

MEMORIA



ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA R1 DEL P.P. “LA CORONELITA”

PLAN PARCIAL SECTOR S-27 “LA CORONELITA” TORREVIEJA ALICANTE

PROMOTOR:

R-2: AMAY GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.
R-1A: PROMOCIONES J. ESQUIVA, S.L.

REDACTOR:

TECNIPILA, S.L.P.U.

ARQUITECTO:

JOSÉ FRANCISCO SÁNCHEZ CÁNOVAS.

FECHA:

MAYO 2023

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.	5
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	6
3.1.- PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.....	6
3.2.- REFERENCIAS URBANÍSTICAS.	7
1.5.- PROPUESTA DE EDIFICACIÓN.	9
1.7.- TRAMITE ADMINISTRATIVO.....	11
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 Avda. España, 2 -1º D, 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 parcela R1/R-2, perteneciente a la manzana R1, se procede a la elaboración del presente **Estudio de Detalle** de la citada manzana del Plan Parcial "La Coronelita", Sector 27, en el municipio de Torreveja, Alicante.

En el Plan Parcial, donde se zonifica las parcelas R1/R-1 y R1/R-2, 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 R1, 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, en el presente documento, 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.

Durante el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, superado por el presente Estudio de Detalle de la parcela R1/R-2, se ha tenido conocimiento de la ordenación que se recoge en el trámite de redacción del Estudio de Detalle de la manzana por iniciativa de los titulares de la parcela R1/R-1. Llegado a este extremo, se va a incorporar al presente documento, la ordenación propuesta en la parcela R1/R-1, dado que no afecta ni desvirtúa la aprobación superada por

la tramitación ambiental de la parcela R1/R-2, objeto del presente Estudio de Detalle.

1.2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

Es intención de la mercantil AMAY Gestión Inmobiliaria S.L., es la de la promoción inmobiliaria de viviendas, en la parcela denominada R1/R-2 del Proyecto de Reparcelación del sector 27 "La Coronelita", parcela que, junto a la parcela R1/R-1 (a su vez segregada en dos subparcelas, la R-1A y la R-1B), son segregadas de la parcela matriz denominada R1 del Plan Parcial y que junto con la parcela TBE-2, (Ver planos de información I-02 e I-03), configuran el total de la manzana.

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 del total de la manzana descrita en el Plan Parcial como TBE-2 y R1.

Por tanto, el ámbito de actuación, de la manzana queda como sigue:

PLAN PARCIAL			
PARCELA	SUPERFICIE m²	EDIFICABILIDAD m²	Nº DE VIVIENDAS uds.
R1	20.791 m²	11.834 m²	205
SEGREGADAS			
R-1 segregada	8.578 m²	4.944 m²	85
<i>R-1 A</i>	<i>2.422 m²</i>	<i>1.395,96 m²</i>	<i>24</i>
<i>R-1 B</i>	<i>6.156 m²</i>	<i>3.548,04 m²</i>	<i>61</i>
R-2 segregada	12.213 m²	6.890 m²	120
PARCELA TERCIARIA INCLUIDA EN LA MANZANA JUNTO CON R1 Y R2			
Parcela TBE-2	4.000 m²	-	-

Propietarios de los terrenos incluidos en el Estudio de Detalle.

Parcela TBE-2. Zona Terciaria.

PROMOPLUS INTERNACIONAL, S.A.

C.I.F. A-03250396.
Paseo vistalegre, 3, 03181.

Torreveja.Alicante.

Parcela R1/R-1 Segregada. (R-1 A y R-1 B)

- R-1 A
PROMOCIONES Y PROYECTOS MAHERSOL, S.L.

- R-1 B
PROMOCIONES J. ESQUIVA, S.L.
C.I.F. B-53554655.
Calle Salzillo, 11 03380, Bigastro. Alicante.

Parcela R1/R-2 Segregada.

AMAY Gestión Inmobiliaria S.L.
C.I.F. B-54557855
Avda. España, 2 -1º D. 03300. Orihuela. Alicante.

Límites físicos de la actuación.

Norte: Calle B del Plan Parcial.
Sur: Calle D del Plan Parcial.
Este: Calle I del Plan Parcial.
Oeste: Calle A y Rotonda Ctra. Orihuela-Torreveja

2. MEMORIA INFORMATIVA.

2.1.- SITUACIÓN DENTRO DEL PLAN PARCIAL.

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

La parcela R1, junto con la TBE-2, se encuentra en el extremo norte del Plan Parcial, colindante con una franja de Zona Verde protección de carreteras y la CV-95 Orihuela – Alicante, que conforma la frontera física ya del linde del Plan Parcial.

El ámbito ocupa una loma, con agradable pendiente en sentido Noreste, dirigida hacia la cuenca visual de las Salinas de Torre Vieja, 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 R1/R-1, características particulares que la diferencian del resto del Sector.

El Sector actualmente se utiliza 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 AP-7, habiéndose previsto también una franja de Zona Verde de Protección de la Autopista, junto con la Zona Verde de 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 AP-7, protección mayor a la afectación 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 afectación exigida por la C.O.P.U.T.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1.- PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.

El punto 4.4 de la normativa del plan parcial del Sector 27 en lo referente a la 'urbanización interior', establece 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 Torreveja, previamente a la concesión de cualquier licencia.

Previéndose la edificación de la manzana correspondiente a la Parcela R-1 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.**

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

3.2.- REFERENCIAS URBANÍSTICAS.

Las Normas Urbanísticas de aplicación sobre la Parcela R1/R-2, 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 materializarán 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 desarrollará en esta modificación del Estudio de Detalle anterior de la parcela R1 para las **parcelas R1/R-1 y R1/R-2** del **Plan Parcial Sector S-27, "La Coronelita"**. Con el objetivo de comenzar en la parcela privada citada anteriormente, el proceso edificatorio.

El **Índice de Edificabilidad** global previsto para estas parcelas en el Plan Parcial es de 0,56699464 m² (t) m² (s) y 0,56415295 m² (t) m² (s), lo que teniendo en

cuenta la superficie total de la parcela, que es de 6.156,55 m² y 12.213,00 m², nos da una superficie total edificable de 3.548,04 y 6.890,00 m² (t), respectivamente, estableciéndose el número máximo de viviendas en 85 y 120 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 R1/R-2 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 Planos de Ordenación O-00, y O-01, la solución adoptada incluiría la subdivisión de la parcela R1/R-2 objeto del presente Estudio de Detalle en dos subparcelas, correspondientes a sendas fases de actuación, separadas por una calle interior y sobre las que se distribuirán las edificaciones de acuerdo a las ocupaciones y edificabilidades recogidas en el cuadro resumen del plano O-01, sin sobrepasar en ningún momento los límites establecidos por el Plan Parcial en el que se incluye esta parcela.

"La edificación que se plantea sobre la parcela R1/R2, se adapta en su ubicación al perfil natural del terreno donde se emplaza, cumpliendo las determinaciones reguladas por la ordenanza de aplicación y en aquellas situaciones donde el terreno natural está muy elevado sobre la rasante de la acera, se ejecutarán muros con una altura de 1m, retranqueando el siguiente 50 cm. del anterior, también con una altura de 1m. y así sucesivamente hasta adaptarse la edificación al perfil del terreno donde se emplaza. Esta solución es la habitual en el municipio en casos análogos".

La edificación que se plantea en las parcelas R1/R-1, R1/R-2 y TBE-2 es una simple representación gráfica cumpliendo los estándares de edificabilidad y ocupación.

TRATAMIENTO VOLUMÉTRICO DE LOS MUROS EXTERIORES.

Como consecuencia de la morfología inclinada del terreno, se ha realizado un estudio previo que concluye en la necesidad de realización de terrazas en el conjunto del proyecto que modifica la pendiente original de la parcela.

Se proponen las siguientes actuaciones consistentes en:

- Acondicionamiento de corte del terreno existente (desnivel de 7, 00 m aprox.) mediante aterrazado con muros de acabado similar al vallado perimetral. Las terrazas resultantes se ajardinarán con el fin de embellecer el conjunto y consolidar el desnivel.
- Acondicionamiento de la conexión entre las calles Jávea y Calpe con la creación de acceso peatonal y rodado en forma de rampas accesibles para salvar el desnivel existente.

El muro de contención propuesto se compone de una estructura sólida de hormigón en su cara interior y un acabado similar al vallado perimetral de cada uno de los residenciales propuestos en su cara exterior.

Sobre la capa de suelo se realizará una excavación donde se asentará la cimentación del muro empleada para evitar un posible deslizamiento del muro de contención.

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, Marzo de 2023

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 R1.
- Plano I-05: Situación urbanística de las parcelas R1/R-1 y R1/R-2 según P.P. Sector S-27 "La Coronelita".

2.2.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

- Plano O-00: Ámbito de la delimitación del Estudio de Detalle.
- Plano O-01: R1/R-1 y R1/R-2 distribución de parcela interior.
- Plano O-02: Plazas de estacionamiento en parcelas R1/R-1 y R1/R-2, según P.P. sector s-27 "La Coronelita".
- Plano O-03: Ordenación volumétrica de las parcelas R1/R-1 y R1/R-2- Alzados

Torreveja, Mayo de 2023

El Arquitecto

José Francisco Sánchez Cánovas