

237.03

Modificación puntual en las parcelas T2 y T3 del Plan Parcial Nuevas Ampliaciones en la Urbanización Campoamor.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
EN LAS PARCELAS T2 y T3
DEL PLAN PARCIAL NUEVAS AMPLIACIONES.
URBANIZACIÓN CAMPOAMOR.
ORIHUELA.**

DILIGENCIA:

A los efectos del Artº 47 de la L.R.A.U. se hace constar que la presente documentación ha sido aprobada definitivamente por el Comité Ejecutivo de

FECHA 27 ABR 2004

EL SECRETARIO GRAL.



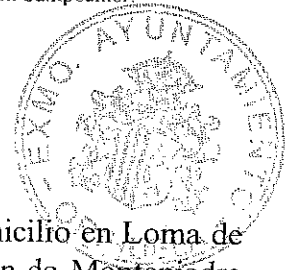
Incluye subsanación de las deficiencias observadas en el informe de los servicios técnicos municipales de fecha 7 de mayo de 2.003 y la ampliación de datos requerida en julio de 2.003



MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA .

INDICE

- 1.- Antecedentes.
- 2.- Justificación de la necesidad de la modificación,
- 3.- Datos de las segregaciones realizadas con anterioridad sobre la parcela T3.
- 4.- Datos de las parcelas según el Plan vigente.
- 5.- Datos del estado real existente.
- 6.- Datos de la modificación que se propone.
- 7.- Cuadros comparativos.
- 8.- Cuadro resumen de las condiciones generales de volumen.
- 9.- Propiedad del suelo incluido en esta modificación.
- 10.- Obligaciones de la propiedad, plazos de ejecución.
- 11.- Conclusión



1.- ANTECEDENTES.

D. Emilio Egea Henarejos, con D.N.I. 22.797.626-A y domicilio en Loma de Abajo s.n. 30.740 San Pedro del Pinatar, Murcia en representación de Montepiedra S.A. con C.I.F. A-30.011.753 promotora de la Urbanización Dehesa de Campoamor, y que sigue siendo propietaria de la parcela T2 y del resto de la parcela T3 en la que ni se ha edificado ni se ha solicitado Licencia para hacerlo, que en lo que sigue denominaremos T3-A ha encargado al arquitecto que suscribe el trabajo que aquí se desarrolla.

El documento refundido del Plan Parcial Nuevas Ampliaciones de la Urbanización Dehesa de Campoamor fue aprobado definitivamente por la C.T.U. en su sesión del 25 de julio de 1.990 en lo que respecta al suelo urbano.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

La CN-332 ha variado en varias ocasiones su trazado, en un principio estaba situada en el interior de la propia urbanización, posteriormente se trasladó al límite Oeste del Plan Parcial pero no lo sigue con exactitud, los radios de la curva que se encuentra tras las parcelas T2 y T3 no coincide con el trazado del Plan, se ampliaron en gran medida.

Ahora cuando se ha querido terminar la urbanización con la ordenación vigente del Plan hemos comprobado que la parcela T2 real ha disminuido ligeramente su superficie y la parcela T3-A que como dijimos es el resto de la original T3 tiene una superficie de aproximadamente la tercera parte de la que debería ser, esto creemos que se explica porque tras las dos segregaciones realizadas anteriormente sobre ella (una para cesión al Ayuntamiento por su 10% de aprovechamiento), en este resto se han acumulado las pérdidas de superficie originadas con la modificación del trazado de la CN-332.

Existe el proyecto de transformar la actual Carretera Nacional 332 Alicante – Cartagena en una nueva Vía Parque. Como podemos comprobar en los planos que adjuntamos de dicha transformación, que nos han sido facilitados por el propio Ayuntamiento, este proyecto no modifica las parcelas mencionadas y se sitúa desde la urbanización existente hacia el exterior de la misma.

Descontando los 25 metros que desde la Nacional han de respetarse para situar la línea de edificación, el resto que nos queda en la parcela T3-A es muy poco adecuado para realizar la edificación en bloque prevista en el Plan en vigor. De igual forma la parcela T2 descontando esta banda de 25 m sería utilizable en aproximadamente la mitad de su superficie.

Sobre la parcela T3-A y una parte de la parcela T2 existe una masa arbórea que forma parte del pinar de Campoamor y que consideramos se debe mantener para lo que proponemos su cesión como Zona Verde al Ayuntamiento. Para



conseguir esto proponemos aumentar la altura de la edificación y de esta forma liberar suficiente suelo para realizar la Zona Verde.

Parece lógico utilizar los aparcamientos para separar tanto como sea posible la edificación de la CN-332, pero sin embargo los aparcamientos del Plan están situados frente a la parcela T2 y no en su parte trasera, ocupan el sitio más idóneo para la edificación mientras que la nueva edificación que se proyecte deberá quedar situada junto a la carretera. Proponemos cambiar esto, es decir, trasladar los aparcamientos públicos a la banda más próxima a la Carretera Nacional y así dentro de los 25 metros del límite de edificación hacer un vial con aparcamientos públicos y situar la edificación en la banda más alejada. Con ello seguro que la contaminación acústica, en caso de haberla, será menor.

Para incentivar la aprobación de esta modificación y mejorar la calidad ambiental de la edificación resultante, proponemos por último una disminución del volumen máximo, la ocupación y el número de viviendas otorgado por el plan vigente.

3. DATOS DE LAS SEGREGACIONES REALIZADAS CON ANTERIORIDAD SOBRE LA PARCELA T3.

Sobre la parcela original T3 que según los cuadros de superficies del planeamiento vigente tiene una superficie de 42.042 m², se realizaron con anterioridad dos segregaciones y ambas se encuentran en la actualidad con las edificaciones terminadas.

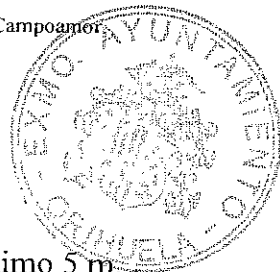
La primera segregación fue de 25.873 m² en concepto de cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento lucrativo del Plan Parcial Nuevas Ampliaciones fases 1^a y 2^a. En el plano descriptivo que se acompaña como anexo a esta memoria se grafía como parcela T3-B.

La segunda segregación fue de 5.477 m² para su venta a la mercantil "Victoria Playa Promociones y Urbanizaciones S.L.", se identifica como parcela T3-C.

Por tanto, el resto que ahora se utiliza en esta modificación, al que hemos denominado T3-A es: $42.042 - 25.873 - 5.477 = 10.692$ m², aunque como más adelante consta, tras realizar su medición in situ, ha resultado ser de menor cabida.

4. DATOS DE LAS PARCELAS SEGÚN EL PLAN VIGENTE.

Parcela T2. Superficie: 13.000 m².
Ordenanza: Bloques vivienda colectiva.
Ocupación: 50%
Edificabilidad: 4,00 m³/m²
Volumen: 52.000 m³



Altura máxima: en metros 12, en plantas 4.
Número máximo de viviendas: 182
Separación a linderos: $\frac{1}{2}$ altura edificación, mínimo 5 m.
Separación entre bloques : $(H1+H2)/3$, mínimo 5 m.

Parcela T3-A. Superficie: 10.692 m².
Ordenanza: Bloques vivienda colectiva.
Ocupación: 50%
Edificabilidad: 4,00 m³/m²
Volumen: 42.768 m³
Altura máxima: en metros 12, en plantas 4.
Número máximo de viviendas: 150
Separación a linderos: $\frac{1}{2}$ altura edificación, mínimo 5 m.
Separación entre bloques : $(H1+H2)/3$, mínimo 5 m.

Resumen del aprovechamiento sumado de las dos parcelas:

Suelo Residencial: 23.692 M²

Volumen: 94.768 M³

Número de viviendas: 332

Puesto que la aprobación del Plan Parcial es anterior al trazado de la CN-332, en la superficie calificada como residencial en las parcelas de dicho Plan no se ha descontado la zona de dominio público de la Carretera Nacional que como se puede observar en el plano n° I-5 es de 4.091,30 m².

5. DATOS DEL ESTADO REAL EXISTENTE.

Como ya explicamos, parte de la ordenación reflejada en el Plan Parcial vigente no se ha materializado sobre la zona afectada, esencialmente no se ha realizado ni el aparcamiento P1 ni el vial entre la parcela T2 y el aparcamiento P1 ni tampoco el aparcamiento P2.

Si trasladáramos dicha ordenación vigente (plano I-1) completando el estado real topografiado in situ (plano I-3), las superficies obtenidas serían muy distintas a las especificadas en el Plan Parcial y se pueden examinar en el plano I-5, a continuación las detallamos, descontando la zona de dominio público exigida desde la carretera nacional:

Parcela T2: 11.650,54 m²

Parcela T3-A: 3.493,20 m²

Aparcamientos P1 : 5.186,12 m² (198 uds)

Aparcamientos P2 : 405,37 m² (11 uds)

Vial afectado entre la T2 y el P1: 1.917,52 m²

Además está la banda de dominio público paralela a la carretera nacional, desde la base del talud hasta 3 metros del vértice superior de dicho talud y que tiene una superficie total de 4.091,30 m²., que no consideramos afectada por esta actuación.



Por lo tanto, la superficie total sobre la que actuamos sin contar la zona de dominio público es de 22.652,75 m²

6. DATOS DE LA MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE.

De acuerdo con la justificación que hicimos, se propone transferir una parte de la suma del aprovechamiento que actualmente tienen las dos parcelas sobre la nueva parcela resultante a la que llamaremos parcela T-2-3 con ello liberamos la Zona Verde que va a ser objeto de la cesión y para mantener un volumen aceptable para la propiedad proponemos aumentar la altura y disminuir la ocupación.

Parcela T-2-3.

Superficie: 12.033,64 m².

Ordenanza: Bloques vivienda colectiva.

Ocupación: 40%

Edificabilidad: 7,50 m³/m²

Volumen: 90.252 m³

Altura máxima: en metros 25, en plantas 8.

Número máximo de viviendas: 320

Separación a linderos: 1/3 altura edificación, mínimo 8 m.

Separación entre bloques : (H1+H2)/4, mínimo 8 m.

Podemos observar que el volumen máximo es menor que la ocupación por la altura, con ello tendremos mayor libertad en la composición de los bloques de edificación.

Además como no podemos disminuir el número de plazas de aparcamiento público de la ordenación anterior, hemos dispuesto anexas a los viales 209 plazas que son coincidentes en número con las existentes, a pesar de disminuir volumen y número máximo de viviendas.

7. CUADROS COMPARATIVOS.

En los cuadros siguientes se resumen las diferencias entre la ordenación vigente, el estado real medido y la ordenación propuesta en esta modificación:

CUADRO DE LAS SUPERFICIES DE SUELO DE LA ORDENACION VIGENTE Y LA ORDENACION PROPUESTA

	ORDENACION VIGENTE	ORDENACION PROPUESTA	DIFERENCIAS
RESIDENCIAL M2	23.692,00	12.033,64	-11.658,36
ZONA VERDE M2	0,00	5.056,40	+5.065,40
VIALES Y APARCAMIENTOS	7.509,01	5.562,71	-1.946,30
TOTAL SUPERFICIE	31.201,01	22.652,75	-8.548,26



En la columna de la ordenación vigente, la superficie residencial se ha tomado de los cuadros del Plan Parcial y la superficie de los viales y aparcamientos como no figuran en dichos cuadros se ha tomado del plano I-5 que como dijimos hemos elaborado trasladando y ajustando la zonificación del Plan sobre el topográfico levantado in situ.

La discrepancia en la superficie total es debida a que hay menos suelo en la realidad que en el Plan vigente, se explica mejor a continuación.

CUADRO DE LAS SUPERFICIES DE SUELO DE LA ORDENACION VIGENTE TRASLADADA SOBRE EL ESTADO REAL Y LA ORDENACION PROPUESTA

	ORDENACION VIGENTE SOBRE EL ESTADO REAL	ORDENACION PROPUESTA	DIFERENCIAS
RESIDENCIAL M2	15.143,74	12.033,64	-3.110,10
ZONA VERDE M2	0,00	5.056,40	+5.065,40
VIALES Y APARCAMIENTOS	7.509,01	5.562,71	-1.946,30
TOTAL SUPERFICIE	22.652,75	22.652,75	0,00

Las diferencias de superficies entre la ordenación vigente trasladada sobre el estado real y la ordenación propuesta se anulan.

CUADRO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SUELO RESIDENCIAL DE LA ORDENACION VIGENTE Y LA ORDENACION PROPUESTA

	ORDENACION VIGENTE	ORDENACION PROPUESTA	DIFERENCIAS
OCUPACIÓN %	50	40	
OCUPACION M2	11.846,00	4.813,46	-7.032,54
EDIFICABILIDAD M3/M2	4,00	7,50	
VOLUMEN TOTAL M3	94.768,00	90.252,30	-4.515,70
Nº DE PLANTAS	4	8	
ALTURA M	12	25	
Nº DE VIVIENDAS	332	320	-12
Nº DE APARCAMIENTOS PUBLICOS	209	209	0

Como se puede comprobar con la ordenación propuesta, disminuye la ocupación, el volumen y el número de viviendas totales y se mantiene el número de aparcamientos públicos.

Con ello, tal como reflejamos en el plano P-1 de la ordenación propuesta, se liberan para su transformación en Zona Verde 5.040,37 m² de suelo

Se adjuntan fotografías de la zona de actuación, donde podemos apreciar la masa arbórea que se propone ceder al Ayuntamiento para la Nueva Zona Verde.

8. CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN CON LA APROBACION DE LA MODIFICACION DE LAS PARCELAS T2-T3A.

ZONA: (3) AMPLIACION 1ª FASE
 ORDENANZA: AMPLIACION 1ª FASE, REMODELACION Y AMPLIACION 2ª FASE

ZONIFICACION	SUPERFICIES (M2)		OCUPACION%	EDIFICA. M3/M2	VOLUMEN (M3)		Nº DE PLANTAS	ALTURA (M)	Nº DE VIENDAS	COEFICIENTE	HABITANTES
	PARCIAL	TOTALES			PARCIAL	TOTALES					
VIV. UNIFAM. AISLADA	150.765	150.765	25	1,30	195.994	195.994	2	8,00	172	4	688
BLOQUES											
T1	7.560		50	4,00	30.240		4	12,00	106	3,50	371
T2-T3A	12.034		40	7,50	90.235		8	25,00	320	3,50	1.120
T3B	25.873		50	4,00	103.492		4	12,00	363	3,50	1.270
T3C	5.477	56.896	50	4,00	21.908	269.703	4	12,00	77	3,50	269
T4	5.952		50	4,00	23.808		4	12,00	83	3,50	290
DEPORTIVO	20.200	20.200	5	0,20	4.040	4.040	1				
VERDE PUBLICO	61.925	61.925									
APARCAMIENTOS PUBLICOS	15.000	15.000									
VIALES	61.675	61.675									
TOTALES		366.461							1.121		4.008

NOTA: Este cuadro debe sustituir al mismo cuadro del Plan vigente en caso de ser aprobada la modificación solicitada.



9. PROPIEDAD DEL SUELO INCLUIDO EN LA MODIFICACIÓN

Todo el suelo lucrativo afectado por la modificación propuesta está constituido por las actuales parcelas T2 y T3-A, y pertenece a Montepiedra S.A.

Además el Ayuntamiento es el propietario del vial entre la T2 y el P1 y los aparcamientos P1 y P2 previstos en la ordenación actual.

10. OBLIGACIONES DE LA PROPIEDAD, PLAZOS DE EJECUCION.

La propiedad se compromete con la aprobación de esta modificación a terminar la urbanización de los viales y aparcamientos afectados y también de la Zona Verde creada para la posterior cesión de todo ello al Excmo. Ayuntamiento de Orihuela.

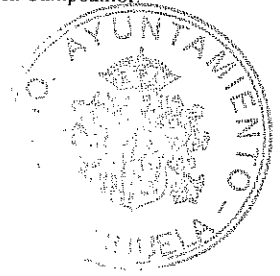
Al ser obras de urbanización ordinarias no será preciso realizar Proyecto de Urbanización independiente, quedando las mismas incorporadas mediante el correspondiente anexo en el proyecto de edificación para el que se solicite Licencia.

Montepiedra S.A., elaborará de forma conjunta un proyecto básico para el total de viviendas de la parcela modificada mediante este instrumento (con máximo de 320 unidades) y el proyecto básico y de ejecución de las obras anexas de urbanización donde se incluirán todas las obras necesarias para completar la urbanización existente y las de nueva ejecución.

El plazo para presentar este proyecto conjunto se establece en un máximo de 6 meses contados desde la aprobación definitiva de esta modificación.

El plazo para la ejecución y entrega al Ayuntamiento de la nueva zona verde, el nuevo vial y aparcamientos públicos se establece en 2 años contados desde la obtención de la correspondiente Licencia de Obras.

El plazo para la total ejecución de las obras de edificación se establece en otros 2 años contados desde la recepción definitiva por el Ayuntamiento de las superficies públicas urbanizadas, o en el caso de ser posterior, 2 años desde la concesión de la última Licencia de Obras (ultima fase de ejecución del proyecto básico) de las viviendas.



11. CONCLUSIÓN.

En caso de aprobarse la modificación aquí desarrollada, la propiedad aunque no mantiene el aprovechamiento que le otorga el planeamiento vigente si puede conseguir con la edificación que realice aproximarse bastante a él. Mejoramos significativamente la calidad ambiental del planeamiento actual al destinar 5.040,37 m² a nueva Zona Verde y alejar 25 metros la parcela residencial resultante de la Carretera Nacional 332 Alicante - Cartagena al cambiar de posición los aparcamientos públicos.

Creando suficientemente justificada y detallada la modificación que se propone en las parcelas T2 y T3-A del Plan Parcial Nuevas Ampliaciones de la Urbanización de Campoamor, sometemos el presente documento a su aprobación si procede.

En Campoamor, a 26 de Julio de 2.003

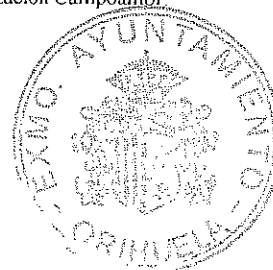
La propiedad.

Fdo. Emilio Egea Henerejos
en representación de MONTEPIEDRA S.A.

El arquitecto.

Fdo. Juan Leal Barceló.





ANEXO: Plano de las segregaciones realizadas con anterioridad sobre la parcela T3 original.



NORMAS URBANÍSTICAS

1ª. LIMITACIONES A LA PROPIEDAD, LEY 25/1.998.-

Conforme al informe remitido por la Unidad de Carreteras en Alicante de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana de fecha 15 de enero de 2004, **incluimos dentro de las Normas Urbanísticas de esta Modificación las limitaciones a la propiedad establecidas en el capítulo III de la Ley 25/1998, de 25 de julio, de Carreteras, así como la prohibición de plantación de especies de gran porte junto a la carretera.**

Evitaremos aquí la copia completa del citado capítulo III, pero reseñaremos brevemente:

El art. 21 define la Zona de Dominio Público y su apartado 3 *“Solo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo...”*.

El art. 22 define la Zona de Servidumbre y su apartado 2 *“... no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo...”*.

El art. 23 define la Zona de Afección y su apartado 2 *“... cualquier tipo de obra e instalaciones fijas o provisionales... requerirá la previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo...”*.

El art. 25 apartado 1 *“La línea límite de la edificación se sitúa... a 25 metros en el resto de carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima...”*

2ª. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN DE LA PARCELA T2-T3A.-

Superficie: 12.033,64 m².

Ordenanza: Bloques vivienda colectiva.

Ocupación: 40%

Edificabilidad: 7,50 m³/m²

Volumen: 90.252 m³

Altura máxima: en metros 25, en plantas 8.

Número máximo de viviendas: 320

Separación a linderos: 1/3 altura edificación, mínimo 8 m.

Separación entre bloques : (H1+H2)/4, mínimo 8 m.

El resto de Normas Urbanísticas serán las vigentes del Plan Parcial Nuevas ampliaciones de Campoamor y en su defecto se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana Municipal.

En Campoamor, a 26 de Enero de 2004

El arquitecto.
Fdo. Juan Leal Barceló.

