

ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| 1. ANTECEDENTES. | 2 |
| 1.1.- PROMOTOR Y OBJETO..... | 2 |
| 1.2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN. | 3 |
| 2. MEMORIA INFORMATIVA..... | 4 |
| 2.1.- SITUACIÓN DENTRO DEL PLAN PARCIAL..... | 4 |
| 2.2.- USOS PRESENTES ACTUALMENTE. | 5 |
| 2.3.- AFECCIONES. | 6 |
| 3. MEMORIA JUSTIFICATIVA..... | 6 |
| 3.1.- PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN..... | 6 |
| 3.2.- REFERENCIAS URBANÍSTICAS. | 8 |
| 1.5.- PROPUESTA DE EDIFICACIÓN..... | 11 |
| 1.7.- TRAMITE ADMINISTRATIVO..... | 12 |
| 2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. | 13 |
| 2.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN. | 13 |
| 2.2.- PLANOS DE ORDENACIÓN..... | 13 |

1. ANTECEDENTES.

1.1.- PROMOTOR Y OBJETO.

Por encargo de la mercantil **AMAY Gestión Inmobiliaria S.L.**, con C.I.F.: B54557855 y domicilio en C/ José Antonio, nº. 2, 1º, Orihuela, 03300 (Alicante), a través de sus representantes legales, D. Carmelo Murcia Caselles, con D.N.I.: 29.005.681-J, y D. Vicente Barberá Esquivá, con D.N.I.: 74.186.475-K, como propietaria de la manzana objeto de estudio, se procede a la elaboración del presente **Estudio de Detalle** en la parcela denominada R-6 en Plan Parcial "La Coronelita", Sector 27, en el municipio de Torreveja, Alicante.

En el Plan Parcial, donde se zonifica la parcela R-6, ya se realiza la ordenación pormenorizada del Sector, complementando la genérica ordenación realizada por la modificación del P.G.M.O.U. Ya en el Plan Parcial, donde se zonifica la parcela R-6, se detallan las alineaciones y rasantes, se fijan las reservas dotacionales; se fija, gráfica y normativamente, la zonificación y usos de los terrenos, el parcelario, los destinos urbanísticos y la edificabilidad prevista para los terrenos y construcciones.

El Estudio de Detalle que se redacta no modifica alineaciones ni rasantes, completa y actualiza las señaladas en el Plan Parcial. No modifica aprovechamientos ni usos, manteniendo las definidas en el Plan Parcial. No crea nuevos viales o suelos dotacionales, ni modifica las tipologías morfológicas del volumen ordenado en el Plan Parcial, y ni suprime ni reduce los previstos.

1.2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

Es intención de la mercantil AMAY Gestión Inmobiliaria S.L., la promoción de viviendas, en la parcela denominada R-10 y C.T.4 en el Proyecto de Reparcelación del sector 27 "La Coronelita", parcela que, junto a las parcelas R-9 segregada, C.T. 2 y R-11 segregada, son segregadas de la parcela matriz denominada R-6 del Plan Parcial. (Ver planos de información I-02 y I-03).

Dado que, tanto la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística Valenciana y Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, como el propio Plan Parcial en su referencia a ellas, hacen referencia a "manzanas o unidades equivalentes completas", el ámbito del Estudio de Detalle es el total de la parcela descrita en el Plan Parcial como R-6.

Por tanto, el ámbito de actuación, parcela R-6 queda como sigue:

| PLAN PARCIAL | | | |
|---------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| PARCELA | SUPERFICIE m² | EDIFICABILIDAD m² | Nº DE VIVIENDAS uds. |
| R-6 | 29.935 m ² | 16.966 | 279 |
| SEGREGADAS | | | |
| R-9 segregada | 5.688 m ² | m ² | 58 |
| C.T.2 | 27 m ² | 0 | 0 |
| R-10 segregada | 11.692 m ² | m ² | 115 |
| C.T.4 | 27 m ² | 0 | 0 |
| R-11 segregada | 12.501 m ² | m ² | 106 |

Propietarios de los terrenos incluidos en el Estudio de Detalle.

Parcela R-9 Segregada.

SAMAGUIL S.A.
C.I.F. A-03923273.
Avda. de la Vega nº44. Orihuela. Alicante.

Parcela CT.2. (Centro de Transformación.)

SAMAGUIL S.A. (Pendiente de cambio de titularidad a favor de la empresa suministradora).
C.I.F. A-03923273.
Avda. de la Vega nº44. Orihuela. Alicante.

Parcela R-10 Segregada.

AMAY Gestión Inmobiliaria S.L.
C.I.F. B-54557855
Calle José Antonio, nº 2, 1º. 03300. Orihuela. Alicante.

Parcela CT.4. (Centro de Transformación.)

AMAY Gestión Inmobiliaria S.L. (Pendiente de cambio de titularidad a favor de la empresa suministradora)
C.I.F. B-54557855
Calle José Antonio, nº 2, 1º. 03300. Orihuela. Alicante.

Parcela R-11.

Propietario 1 (50%)
TABISAM S.L.U.
C.I.F. B-03343662
Calle Orihuela nº 100, 03181. Torrevieja. Alicante

Propietario 2 (50%)
FERCOSAN COSTA S.L.
C.I.F. B-53132825
Avda. Habaneras nº 50, 03182. Torrevieja. Alicante

Límites físicos de la actuación.

Norte: Viales D y G del Plan Parcial.
Sur: Término municipal de Orihuela.
Este: Sector S-3 Plan Parcial "Lago Jardín II"
Oeste: Vial I y Rotonda 2-sur del Plan Parcial.

2. MEMORIA INFORMATIVA.

2.1.- SITUACIÓN DENTRO DEL PLAN PARCIAL.

El sector "LA CORONELITA", se encuentra situado al Noroeste del Término Municipal de Torrevieja, colindante con el Sector S-3 "Lago Jardín II" Suelo Urbano de Torrevieja, en la zona próxima al término municipal de Orihuela.

La parcela R-6 se encuentra en el extremo oeste del Plan Parcial, colindante con el Plan Parcial "Lago Jardín", de edificación consolidada y que

conforma la frontera física ya construida del linde del Plan Parcial y de la parcela R-6.

El ámbito ocupa una loma, con agradable pendiente en sentido Noreste, dirigida hacia la cuenca visual de las Salinas de Torreveja, con una diferencia de cota máxima de 15 m. El sector ocupa, todo él, una loma con terrenos todos ellos llanos, lo que dota al sector de unas impresionantes vistas sobre las salinas.

Todo ello en una zona sin aprovechamiento agrícola y cuya vegetación está formada por algunos pinos dispersos. Es decir, todo el sector a urbanizar está muy bien delimitado por vías de comunicación y Suelo Urbano consolidado Sector S-3 Plan Parcial "Lago Jardín II". La topografía y los usos actuales del terreno quedan suficientemente detallados en el Plan Parcial.

2.2.- USOS PRESENTES ACTUALMENTE.

Vegetación, fauna y agricultura.

Queda definida perfectamente en el Plan Parcial, no presentando la Parcela R-6, características particulares que la diferencian del resto del sector, salvo por su condición particular de borde y contacto con el Sector S-3 Plan Parcial "Lago Jardín II".

Esto hace que todo el sector, y especialmente por proximidad la parcela R-6, sea actualmente utilizado como zona de esparcimiento y paseo de mascotas a los vecinos del Sector 3.

Edificaciones e Infraestructuras existentes.

El área destinada al Plan Parcial "LA CORONELITA" se encuentra colindante con el Sector de suelo urbano ya consolidado "Lago Jardín II", por lo que la conexión con los servicios de urbanización está prácticamente resuelta, dada la cercanía de los mismos.

2.3.- AFECCIONES.

Dos de los límites del Sector "LA CORONELITA" coinciden con dos importantes ejes viarios, el límite Norte es la CV-95 Orihuela – Alicante y entre ésta y el Sector se ha previsto una franja de Zona Verde protección de carreteras, no computable a efectos de cumplimiento de estándares dotacionales públicos, y que no afecta al ámbito del Estudio de Detalle, y el límite Oeste lo constituye la Autopista Alicante-Cartagena A-37, habiéndose previsto también una franja de Zona Verde de Protección de la Autopista, junto con la Zona Verde Red Primaria de 25 m. de ancho y con una superficie de 4.491 m², que se complementa con una línea de protección a 50 m. de la misma en el interior de la cual no se permite edificación alguna.

No obstante, las construcciones que prevé la ordenación proyectada se encuentran a una distancia mayor de 65 m. del borde exterior de la mencionada autopista A-37, protección mayor a la afección exigida por el Ministerio de Fomento. Las construcciones que prevé la ordenación proyectada se encuentran a una distancia mayor de 38 m. del borde exterior de la Carretera CV-95, protección mayor a la afección exigida por la C.O.P.U.T.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1.- PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.

Las **Normas Urbanísticas** del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U) de Torreveja, en su Título VII: Normas de Edificación, Artículo 55.3.3, referente a las condiciones de composición, establecen la obligatoriedad de realizar el correspondiente Estudio de Detalle para aquellas manzanas que no se hallen consolidadas según la regla de las dos terceras partes, previo a dar comienzo a la edificación de las mismas.

Asimismo, determina que dicho Estudio de Detalle se someterá al conocimiento y aprobación por parte del Ayuntamiento de Torrevieja, previamente a la concesión de cualquier licencia.

Previéndose la edificación de la manzana correspondiente a la Parcela R-10 del Sector S-27, "La Coronelita", en un breve espacio de tiempo y en distintas fases de ejecución, y en cumplimiento de estas disposiciones, se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle, de acuerdo a las directrices recogidas para la redacción de este tipo de documentos, los cuales se ajustarán a el artículo 41 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, por la que se aprueba la **Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana**.

A continuación se transcribe literalmente el contenido del citado artículo.

Artículo 41. *Estudios de detalle*

- 1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.*
- 2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.*
- 3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.*
- 4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano."*

Como consecuencia del contenido de las Normas Urbanísticas antes citadas y adaptándonos a su tenor literal, queda suficientemente justificada la procedencia de la redacción del presente Estudio de Detalle.

Debido a la existencia de un tramo peatonal entre las parcelas R-9, R-10 y R-11, y las fincas colindantes tal y como queda definido en los planos I_05, O_01, O_02

y 0_03, dicho paso peatonal se define de titularidad privada a estas parcelas, con uso restringido a los vecinos por motivos de seguridad y continuo a lo largo de su trayectoria. Del mismo modo, no podrá ser interrumpido por ningún cierre (los posibles cierres deben reducirse a los muros de las urbanizaciones).

3.2.- REFERENCIAS URBANÍSTICAS.

Las Normas Urbanísticas de aplicación sobre la Parcela R-10, que se han considerado para la redacción del presente Estudio de Detalle, corresponden a las recogidas en el **Plan Parcial Sector S-27. "La Coronelita"**, del Planeamiento Municipal de Torreveja (Alicante). Así mismo, y complementariamente, se adaptará a lo dictado por el **Plan General de Ordenación Urbana de Torreveja** y la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, por la que se aprueba la **Ley Urbanística Valenciana**.

A continuación se detalla el texto de aplicación urbanística sobre la presente parcela que contiene el Plan Parcial:

Z.R. ZONA RESIDENCIAL.

Es la zona destinada a la edificación lucrativa dominante del Plan Parcial, en ella, se desarrollarán las edificaciones en las tipologías y con las condiciones edificatorias marcadas por el P.G.O.U. de Torreveja, siempre que el presente Plan Parcial no regule condiciones más restrictivas para dichas tipologías.

1. Zona Residencial Dos Plantas (A.S., A.P. y A.L.).

Tipología de la Edificación. Aislada Simple o elemental:

Módulo elemental de alojamiento o refugio derivado de la casa rural, que proporciona la máxima intimidad y mínima relación social.

Tipología de Edificación. Aislada Pareada:

Asociación de dos (2) módulos elementales adosados, formando una sola unidad constructiva sobre una misma parcela indivisa.

Tipología de la Edificación. Agrupación Libre:

Agrupación semicompacta de módulos elementales, adosados total o parcialmente, formado unidad de proyecto sobre parcela indivisa. Exige normalmente módulo con patio jardín y resulta adecuada sobre topografías de pendiente suave.

Podrán privatizarse las parcelas individuales hasta un 70 % de la superficie vinculada al edificio, mediante separaciones físicas en prolongación de las medianeras o cerramientos, manteniendo el resto del terreno en común.

La composición urbanística del conjunto deberá prever garajes periféricos y estudiar la circunvalación peatonal para evitar recorridos máximos de 40 m. lineales desde cada módulo a su aparcamiento.

Las fachadas enfrentadas deberán disponer de una distancia mínima de 6 m. entre sí.

Sus características son:

Parcela Mínima.

Será para AS y AP de 800 m².

Para AL de 400 m²

Índice de Techo.

Según cuadro de edificabilidades del Plan Parcial referido a cada manzana por combinación de las tipologías y por tanto edificabilidades recogidas en el artículo 4.3. E.

Ocupación Máxima

Para AS 30 % y para AP y AL 40 % de ocupación máxima.

Retranqueos.

Las Edificaciones guardarán unos retranqueos mínimos de 3 m. a calle y a linde.

Altura de la Edificación.

La altura máxima de edificación será de 2 plantas, Planta Baja más una.

Aparcamientos.

En los proyectos de cada conjunto de viviendas se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento sobre parcela, por cada unidad de vivienda construida. Si en la manzana se construyen más de 10 unidades de vivienda, se reservará una plaza más adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

A continuación se detalla también el texto de aplicación urbanística sobre la presente parcela en el apartado del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) que establece la obligación de redactar la figura de planeamiento del Estudio de detalle:

Artículo 55. Condiciones de composición.

55.3. Composición estética.

55.3.3. Estética libre.

b) Composición urbanística.

La composición del conjunto, en caso de ordenación abierta, tendrá en cuenta la disposición de los volúmenes edificados a efectos de proporción y soleamiento, así como la liberación de circulaciones peatonales que establezcan secuencias de perspectivas itinerantes hacia el espacio interior de la manzana para contrastar el efecto que produce el nuevo edificio en el conjunto, así como hacia el exterior, creando corredores de vistas para integrar los efectos panorámicos del paisaje. Estas circunstancias se materializaran a través de Estudio de Detalle cuando la manzana no se halle consolidada según la regla de las dos terceras partes, o bien sea oportuna su renovación.

1.5.- PROPUESTA DE EDIFICACIÓN.

El proyecto de edificación se desarrolla en esta modificación del estudio de detalle anterior de la parcela R-6 es para la **parcela R-10 del Plan Parcial Sector S-27, "La Coronelita"**. Con el objetivo de comenzar en la parcela privada R-10, el proceso edificatorio.

El **Índice de Edificabilidad** global previsto para esta manzana en el Plan Parcial es de 0,5641265 m² (t) m² (s), lo que teniendo en cuenta la superficie total de la manzana, que es de 11.719,00 m², nos da una superficie total edificable de 6.611,00 m² (t), estableciéndose el número máximo de viviendas en 98 unidades.

El uso previsto para la presente manzana en el citado Plan Parcial es **Residencial**, limitándose el número de plantas permitidas a dos (baja más una). La tipología edificatoria que de acuerdo al P.G.O.U. de Torre Vieja permitida para cada una de estas zonas es la siguiente:

- Aislada Simple o Elemental (AS).
- Aislada Pareada (AP).
- Agrupación Libre (AL).

La tipología de edificación que se pretende establecer sobre la totalidad de la parcela será la de **Agrupación Libre en Dos Plantas**, la cual está permitida en la totalidad del ámbito objeto de este Estudio de Detalle.

Tal y como se recoge en el Plano de Ordenación O-02, la solución adoptada incluiría la subdivisión de la parcela objeto del presente Estudio de Detalle en **dos subparcelas**, correspondientes a sendas **fases de actuación**, separadas por las correspondientes calles interiores y sobre las que se distribuirán las edificaciones de acuerdo a las ocupaciones y edificabilidades recogidas en el cuadro resumen del plano O-02, sin sobrepasar en ningún momento los límites establecidos por el Plan Parcial en el que se incluye esta parcela.

Interiormente, como se puede comprobar en el plano que recoge la ordenación propuesta, también se han dispuesto varias calles interiores comunes, con el fin de cumplir los parámetros urbanísticos exigidos a la edificación a

desarrollar en el interior de la manzana, atendiendo a las dimensiones mínimas que se determinan normativamente.

El Proyecto de Edificación acompañará un Anexo de Obras de Urbanización a desarrollar en viales interiores, detallando todas y cada una de las infraestructuras a recoger según las Ordenanzas de Urbanización que a tales efectos se recojan en el P.G.O.U. de Torrevieja.

La edificación que se plantea en las parcelas R-9 y R-11 son las propuestas del anterior estudio de detalle.

1.7.- TRAMITE ADMINISTRATIVO.

Con el fin de dar cumplimiento a lo regulado por el Plan Parcial Sector S-27, "La Coronelita", así como a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, por la que se aprueba la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, se redacta el presente Estudio de Detalle.

Con la totalidad del contenido recogido en la presente Memoria y en la Documentación Gráfica que la acompaña, se da por concluida la redacción del presente Estudio de Detalle, elevándose al Excelentísimo Ayuntamiento de Torrevieja para su tramitación y aprobación.

Torrevieja, a 13 de Noviembre de 2017

El Arquitecto

José Francisco Sánchez Cánovas

2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

Los planos que se incluyen en el presente Estudio de Detalle son:

2.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

- Plano I-01: Situación y emplazamiento.
- Plano I-02: Plano de ordenación vigente.
- Plano I-03: Plano de reparcelación.
- Plano I-04: Plano de reparcelación actual parcela R-6.
- Plano I-05: Situación urbanística de las parcelas R-9, R-10 y R-11 según P.P. Sector S-27 "La Coronelita"

2.2.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

- Plano O-01: Modificación puntual de linderos
- Plano O-02: R-9, R-10 Y R-11 Distribución de parcela interior
- Plano O-03: Plazas de estacionamiento en parcelas R-9, R-10 y R-11, según P.p. Sector S-27 "La Coronelita"

Torrevieja, a 13 de Junio de 2017

El Arquitecto

José Francisco Sánchez Cánovas