y a los efectos oportunos.



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

PLA2016000020

Asunto: Escrito de contestación al informe de planeamiento de fecha 21 de febrero 2017 relativo a la modificación puntual nº 2 del texto refundido del plan parcial del Sector 1.4. la Albufereta presentado por D. Ernesto López de Atalaya en nombre y representación de la mercantil "NOZAR, SA", que ostenta la condición de agente urbanizador del programa de actuación integrada que desarrolla dicho sector.

Informe

Según consta en la instancia suscrita por el representante del urbanizador, el informe que se adjunta suscrito por el arquitecto D. Oscar Terrasa Sales, refleja las consideraciones de los propietarios mayoritarios del suelo con respecto a los parámetros fijados en el anterior informe técnico. Una vez analizado el informe aportado, se observa que se refiere a la parcela que se adjudicaría a la mercantil Promociones Hábitat, SA, enclavada en la manzana M2. El informe se estructura en tres puntos principales:

1. La volumetría específica vinculante.
 2. Parámetros de separación entre edificaciones, retranqueo a vial, retranqueo a linderos, ocupación parcela y superficie ajardinada sobre rasante y ocupación del sótano.
 3. Uso residencial en planta baja.
- Con respecto al punto número 1:

En relación a la volumetría específica vinculante de la manzana M2, la documentación anterior del borrador de propuesta de modificación suscrita por el equipo redactor y por el representante del urbanizador determinaba lo siguiente:

"La citada manzana no presenta ninguna de las problemáticas reseñadas anteriormente. Esto es, su huella volumétrica permite albergar la totalidad del techo teórico reconocido (tanto para el uso residencial como para el comercial), y su configuración prevista permite igualmente disponer de espacio suficiente para los servicios comunes de la urbanización.

Por el contrario, si se abandonase el carácter vinculante en la huella volumétrica de esta manzana surgiría un problema añadido, inexistente a fecha de hoy, cual es la dificultad de consenso entre propietarios cara a concordar la promoción edificatoria.
(...)

Por ello, y habida cuenta de que como ya se ha apuntado la huella volumétrica de la manzana M2 no presenta ninguno de los problemas expuestos anteriormente, la solución más óptima para asegurar dicha coherencia y uniformidad en la promoción pasa por mantener el carácter vinculante de la citada huella en esta manzana específica (por ser la única que será parcelada en varias propiedades)."

DOCUMENTO INFORME D.T.PLANEAMIENTO	IDENTIFICADOR PLA2016000020
OTROS DATOS Código para la validación: bcb8787-6747-490e-83b4-251886e8226c Fecha de impresión: 28/07/2017 12:06:42 Página 2 de 3	FIRMADO 1.- BEGONA ARRARTE AYUSO - NIF:21506656T, 12/07/2017 13:37 2.- MANUEL BELTRA MARTINEZ - NIF:74208502Z (Director Oficina Plan General), 28/07/2017 11:17 ESTADO FIRMADO



En cambio, el informe técnico aportado ahora contradice la documentación anterior y considera, entre otros, que establecer de un modo gráfico la ordenación de los bloques tiene como consecuencia una peor calidad de las viviendas, calidad energética y sostenibilidad de las mismas. Consideraciones que no se encuentran justificadas y que dependerán del proyecto técnico que se desarrolle.

En opinión del técnico que suscribe, la determinación de la volumetría obligatoria que se propone en la manzana M2 posibilita que se materialice la edificabilidad en las parcelas de menor dimensión (y que fue el objeto de la modificación puntual nº 1 del plan parcial) controlando la edificación resultante de modo que se eviten las medianeras vistas y permita un espacio de disfrute comunitario en el interior con una amplitud suficiente para los servicios propios de las zonas comunes. Tal y como se mantenía en el artículo 20 del documento vigente (modificación nº 1 del PP1.4), en el caso de parcelas de mayor dimensión se permitirá un Estudio de Detalle de reordenación volumétrica, que deberá referirse a la manzana completa como se especifica en el artículo 41 de la LOTUP.

• Con respecto al punto número 2:

El informe presenta una aplicación práctica de los parámetros fijados en el informe técnico municipal para una hipotética parcela de 2.000 m². Con respecto a los mismos, hay que realizar una serie de apreciaciones:

- El retranqueo a linderos que se presenta como fijo en el ejemplo varía en función de la altura. La distancia que se determina en el esquema es el resultado de optar por el número máximo de 10 plantas lo que supone la mayor distancia de retranqueo. Además de lo anterior, la fórmula de la distancia de retranqueo a linderos, $\frac{1}{2} [(H+H')/2]$, está en función de la altura de los edificios de la parcela colindante (H') y del edificio que se proyecta en la parcela (H), determinando la separación entre ambos que nunca será inferior a 3m desde el lindero que separa ambas parcelas. Por tanto, las distancias de retranqueo deberán reconsiderarse conforme a las aclaraciones anteriores.
- El retranqueo a vial es de 5m para uso residencial y podrá adosarse a la alineación oficial en el caso de uso comercial. No es correcta pues la distancia de retranqueo que se especifica en el esquema aportado.
- Los parámetros definitorios de las construcciones en planta de sótano son los establecidos en la modificación puntual nº 1 ya aprobada:

"Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y la alineación exterior, siempre que ello no suponga realizar muros de contención sobre la cota natural del terreno en los linderos, en cuyo caso las edificaciones subterráneas deberán guardar los mismos retranqueos que las edificaciones sobre rasante. No obstante, dichas construcciones subterráneas deberán permitir que al menos la tercera parte de la superficie libre de edificación sobre rasante esté ajardinada".

Por tanto, no se han aplicado de una manera correcta los distintos parámetros que permiten calcular que la edificabilidad asignada a cada parcela puede ser materializada. Con respecto a la ocupación de las plantas de sótano, éstas podrán ocupar las dos terceras partes de la parcela dejando el resto para zonas ajardinadas.

DOCUMENTO INFORME D.T.PLANEAMIENTO		IDENTIFICADOR PLA2016000020
OTROS DATOS Código para la validación: bcb8787-6747-490e-83b4-251886e8226c Fecha de impresión: 28/07/2017 12:08:42 Página 3 de 3	FIRMAS 1.- BEGONA ARRARTE AYUSO - NIF:21506656T, 12/07/2017 13:37 2.- MANUEL BELTRA MARTINEZ - NIF:74208502Z (Director Oficina Plan General), 28/07/2017 11:17	ESTADO FIRMADO



- Con respecto al punto nº 3:

En la propuesta de modificación nº 2 presentada por el urbanizador se planteaba añadir al artículo 23 referente a usos, que en planta baja el uso residencial siempre fuera compatible con el comercial. Ello se permitiría que en parte de las plantas bajas pudieran implantarse viviendas. Esta posibilidad no se considera adecuada en opinión de los técnicos que suscriben debido a la tipología urbanística que se plantea. No obstante, es necesario que en planta baja se sitúen los zaguanes de acceso a las viviendas e incluso otros espacios ligados al uso residencial colectivo como locales destinados a instalaciones deportivas, de relación social o de ocio, zonas destinadas a albergar instalaciones técnicas, trasteros, ...etc. Se tendrá en cuenta que a efectos de cómputo, en el plan parcial aprobado todas las superficies se computarán en m² construidos.

