

COMUNICACIÓN

Expediente nº:	Órgano Colegiado:
JG/2026/47	La Junta de Gobierno Local

Mediante la presente se le notifica que en la sesión ordinaria celebrada el 26 de junio de 2026 se adoptó el siguiente acuerdo:

17.- SOMETER A INFORMACIÓN PÚBLICA LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA R1 DEL PLAN PARCIAL SECTOR 27 “LA CORONELITA” PRESENTADA POR D. MANUEL A. PERTUSA CASES, EN REPRESENTACIÓN DE LA MERCANTIL LEVANTE VENTURES SL, BAJO REGISTRO DE ENTRADA N.º 2026-E-RE-59431. APROBACIÓN, SI PROCEDE. Expediente: 47875/2026

En relación con el particular del epígrafe, se da cuenta a la Junta del informe con propuesta de acuerdo emitido por el jefe del servicio de Urbanismo, D. Antonio J. Callejas Rodríguez, y suscrito por el Sr. Alcalde-Presidente, D. Eduardo J. Dolón Sánchez, de fecha 19 de junio de 2026 (CSV: AK5ERD9ZZHH2CNJNYY4FN3DQE), cuyo tenor literal es el siguiente:

“

N. Expediente	47875/2026
F. Apertura	10/04/2026
Serie documental	TO0473 - Estudios de Detalle
Asunto	Modificación de Estudio de Detalle R 1 Sector 27 La Coronelita. Información pública y solicitud informes sectoriales

De conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, en relación con el expediente de referencia n.º 47875/2026 modificación del estudio de detalle de la manzana R 1 del Plan Parcial Sector 27 “La Coronelita”, el funcionario que suscribe emite **INFORME** que se deduce con base en los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Constan practicadas en el expediente, las siguientes actuaciones relevantes en esta fase del procedimiento:

Documento	Fecha	CSV/Valor
DOC 1.- 25-32 Estudio de Detalle Mod.	2026-03-30	2022-E-RE-32314 SHA-512 759bcc53d1948894adcf4568205785b097ac a178ddff692974a0deb6d7339bc4032fe7288 06daec775108d2506a3c9a168a608a7d319 d92d77b7bc100515090e



DOC 2.- ORDEN INICIO EXPEDIENTE	2026-04-10	TXP2EPKZDPWNQHMWNTJA2Z9HW
DOC 3.- Requerimiento subsanación deficiencias	2026-04-10	3S5CKQ727TNE35KYINALH9JEX
DOC 4.- PAGO TASAS	2026-04-15	2026-E-RE-37318 SHA-512 f79bd1424d5b94834cf287bbc7b8f437b6c96 d6bc5f965fc149d7c271ce249dec6248d9d5c 98c46ab6db3998c5a9c6d84b44ffff2888d978 73b7f05484004df0
DOC 5.- 2026 04 15 JUST. PAGO + TASA	2026-04-15	SHA-512 f79bd1424d5b94834cf287bbc7b8f437b6c96 d6bc5f965fc149d7c271ce249dec6248d9d5c 98c46ab6db3998c5a9c6d84b44ffff2888d978 73b7f05484004df0
DOC 6.- Estudio de Detalle sustituye al presentado el día 30/3/26	2026-05-05	2026-E-RE-45830 SHA-512 d39220251dc8326c97fe9feefd7400ac574e3 6b2f7103f90a500ae63fc8461c3fc943256625 3176b154c890a7ff80eada6ba7059922c494 1590d5fee796bdc61
DOC 7.- INFORME URBANISMO 2026-6520 [Informe técnico]	2026-05-28	4ZDP2YQL33XGQ6M66PQ6MRZLZ
DOC 8.- Comunicación deficiencias	2026-05-28	6J2WSP6PRDMH97TM9AGR9QE3K
DOC 9.- 25-32 Subs. Deficiencias Estudio de Detalle (29-05-2026)	2026-05-29	2026-E-RE-55884 SHA-512 c1c02edbee6dfa87221e323df3a05ddd6cf6df 79ee9b0dec3390bc8a5e1a26671997476f0d d28095a44ff2bb70401878c03181de6e82e9 bdfc1b5206bbe0ca0f
DOC 10.- 25-32 Subs. Estudio de Detalle Rev2	2026-06-05	2026-E-RE-59431 SHA-512 7962a18c9691b7a770e241f77c65d31f6809 ee2830f30bd36e318167667ed7914dcae132 8b70955248caf347634f59594b1a355d790e 35dcf41764a47359c21b
DOC 11.- INFORME URBANISMO 2026-7314 [Informe técnico]	2023-06-09	KXE764S35KRRKHQKAZC65FWZHC
DOC. 12 INFORME_PROPOSTA INF. PÚBLICA MODIFICACIÓN ED R1 - SECTOR 27 - LA CORONELITA]	2023-06-16	63H3ZH3N7NAYFTWQGAXDG7T22
DOC. 13.- PETICIÓN INFORME ASESORÍA JURÍDICA	2023-06-16	AADTL9WZ553ZMFSRJTNM3PLG9
DOC. 14.- Requerimiento subsanación deficiencias Expte. 58726-2021 - MODIFICACIÓN ED TBE-2,R1, R-1A,-SECTOR 27, LA CORONELITA	2023-06-19	9QXN2HQLJZCEMDCWZ52QHN736

SEGUNDO.- Antecedentes previos relevantes para el presente expediente:

1. En el año 2001 fue aprobado por el Ayuntamiento de Torrevieja el **Plan Parcial del Sector S-27 “La Coronelita”** en Torrevieja (Alicante). Posteriormente, se aprobaron el 18 de enero de 2006, el texto refundido del plan parcial y sus normas urbanísticas. En dicho Plan Parcial se zonifican las parcelas TBE-2, R1/R-1 y R1/R-2 detallándose las alineaciones y rasantes, fijándose gráfica y normativamente la zonificación y usos de los terrenos, el parcelario, los destinos urbanísticos y la edificabilidad prevista para los terrenos y construcciones.

2. Con fecha 19 de octubre de 2021 el DGUPIS ordena inicio de expediente con CSV 3DQ6WS94KDC2KPMNJ9RJLQTFR, en el seno del expte. **58726/2021** (Estudio de Detalle



R-1, Sector 27, La Coronelita) instruido a instancia de AMAY GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L., en el que se proponía una nueva ordenación para las parcela TBE-2 (suelo comercial) y la parcela R1 / R-1 (suelo residencial).

3. Con fecha 19 de septiembre de 2022 y CSV 3ND67RC2MCHXW4T4GXC9WTT5T, la JGL dicta acuerdo de resolución de informe ambiental y territorial estratégico favorable, del Estudio de Detalle de la R1 del sector 27.

4. Con fecha 21 de diciembre de 2022 se emite informe técnico con CSV 9FS2HYPDNHJNJYRW2ANSY53YX favorable a la documentación para someter a información pública el expediente **58726/2021**.

5. Con fecha 13 de marzo de 2023 la Asesoría Jurídica emite informe con CSV CSV62KMS9MG6NEJDLCL69JQXZJR en el que se observan deficiencias en el informe técnico con CSV 9FS2HYPDNHJNJYRW2ANSY53YX.

6. Con fecha 1 de junio de 2023 y n.º RE 2023-E-RE-44325, AMAY GESTION INMOBILIARIA SL presenta nueva documentación, en la que se integra la ordenación del expte. 2091/2021 relativo a la parcela R1 del S-27, situada dentro de la manzana R1-R2.

7. Con fecha 7 de diciembre de 2023 y CSV 547W6MK29M93K6L343LEXLW4G, la JGL acuerda la aprobación del PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS R1 Y R2 de la manzana R1, sector 27, "La Coronelita".

8. Con fecha 28 de febrero de 2024 y CSV 5K2DN4LL3LJ5JP6TED5M6233A, el Pleno municipal aprueba definitivamente el estudio de detalle de las parcelas R1 Y R2 de la manzana R1 del Sector 27 "La Coronelita" presentada por la mercantil AMAY GESTION INMOBILIARIA SL.

9. Con fecha 30 de abril de 2024 se publica en el BOP n.º 82 la aprobación del estudio de detalle de las parcelas R1 Y R2 de la manzana R1 del Sector 27 "La Coronelita".

10. Con fecha 30 de marzo de 2026 y n.º RE 32.314, la mercantil LEVANTE VENTURES SL, como propietarios actuales de la parcela R-1 / R-1A (Residencial), de la manzana R1 del Sector S-27 "La Coronelita", sobre la que aplica el Estudio de Detalle aprobado en Pleno en el año 2024 (expediente 58726/2021), solicita la tramitación de la Modificación del Estudio de Detalle.

11. Con fecha 10 de abril de 2026 y CSV TXP2EPKZDPWNQHMWNTJA2Z9HW, el Alcalde da orden de inicio de expediente para la Modificación de la configuración morfológica de la parcela TBE-2 y de la parcela R-1/R-1A de la manzana R1, incoándose el presente expediente n.º 47875/2026.

12. Con fecha 5 de mayo de 2026 y n.º RE 45.830, LEVANTE VENTURES SL, presenta nueva documentación que sustituye a la presentada con fecha 30 de marzo de 2026.

13. Con fecha 28 de mayo de 2026 y CSV 4ZDP2YQL33XGQ6M66PQ6MRZLZ, se emite informe técnico de deficiencias a la documentación presentada, respecto a:

- Memoria y planos.



- Informe de impacto de género.
- Informe de Impacto Climático.
- Informe de impacto en la infancia, adolescencia y familia.
- Estudio de Integración Paisajística.

14. Con fecha 9 de junio de 2026 y n.º RE 59.431, LEVANTE VENTURES SL, presenta nueva documentación de subsanación de deficiencias.

15. Con fecha 9 de junio de 2026 y CSV KXE764S35KRKHQKAZC65FWZHC, se emite **informe técnico favorable** una vez subsanadas las deficiencias, donde concluye lo siguiente:

“1- Respecto a las deficiencias del informe de fecha 28-5-2026 y CSV 4ZDP2YQL33XGQ6M66PQ6MRZLZ, y una vez analizada la documentación presentada cabe observar los siguientes extremos:

➤ Memoria y planos:

- En la Memoria se ha diferenciado la documentación con eficacia normativa (ordenanzas de edificación), que incluye las Normas de Integración Paisajística derivadas del EIP, según estipula el Anexo II.i) del TRLOTUP.

- En los planos de ordenación se han indicado los parámetros básicos de ordenación de las parcelas modificadas.

➤ Informe de impacto de género: *se ha realizado un análisis técnico específico, según el Anexo XII del TRLOTUP.*

➤ Informe de Impacto Climático: *se ha realizado un análisis técnico específico sobre la resiliencia de la nueva disposición de bloques frente a riesgos climáticos, conforme a las exigencias actuales de la Ley 6/2022 de Cambio Climático y Transición Ecológica de la Comunitat Valenciana.*

➤ Informe de impacto en la infancia, adolescencia y familia: *se ha aportado el informe según el artículo 6 de la ley 26/2018.*

➤ Estudio de Integración Paisajística: *respecto al EIP, cabe reseñar que se ha presentado una Adenda al Estudio de Integración Paisajística que contiene:*

- Documentación Gráfica Comparativa: Infografías o alzados volumétricos que muestran la ordenación aprobada en 2023 frente a la propuesta actual desde los mismos puntos de vista.

- Justificación de la Mejora.

- Anexo de Plan de Participación Pública, donde se incluye el cuestionario o encuesta como herramienta para recabar la opinión



ciudadana.

2- Una vez subsanadas las deficiencias del informe de fecha 28-5-2026 y CSV 4ZDP2YQL33XGQ6M66PQ6MRZLZ, procederá someter a información pública la presente Propuesta de Modificación de Estudio de Detalle, en virtud del art. 61.1 del TRLOTUP, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- El documento presentado afecta a las determinaciones especificadas en el apartado c) del art. 65.1 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico (“Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos...”).
- No se modifican determinaciones ni son contrarias a las del PGOU, el Plan Parcial del Sector 27 y la Modificación del Estudio de Detalle aprobado en el expte. 58726/2021 puesto que simplemente se procede a ordenar los volúmenes de dos parcelas contenidas en la misma manzana, cada una con sus particularidades pero con unas reglas comunes.
- No se modifican determinaciones ni son contrarias a las del Plan Parcial del Sector 27 ni las del Estudio de Detalle aprobado en el seno del expte. 58726/2021, en referencia a la clasificación, destino urbanístico y aprovechamientos del ámbito, siendo la edificabilidad de cada una de las subparcelas proporcional a su superficie según los parámetros de edificabilidad globales que el Plan Parcial asigna a la manzana.
- No se crean ni amplían nuevos viales o suelos dotacionales en el ámbito de la manzana de referencia.

3- La documentación que deberá someterse al trámite de información pública es la presentada con fecha 9-6-2026 y nRE 2026-E-RE-59.431, que incluye los siguientes documentos:

- 5-32 Subs. Estudio de Detalle Rev2 (05-06-2026)

3- En virtud del art. 25 de la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de carreteras de la Comunidad Valenciana, con el fin de garantizar la coherencia entre las determinaciones del planeamiento urbanístico o territorial y la planificación viaria, los organismos o Administraciones competentes para la aprobación inicial de la planificación territorial o urbanística de ámbito municipal notificarán a las administraciones titulares de las redes viarias afectadas la apertura de los trámites de exposición o información pública previstos en la legislación urbanística o territorial. Por tanto, deberá solicitarse informe informe expreso y justificativo de adaptación a las normas establecidas en la dicha Ley y a los Planes correspondientes que se deriven de la misma, según indica el art. 25.2.

4- En virtud del art. 61.1.b), se consultará a los organismos afectados,



con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas, que se resumen en los siguientes:

EMPRESAS SUMINISTRADORAS
<ul style="list-style-type: none"> - I-DE Redes Eléctricas Inteligentes S.A.U. - Aguas del Arco Mediterráneo, S.A., Agamed. - Nedgia CEGAS, S.A. - Televisión Costa Blanca, S.L. - Avatel Telecom, S.L. - Telefónica de España, S.A. - Vodafone España, S.A. C - Orange Espagne, S.A.U.
SERVICIOS MUNICIPALES
<ul style="list-style-type: none"> - Servicio de Alumbrado Público. - Servicio de Movilidad y Transporte. - Servicio de Recogida de Residuos.
ADMINISTRACIONES PÚBLICAS:
<ul style="list-style-type: none"> - Servicio Territorial de Urbanismo. - Servicio Territorial de carreteras de Alicante.

Los PROPIETARIOS DE LA MANZANA afectada por el presente Estudio de Detalle son los siguientes:

RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE PARCELA R-1 DEL PP DEL SECTOR E-27 "LA CORONELITA", TORREVIEJA			
Parcela	Propietario	Dirección	CIF
TBE-2. Zona Terciaria	GRUPO MAHERSOL S.L.	c/ José García, 30 Benejúzar (Alicante) CP: 03390	B-54604483
Parcela R1 / Parcela R-1A	LEVANTE VENTURES S.L.	c/ José García, 30 Benejúzar (Alicante) CP: 03390	B-09751868
Parcela R1/ Parcela R-1B	PROMOCIONES J. ESQUIVA, S.L.	c/ Salzillo, 11 Bigastro (Alicante) CP: 03380	B-53554655
Parcela R1/ Parcela R-2	AMAY GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.	Avda. España, 2-1ºD Orihuela (Alicante) CP: 03300	B-54557855

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- La Legislación aplicable es la siguiente:

- Los artículos 41, 44, 61 y 67 a 71 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio.
- Los artículos 65, 66 y 140 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.
- El Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial.
- Los artículos 47.1, 123.1.i) y 127.1.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las bases del Régimen Local.
- El artículo 21.3 del Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo



Común de las Administraciones Públicas.

— La parte con eficacia normativa (normativa urbanística y planos de ordenación) del Plan Parcial Sector 27, La Coronelita; y sus modificaciones posteriores.

— Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión del 22 de diciembre de 1986, publicado el 16 de enero de 1987, y posteriores modificaciones.

SEGUNDA.- Naturaleza jurídica.

Los Estudios de Detalle se definen como instrumentos que complementan las determinaciones del planeamiento general o de desarrollo, relativas a alineaciones y rasantes u ordenación de volúmenes, sin que puedan modificarse otras determinaciones propias del plan que desarrolla. 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.

Además, 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. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.

TERCERA.- Estudios de Detalle: finalidad y límites.

El artículo 41 del TRLOTUP regula los Estudios de detalle con el siguiente alcance:

- “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.”*

Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad descrita en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento, RD 2159/1978, esta es:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan general, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento o proyecto de delimitación de suelo urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes parciales.



c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan general o de las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definida en el Plan o norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan general, normas complementarias y subsidiarias, Plan parcial o proyecto de delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

En ningún caso podrá producir perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan general, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento y Plan parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

En consecuencia, la presente modificación del Estudio de Detalle de la manzana R1 del Sector 27 "La Coronelita" de Torrevieja se formula en consonancia con lo mandado por el apartado c) del artículo 65 del Reglamento de Planeamiento, antes citado.

Es decir, el Estudio de Detalle, aprobado definitivamente por Pleno de 26 de febrero de 2024 (BOP n.º 82 de 30/04/2024), quedaba referido a las parcelas R1 y R2 de la manzana R1 del Plan Parcial Sector 27 "La Coronelita" de Torrevieja por el que las Normas Urbanísticas del citado Plan 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 al inicio de las edificaciones. Mediante el Estudio de Detalle citado, se ordenaron los volúmenes en las parcelas de la citada manzana de acuerdo con las especificaciones del artículo 55.3.3 del PGOU.

Por tanto, la presente modificación del Estudio de Detalle tiene como **objeto** la configuración de la parcela R-1-R1A y la TBE-2, que deben modificarse a causa de cuatro aspectos claves según la propuesta presentada:

1.- Parcela de geometría singular: Al ser una parcela donde sus lados tienen una relativa desigualdad, el colocar un único bloque residencial longitudinal en su lado mayor (opción aprobada en el estudio de detalle del año 2023) condiciona una disposición geométrica que presenta desventajas respecto a colocar dos bloques residenciales con una geometría más cuadrada. Colocar en la parcela dos bloques en lugar de uno tiene tres ventajas muy significativas:



- a) Facilitar viviendas con doble orientación.
- b) Mejorar la ventilación cruzada
- c) Mayor aporte de luz natural en todas las unidades.

2.- Visuales: Al tratarse de una parcela con un escalonamiento considerable y teniendo tan próxima a la parcela un recurso paisajístico de tanta consideración en Torre Vieja como son Las Salinas, lo ideal es aprovechar ese escalonamiento para generar unas visuales hacia dicho recurso. Así pues, un único bloque (opción aprobada en el estudio de detalle) carece de sentido, puesto que lo ideal sería escalonar la parcela originando dos bloques residenciales y una zona comunitaria intermedia entre ellos, quedando un escalonamiento de mayor a menor altura (Bloque Residencial + Zona Comunitaria + Bloque Residencial) potenciando esas visuales anteriormente citadas.

3.- Zonas Comunes: En el Estudio de Detalle con el que se obtuvo licencia en el año 2023, las zonas comunes que se planteaban en la parcela R-1/R-1A eran estrechas y alargadas. En esta modificación de Estudio de Detalle las zonas comunes proyectadas tienen una morfología cuadrada y esto implica que tengan un uso más eficiente para los dos bloques previstos quedando ambos conectados mediante las citadas zonas comunitarias.

4.- Parcela TBE-2: la ordenación aprobada en el Estudio de Detalle, se trataba de un bloque de planta cuadrada ubicado en el centro de la parcela, lo que generaría un espacio centralizado con un recorrido muy acotado y unos flujos de visuales muy escasos. En la nueva propuesta se plantea un único bloque en dos alturas para aprovechar el escalonamiento de la parcela, generando así un recorrido más longitudinal con espacios lúdico comerciales en el recorrido, y con una mejora de las visuales, con una imponente visual central y focalizada como es la de “Las Salinas” de Torre Vieja. Además, condicionan mucho los accesos del frente de fachada de la Avenida de Denia, y tal cual se presenta ahora en la modificación sería óptimo para que a través de la avenida se produzca el acceso rodado de entradas y salidas, para clientes, carga y descarga de mercancías, y como aparcamiento agrupado en superficie.

En seguimiento de lo establecido en el artículo 41.2. TRLOTUP, la modificación propuesta se formula sobre un Estudio de Detalle aprobado que ya comprendía manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

Además, teniendo en cuenta las **limitaciones** establecidas en el artículo 41 TRLOTUP, apartados 1 y 3, a la vista de lo expuesto, la presente modificación de Estudio de Detalle no modifica determinaciones propias del plan que desarrolla ni altera la funcionalidad prevista en el plan que desarrolla según informe técnico emitido en fecha 9 de junio de 2026 y CSV KXE764S35KRKHQKAZC65FWZHC.

CUARTA.- Contenido documental.

Los Estudios de detalle contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.

En concreto, en virtud del artículo 66 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

En primer lugar, indicar que el documento que se propone para su aprobación inicial y posterior trámite de información pública y petición de informes sectoriales conforme señala



el artículo 61 TRLOTUP es el contenido en el registro de entrada con número 2026-E-RE-59431 de fecha 8 de junio de 2026, con la siguiente denominación en el expediente DOC 10.- 25-32 Subs. Estudio de Detalle Rev2 (05-06-2026), que a continuación se analiza.

Documentación informativa:	Documento
1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.	[2026-E-RE-59431] Apartado 4 del Documento DOC 10.- 25-32 Subs. Estudio de Detalle Rev2 (05-06-2026) B. Documento inicial estratégico del mismo documento páginas 21 a 23.
2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan, y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo 65 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.	[2026-E-RE-59431] Apartado 6 del Documento DOC 10.- 25-32 Subs. Estudio de Detalle Rev2 (05-06-2026)
Documentación normativa:	Documento
3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.	[2026-E-RE-59431] III. PLANOS.: <u>PLANOS DE INFORMACIÓN</u> - ED-INF01.- PLANO DE UBICACIÓN REFERIDO AL PGOU DE TORREVIEJA - ED-INF02.- PLANO DE EMPLAZAMIENTO EN SECTOR S-27 - ED-INF03.- PLANO TOPOGRÁFICO: COTAS DE NIVEL - ED-INF04.- SECCIONES TOPOGRÁFICAS: COTAS DE NIVEL - ED-INF05.- ED APROBADO 2023: REPARCELACIÓN MANZANA R-1: PARCELAS TBE-2, R1 Y R2 - ED-INF06.- ED APROBADO 2023: DISTRIBUCIÓN INTERIOR MANZANA R-1: PARCELAS TBE-2, R1 Y R2 - ED-INF07.- CONFIGURACIÓN PROPUESTA: DISTRIBUCIÓN INTERIOR DE LAS PARCELAS TBE-2, R1 Y R2 - ED-INF08.- CONFIGURACIÓN PROPUESTA: PARCELA R-1 /// R-1A: SECCIÓN - ED-INF09.- CONFIGURACIÓN PROPUESTA: PARCELA R-1 /// TBE-2: SECCIÓN - ED-INF10.- CONFIGURACIÓN PROPUESTA: SUPERFICIE PRIVATIVA RESPECTO SUPERFICIE COMÚN <u>PLANOS DE ODENACIÓN</u>



	<p>- ED-ORD01.- MODIFICACIÓN GEOMÉTRICA DE LAS PARCELAS TBE-2 Y R1 /// R-1A RESPECTO AL CONJUNTO APROBADO EN EL ESTUDIO DE DETALLE</p> <p>- ED-ORD02.- ÁREAS DE MOVIMIENTO: PARCELA TBE-2 Y R1 /// R-1A</p> <p>- ED-ORD03.- ÁREAS DE MOVIMIENTO CON HUELLAS DE EDIFICACIONES SUPERPUESTAS: PARCELA TBE-2 Y R-1 /// R-1A</p>
Otras consideraciones: art. 41.4 TRLOTUP	
4. (...) e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.	[2026-E-RE-59431] ANEXO 4: ADENDA AL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
Otra documentación exigida por legislación aplicable	
5. Informe de impacto por razón de género (Anexo XII TRLOTUP y Ley 9/2003, de 2 de abril, para la igualdad entre mujeres y hombres)	[2026-E-RE-59431] Apartado 7 y ANEXO 2 del Documento DOC 10.- 25-32 Subs. Estudio de Detalle Rev2 (05-06-2026)
6. Justificación de la innecesariedad de informe de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica	2026-E-RE-59431] Apartado 8 del Documento DOC 10.- 25-32 Subs. Estudio de Detalle Rev2 (05-06-2026)
7. Informe de impacto climático (Ley 6/2022 de Cambio Climático y Transición Ecológica de la Comunitat Valenciana)	2026-E-RE-59431] ANEXO 1 del Documento DOC 10.- 25-32 Subs. Estudio de Detalle Rev2 (05-06-2026)
8. Informe impacto en la infancia, adolescencia y familia (Ley 26/2018, de 21 de diciembre, de derechos y garantías de la infancia y la adolescencia)	2026-E-RE-59431] ANEXO 3 del Documento DOC 10.- 25-32 Subs. Estudio de Detalle Rev2 (05-06-2026)

QUINTA.- Otras consideraciones.

De conformidad con el artículo 46.4 del del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, dada su escasa entidad y su casi nula capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística, **los estudios de detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica**, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo con el artículo 3.5 de la Directiva 2001/42/CE.

SEXTA. - Procedimiento para la aprobación de la modificación del Estudio de Detalle:

A. Los estudios de detalle serán redactados de oficio por el ayuntamiento o entidad urbanística o por los particulares.

B. Al no estar sometidos a evaluación ambiental estratégica de conformidad con el artículo 46.4 del TRLOTUP y de acuerdo con el artículo 3.5 de la Directiva 2001/42/CE, procede seguir los trámites establecidos en el artículo 61 TRLOTUP, sustanciando el trámite de información pública durante 20 días en la forma prevista en el artículo 55.2 TRLOTUP.



Durante el mismo plazo consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial.

C. Conforme el artículo 68 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, el Ayuntamiento podrá suspender la tramitación y otorgamiento de licencias y otros títulos habilitantes de parcelación de terrenos, edificación y demolición y cambio de uso para ámbitos determinados, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación urbanística.

La eficacia del acuerdo de suspensión, o la reanudación de esta, requiere su publicación en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, indicando los ámbitos y tipo de licencias afectadas por la suspensión o anunciando su alcance por remisión al documento expuesto al público.

La suspensión tendrá una duración máxima de dos años. Este plazo se interrumpirá, con levantamiento de la suspensión, si, transcurrido un año, no se somete a exposición pública la propuesta de plan.

D. Concluido el período de información pública, presentadas las alegaciones e informadas las mismas, recibidos los informes sectoriales y de las entidades suministradoras de los servicios públicos, de conformidad con lo dispuesto en el informe técnico que se emita respecto a la conformidad del proyecto, puesto que se trata de iniciativa particular, al encontrarnos en municipio de gran población, la Junta de Gobierno Local, en virtud del artículo 127.1.c) LRBRL, procederá, si lo estima pertinente, a la aprobación del proyecto de la modificación del Estudio de Detalle.

E. El Pleno procederá a la aprobación definitiva de la modificación del Estudio de Detalle, con las modificaciones que procedieren según establecen los artículos 61.1.d) del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio; y 123.1.i de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

F. Una vez aprobado definitivamente, se notificará a los interesados y se publicará el Acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de detalle en el Boletín Oficial de la Provincia, de acuerdo con lo establecido por los artículos 61.2 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio y 164 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 180 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio y en el artículo 2.2 del Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial, el Ayuntamiento tramitará la inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de forma telemática a través de la Plataforma Urbanística Digital.

En la publicación del Acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia se hará constar el número de inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.



SÉPTIMA.- Asesoramiento legal preceptivo.

Con fecha 16 de junio de 2026 se solicitó informe preceptivo al órgano titular de la Asesoría Jurídica conforme a lo dispuesto en el artículo 3.3.d.7 del Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, por interpretación de quien suscribe (y en coordinación y visto bueno del órgano citado) de que en aplicación del procedimiento establecido en el artículo 61 TRLOTUP para la aprobación de los Estudios de Detalle, por estar exentos de evaluación ambiental, tal y como se ha manifestado en el contenido del presente informe, el precepto citado remite a sustanciar el trámite de información pública conforme dispone el artículo 55.2 TRLOTUP, siendo así que el apartado 1 del citado precepto señala que la administración promotora aprobará inicialmente una versión inicial (derivado del artículo 54 TRLOTUP) y abrirá un trámite de participación pública y de solicitud de informes a las administraciones sectoriales afectadas.

Con fecha 19 de junio de 2026 y CVS 9QXN2HQLJZCEMDCWZ52QHN736 se ha emitido informe por el Director de la Asesoría Jurídica con el siguiente contenido:

“En relación con la solicitud de emisión de informe jurídico relativa al expediente de modificación del estudio de detalle, se pone de manifiesto que, de conformidad con la normativa aplicable, el informe de la Asesoría Jurídica tiene carácter preceptivo con carácter previo a la aprobación del instrumento urbanístico de que se trate. No obstante, dicho informe debe emitirse una vez completada la fase de instrucción del procedimiento, a fin de que el pronunciamiento jurídico pueda efectuarse sobre un expediente íntegramente conformado.

En consecuencia, con carácter previo a la emisión del citado informe, deberá sustanciarse el trámite de información pública durante el plazo legalmente establecido y recabarse, en su caso, los informes sectoriales preceptivos. Asimismo, deberán incorporarse al expediente las alegaciones que, en su caso, se formulen durante dicho trámite, junto con los correspondientes informes técnicos y la propuesta de resolución.”

En cumplimiento a la conclusión del citado informe, se emite de nuevo el presente informe-propuesta para proceder previamente a sustanciar el trámite de información pública y solicitud de informes sectoriales.

OCTAVO. Órgano competente.

Es competente para sustanciar el trámite de información pública y solicitud de informes sectoriales de la modificación de Estudio de Detalle R1 del Sector 27 La Coronelita, la Junta de Gobierno Local conforme al artículo 127.1.c) y d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

Por ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, el que suscribe considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable y en consecuencia eleva a la **JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**, la siguiente:

PROPUESTA DE ACUERDO



PRIMERO.- Someter a información pública la Modificación del Estudio de Detalle de la manzana R1 del Plan Parcial Sector 27 “La Coronelita” presentado mediante registro de entrada n.º 2026-E-RE-59431 en fecha 5 de mayo de 2026, conforme al artículo 61.1.a del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, mediante anuncio publicado en el “Diari Oficial de la Generalitat Valenciana” y en la página web del Ayuntamiento, por un periodo de veinte días hábiles, a fin de que pueda ser examinado y, en su caso, formular las alegaciones, reparos u observaciones que se estimen oportunas.

La propuesta de modificación de Estudio de Detalle está integrada por el siguiente documento:

DOCUMENTO	CSV/Valor
DOC 10.- 25-32 Subs. Estudio de Detalle Rev2	SHA-512 7962a18c9691b7a770e241f77c65d31f 6809ee2830f30bd36e318167667ed79 14dcae1328b70955248caf347634f595 94b1a355d790e35dcf41764a47359c21 b

Durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo, en la dirección electrónica siguiente: <https://torrevieja.es/es/temas/ciudad/urbanismo> en la que podrá consultarse toda la documentación que integra el plan.

SEGUNDO.- Durante el mismo plazo de información al público, someter la modificación del Estudio de Detalle de la manzana R1 del Plan Parcial Sector 27 “La Coronelita” a consulta de los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas.

En su virtud:

a) Solicitar informe a las siguiente Administraciones afectadas:

- Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante
- Servicio Territorial de carreteras de Alicante. Dirección Territorial para la Recuperación Económica y Social de la Comunitat Valenciana y de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio - Alicante

b) Realizar consultas a los siguientes Departamentos del Ayuntamiento de Torrevieja:

- Negociado de Alumbrado Público.
- Negociado de Movilidad y Transporte.
- Negociado de Recogida de Residuos.

c) Realizar consultas a la siguiente compañías suministradoras:

- I-DE Redes Eléctricas Inteligentes S.A.U.
- Aguas del Arco Mediterráneo, S.A.,
- Nedgia CEGAS, S.A.
- Televisión Costa Blanca, S.L.



- Avatel Telecom, S.A.
- Telefónica de España, S.A.
- Vodafone España, S.A.
- Oragne Espagne, S.A.U.

Para que emitan informe sobre las necesidades y condiciones mínimas imprescindibles de los proyectos, obras e instalaciones que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística.

TERCERO.- Acordar la suspensión por plazo máximo de dos años de la tramitación y otorgamiento de licencias y otros títulos habilitantes de parcelación de terrenos, edificación y demolición y cambio de uso por plazo máximo de dos años en el ámbito afectado por la modificación del presente Estudio de Detalle, esto es, las parcelas R-1A y TBE-2, todo ello ex artículos 68 y 69 del TRLOTUP.

En este ámbito solo podrán concederse licencias para obras o actuaciones compatibles con la antigua y la nueva ordenación y las derivadas de órdenes de ejecución que emanen del propio Ayuntamiento.

La suspensión de licencias implicará, también, la de los acuerdos aprobatorios de nuevos programas de actuación en la zona afectada.

CUARTO.- Finalizado el periodo de información pública, se someterá el expediente a los informes técnicos y jurídicos que procedan del Servicio de Urbanismo en relación con las alegaciones, sugerencias y alternativas presentadas y los informes sectoriales evacuados.

QUINTO.- Notificar a los que luego se dirán a lo efectos oportunos haciéndoles saber que contra esta resolución, por tratarse de un acto de trámite que no decide directa ni indirectamente el fondo del asunto, no determina la imposibilidad de continuar el procedimiento, ni produce indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos, no cabrá recurso alguno en virtud de lo establecido en el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

- GRUPO MAHERSOL S.L.
- LEVANTE VENTURES S.L.
- PROMOCIONES J. ESQUIVA S.L.
- AMAY GESTIÓN INMOBILIARIA S.L.

SEXTO.- Dar traslado del presente acuerdo al Departamento de Urbanismo para su conocimiento y tramitación oportuna.

SÉPTIMO.- Facultar al Sr. Alcalde-Presidente, o a quien legalmente le sustituya o haga sus veces, tan ampliamente y bastante como en derecho sea necesario y proceda para el cumplimiento y efectividad de estos acuerdos.

No obstante, la Corporación acordará lo que estime pertinente.”



De conformidad con ello, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, en número de ocho, que representan la totalidad del número legal de miembros que de derecho la componen, **ACUERDA**:

PRIMERO.- Someter a información pública la Modificación del Estudio de Detalle de la manzana R1 del Plan Parcial Sector 27 “La Coronelita” presentado mediante registro de entrada n.º 2026-E-RE-59431 en fecha 5 de mayo de 2026, conforme al artículo 61.1.a del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, mediante anuncio publicado en el “Diari Oficial de la Generalitat Valenciana” y en la página web del Ayuntamiento, por un periodo de veinte días hábiles, a fin de que pueda ser examinado y, en su caso, formular las alegaciones, reparos u observaciones que se estimen oportunas.

La propuesta de modificación de Estudio de Detalle está integrada por el siguiente documento:

DOCUMENTO	CSV/Valor
DOC 10.- 25-32 Subs. Estudio de Detalle Rev2	SHA-512 7962a18c9691b7a770e241f77c65d31f 6809ee2830f30bd36e318167667ed79 14dcae1328b70955248caf347634f595 94b1a355d790e35dcf41764a47359c21 b

Durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo, en la dirección electrónica siguiente: <https://torrevieja.es/es/temas/ciudad/urbanismo> en la que podrá consultarse toda la documentación que integra el plan.

SEGUNDO.- Durante el mismo plazo de información al público, someter la modificación del Estudio de Detalle de la manzana R1 del Plan Parcial Sector 27 “La Coronelita” a consulta de los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas.

En su virtud:

a) Solicitar informe a las siguiente Administraciones afectadas:

- Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante
- Servicio Territorial de carreteras de Alicante. Dirección Territorial para la Recuperación Económica y Social de la Comunitat Valenciana y de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio - Alicante

b) Realizar consultas a los siguientes Departamentos del Ayuntamiento de Torre Vieja:

- Negociado de Alumbrado Público.
- Negociado de Movilidad y Transporte.
- Negociado de Recogida de Residuos.

c) Realizar consultas a la siguiente compañías suministradoras:



- I-DE Redes Eléctricas Inteligentes S.A.U.
- Aguas del Arco Mediterráneo, S.A.,
- Nedgia CEGAS, S.A.
- Televisión Costa Blanca, S.L.
- Avatel Telecom, S.A.
- Telefónica de España, S.A.
- Vodafone España, S.A.
- Oragne Espagne, S.A.U.

Para que emitan informe sobre las necesidades y condiciones mínimas imprescindibles de los proyectos, obras e instalaciones que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística.

TERCERO.- Acordar la suspensión por plazo máximo de dos años de la tramitación y otorgamiento de licencias y otros títulos habilitantes de parcelación de terrenos, edificación y demolición y cambio de uso por plazo máximo de dos años en el ámbito afectado por la modificación del presente Estudio de Detalle, esto es, las parcelas R-1A y TBE-2, todo ello ex artículos 68 y 69 del TRLOTUP.

En este ámbito solo podrán concederse licencias para obras o actuaciones compatibles con la antigua y la nueva ordenación y las derivadas de órdenes de ejecución que emanen del propio Ayuntamiento.

La suspensión de licencias implicará, también, la de los acuerdos aprobatorios de nuevos programas de actuación en la zona afectada.

CUARTO.- Finalizado el periodo de información pública, se someterá el expediente a los informes técnicos y jurídicos que procedan del Servicio de Urbanismo en relación con las alegaciones, sugerencias y alternativas presentadas y los informes sectoriales evacuados.

QUINTO.- Notificar a los que luego se dirán a lo efectos oportunos haciéndoles saber que contra esta resolución, por tratarse de un acto de trámite que no decide directa ni indirectamente el fondo del asunto, no determina la imposibilidad de continuar el procedimiento, ni produce indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos, no cabrá recurso alguno en virtud de lo establecido en el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

- GRUPO MAHERSOL S.L.
- LEVANTE VENTURES S.L.
- PROMOCIONES J. ESQUIVA S.L.
- AMAY GESTIÓN INMOBILIARIA S.L.

SEXTO.- Dar traslado del presente acuerdo al Departamento de Urbanismo para su conocimiento y tramitación oportuna.

SÉPTIMO.- Facultar al Sr. Alcalde-Presidente, o a quien legalmente le sustituya o haga sus veces, tan ampliamente y bastante como en derecho sea necesario y proceda para el cumplimiento y efectividad de estos acuerdos.



Así resulta de la minuta del acta de la referida sesión a la que me remito con las reservas reglamentarias.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

