



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CORRECCIÓN PUNTUAL DE LA LÍNEA DE RUPTURA DE PENDIENTES DEL GRAN ALACANT EN EL TRAMO COLINDANTE CON LA URBANIZACIÓN DEL CARABASSI

ANTECEDENTES

Se solicita por Mr Ole Joergsen & Eva Joergsen, y, en su nombre, por el arquitecto D Alexandre Marcos Olivares, la revisión puntual relativa a la delimitación de la línea de ruptura de pendientes en el tramo que afecta a la única vivienda sin consolidar en la primera línea del Polígono 2.5 C del Gran Alacant, debido a que la delimitada en los planos de ordenación pormenorizada y su línea de afección de 20 m de retranqueo, haría inedificable la vivienda prevista en el Estudio de Detalle aprobado para dicha parcela.

Se propone además en la petición resolver la edificabilidad asignada a dicha parcela urbana sin sobrepasar la envolvente de las dos parcelas linderas.

INFORME

1.-La parcela objeto de la petición es una parcela urbana con un Estudio de Detalle aprobado, que se mantiene en el actual Plan General, y que tiene asignados unos parámetros urbanísticos, que debe poder consolidar.

2. La línea de ruptura de pendientes no es una línea matemáticamente indiscutible, fijándose la que, a criterio del planificador, produce la mayor ruptura en las mismas, pero efectivamente cabría la interpretación de otra curva de nivel de cota mas baja, que tiene un cambio brusco de rasantes igualmente; por tanto se trata de una línea que puede ser aceptada como de ruptura de pendientes. Precisamente para poder resolver conflictos de este tipo que pudiera producirse de un modo puntual se trató la misma como un elemento de la ordenación pormenorizada, cuya rectificación fuera de aprobación definitiva municipal, debido a la gran incidencia de la misma, ya que es la que fija un retranqueo de 20 m desde ella para poder edificar las parcelas urbanas

3.-Como se puede comprobar de los planos aportados y del cotejo de la citada línea, las restantes edificaciones consolidadas de este polígono se encuentran en similar o inclusive peor situación respecto a la misma, siendo la única parcela de la primera línea que queda pendiente de edificación

4.-De no aceptar la propuesta y no modificar puntualmente la citada línea, pero no haber modificado el planeamiento eliminando los parámetros edificatorios de una parcela urbana, se está dando en la misma dos normas contradictorias, ya que mientras una asigna un aprovechamiento a una parcela que ha cumplido todas sus condiciones de equidistribucion y urbanización, la otra norma la hace inedificable, creando al comprador de la parcela, que la ha adquirido en base a una información urbanística municipal, una tremenda inseguridad jurídica.

5.-Como añadido a todo lo expuesto, el arquitecto al que le encargan el trabajo de redacción y dirección del proyecto y obra, con un gran sentido común, se ha comprometido, en nombre de sus clientes, a guardar una nueva línea de retranqueo, no exigida por el planeamiento, que facilita enormemente la aprobación de esta modificación, minimizando las vistas de la vivienda desde la parte de la playa.



AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA
AJUNTAMENT DE SANTA POLA

Servicios Técnicos / Serveis Tècnics

Plaça Constitució, 1 – 03130 Santa Pola (Alacant) – Telf.: 96-541.11.00 – Fax: 96-541.46.51 – www.santapola.es

Para ello rectifica el Estudio de Detalle aprobado en cuanto a la parcela, fijando una línea envolvente de las dos parcelas linderas a ambos lados de la que es objeto de la modificación puntual, y situando la totalidad del edificio al interior de la misma, reordenando la ocupación, aprovechando la situación de vivienda agrupada que le confiere el Estudio de Detalle, y por lo tanto proponiendo una línea mas protectora de las vistas que la que se fija en el mismo.

Por todo lo expuesto, a juicio de esta arquitecta debe iniciarse la tramitación de la citada modificación puntual que corrige de un modo puntual la modificación de la línea de ruptura de esta parcela del polígono 2.5 C, ya consolidado en su práctica totalidad, para hacer compatible ambas normas del planeamiento, y a su vez aprobar la ordenación propuesta para la edificación, que sitúa la misma fuera de la nueva línea de ruptura de pendientes, y de la envolvente de las edificaciones linderas, de conformidad con la propuesta del proyecto, en cuanto a la distribución de la ocupación de la parcela y la situación de la misma, todo ello sin alterar sus parámetros de edificabilidad ni número de plantas.

Santa Pola, 20 de marzo de 2012

Fdo María José Mojica Marhuenda
Arquitecta municipal