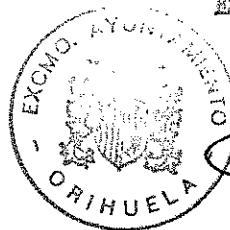


**DOCUMENTO REFUNDIDO DE LA
MODIFICACIÓN PUNTUAL
DEL PLAN PARCIAL "DEHESA DE
CAMPOAMOR. 1ª FASE"**

ORIHUELA

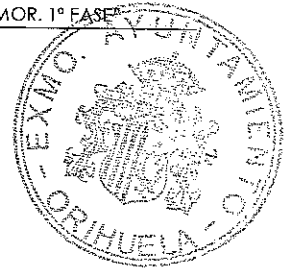
DILIGENCIA: Para hacer constar
que éste documento fué aprobado
definitivamente por acuerdo
Plenario de fecha 25 SEP 2007
EL SECRETARIO GRAL.



P.O.
[Handwritten signature]

PROMOTOR: CAMPOAMOR SUN & BEACH, SL
REDACTOR: ALEMAN ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L

Julio-2006



INDICE

INTRODUCCIÓN

SUBSANACIÓN DE REPAROS

I.- MEMORIA

- 1.- OBJETO.
- 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.
- 3.- FUNDAMENTOS LEGALES. NORMATIVA DE APLICACIÓN.
- 4.- SITUACIÓN, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN DE LAS PARCELAS.
- 5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- 6.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.
- 7.- CONCLUSIÓN.

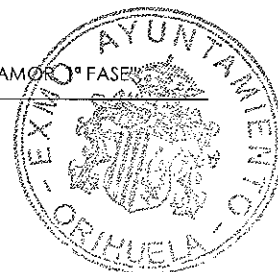
II.- PLANOS

1.- INFORMACIÓN:

- I-1 Situación.
- I-2 Emplazamiento-Plan Parcial Campoamor.
- I-3 Estado actual-Uso.
- I-4 Estado actual-Ordenación vigente.

2.- PROPUESTA:

- P-1 Propuesta.



INTRODUCCIÓN

Por orden del Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Orihuela, y mediante cédula de notificación de 27 de junio de 2006, se ha dado traslado a la mercantil "Campoamor Sun & Beach, S.L.", con el ruego de subsanar los reparos correspondientes a la mayor brevedad posible, del informe que, en relación con la Modificación Puntual del Plan Parcial "Dehesa de Campoamor, 1ª Fase del P.G.M.O.U.", han emitido los Servicios Técnicos Municipales (Expte.: Planeamiento 10/2006), conforme al cual:

"Deberán eliminarse las referencias al derogado Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, sustituido por el Decreto 67/2006 del Consell por el que se establece el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciana.

Siendo que la modificación pretende dar un uso fundamentalmente deportivo con tolerancia de uso hotelero, deberá eliminarse el uso de "night club" que se aparta de los anteriores.

Deberá presentarse documentación refundida para su sustitución en el planeamiento vigente, que contenga las modificaciones introducidas"

SUBSANACIÓN DE REPAROS

En cuanto al derogado Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, se ha sustituido la referencia que se hacía al mismo en el apartado 3 sobre "Fundamentos Legales. Normativa de Aplicación", por la remisión al vigente Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y

ORIHUELA

Gestión Territorial y Urbanística, publicado en el D.O.G.V. el mismo día que se presentó en el Registro General del Ayuntamiento el Proyecto de Modificación Puntual que nos ocupa (págs. 4 y 5).



Respecto del uso "night club", se ha suprimido de la relación de usos contenida en las condiciones de uso de las parcelas, por apartarse de los usos deportivo y hostelero (pág. 8).

**MEMORIA****1.- OBJETO.**

Por encargo de "**CAMPOAMOR SUN & BEACH, S.L.**" con C.I.F. núm. B-83835496 y domicilio en C/ Central, 10, Edf. Azor Planta 6ª, Ciudad Industrial 1, 30100 Espinardo (Murcia), el arquitecto que suscribe redacta el presente **Proyecto de Modificación del PLAN PARCIAL "DEHESA DE CAMPOAMOR, 1ª FASE", Orihuela** (en adelante Plan Parcial), aprobado definitivamente el 29 de noviembre de 1976 por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante.

La modificación del Plan Parcial que se solicita en este documento tiene por objeto el **cambio de uso residencial de las parcelas B-1, B-2 y B-3 a deportivo, con tolerancia de uso hostelero**, y ello a iniciativa de "CAMPOAMOR SUN & BEACH, S.L.", propietaria única de las referidas parcelas.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA

La antigüedad del Plan Parcial Dehesa de Campoamor 1ª Fase explica la falta de instalaciones deportivas y hosteleras en el entorno de su gran playa. Actualmente este déficit está paliado en escasa medida por los pequeños tinglados provisionales o "chiringuitos", que se asientan en la propia arena, bajo el régimen de concesión administrativa en época estival y de carácter público.

La realidad del auge del turismo residencial en estos últimos años, constituye un elemento transformador de esta estructura de servicios, por tres motivos principalmente:

1º.- La necesidad de su proliferación para dar respuesta a esta demanda emergente.



2º.- La ruptura de la estacionalidad, que hace conveniente su funcionamiento durante todo el año.

3º.- La necesidad de especialización y profesionalización de estos servicios.

La propuesta de modificación del uso residencial previsto al deportivo de carácter privado, con tolerancia de uso hostelero, tiene la ventaja de crear un nuevo y atractivo servicio y de ser privado, lo cual significará una ostensible mejora en su entorno residencial.

La actividad principal de este club de playa será la de la práctica y enseñanza de la vela ligera, piragüismo, natación en mar abierto, etc.

3.- FUNDAMENTOS LEGALES. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Para la redacción de este proyecto se tiene en cuenta:

- Ley 16/2005, de 16 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante, LUV).
- Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante, ROGTU).
- Legislación supletoria del derecho estatal.
- Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela.

La **tramitación** de la modificación de planes de desarrollo viene contemplada en la LUV, cuyo artículo 94, bajo la rúbrica de *Modificación de los*



Planes, dispone que *"Las modificaciones de los Planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan"*. En el mismo sentido se pronuncia el artículo 223 ROGTU, a cuyo tenor *"1. Las modificaciones de los Planes se llevará a cabo según el procedimiento establecido para cada tipo de Plan, sin necesidad de reiterar aquellas actuaciones propias de la exposición al público de los Programas, y ello sin perjuicio de que quien tenga adjudicada la gestión indirecta pueda tramitar por sus propios medios la publicación y la notificación de esa exposición al público"*.

Por tanto, la elaboración, tramitación y aprobación de los Planes Parciales, se realizarán según los arts. 90 y 91 de la LUV:

Art. 90

"1. Cuando los Planes Parciales, de Reforma Interior y los Estudios de Detalle sean promovidos, de oficio o a instancia de particulares, con motivo de una actuación integrada, se someterán al régimen establecido en esta Ley para la aprobación de los Programas.

2. Cuando los documentos anteriores no sean promovidos con motivo de un programa de actuación integrada se someterán a información pública por el plazo de un mes en las condiciones de publicidad establecidas en el artículo 83.2.a) de la presente Ley para los planes generales".

Art. 91

"1. Corresponde al Ayuntamiento aprobar definitivamente los Planes y Programas de iniciativa municipal o particular, siempre que no modifiquen la ordenación estructural.

2. Cuando el Ayuntamiento considere oportuna la aprobación de un Plan Parcial o de Reforma Interior que modifique la ordenación estructural, lo aprobará provisionalmente y lo remitirá a la conselleria competente en urbanismo, que resolverá sobre su aprobación definitiva de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 85".



De acuerdo con ello, la modificación propuesta, cuya aprobación definitiva corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Orihuela, se someterá a información pública, por plazo de un mes, mediante anuncio en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad.

4.- SITUACIÓN, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN DE LAS PARCELAS.

Las parcelas B-1, B-2 y B-3 del Plan Parcial están situadas en el ámbito de dicho instrumento de planeamiento de desarrollo.

Sus superficies son:

- 1.134 m² (B-1),
- 1.018 m² (B-2)
- 975,85 m² (B-3).

Dichas parcelas son colindantes entre sí, de modo que conforman un área triangular de 3.127,85 m² de superficie continua, delimitada por la Avenida de las Adelfas, calle Rubén Darío y calle Antonio Machado.

5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La modificación afecta a las parcelas B-1, B-2 y B-3 del Plan Parcial, cuya propiedad pertenece a la mercantil "**CAMPOAMOR SUN & BEACH, S.L.**" con CIF B-83835496 y domicilio, efectos de notificaciones, en calle central, 10 – 6º, Edif. Azor, ciudad industrial 1, CP 30100, Espinardo-Murcia.

6.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

Como se ha señalado anteriormente, las parcelas B-1, B-2 y B-3 son colindantes entre sí y conforman un área triangular de 3.127,85 m² de superficie continua, delimitada por la Avenida de las Adelfas y las calles Rubén Darío y Antonio Machado.



Así pues, las referidas parcelas colindan entre sí, pero no con otras parcelas, conformando una manzana triangular, separada de las parcelas de alrededor por las calles Rubén Darío y Antonio Machado, y con fachada a la Avenida de las Adelfas, uno de los principales viales de la urbanización, que representa al mismo tiempo el elemento de separación con la zona de playa de la llamada Cala de la Clea.

Las características expuestas (colindancia de las parcelas entre sí, conformando una manzana triangular; separación del resto de parcelas; frente a la Avenida de las Adelfas; y proximidad a la zona de playa de la Cala de la Clea), así como las circunstancias apuntadas en el apartado 1.2., justifican la modificación propuesta de cambio de uso residencial de las parcelas B-1, B-2 y B-3 del Plan Parcial a deportivo, con tolerancia de uso hostelero.

Las condiciones que se proponen para las parcelas, cuyo uso actual se solicita cambiar a deportivo-hostelero, son las siguientes:

Tipo de edificación.

Se instalará un complejo deportivo-hostelero.

Aprovechamiento máximo.

El aprovechamiento máximo será de $1,3 \text{ m}^3/\text{m}^2$

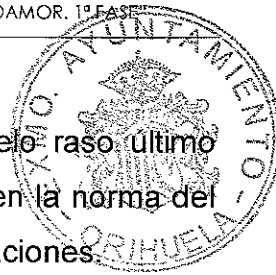
El nº de plantas será de 2.

Parcela.- 3.127,85 m².

Altura de la edificación.

La altura máxima será de 8,00 m medidos en la rasante natural del terreno.

Semisótano



Se admite semisótano siempre que el plano inferior del cielo raso último quede a 1,50 m sobre rasante del jardín. Su uso será el previsto en la norma del Plan Parcial Campoamor, ampliado al almacenamiento de embarcaciones.

Patio

Se admitirá el patio jardín y su dimensión mínima.

Chimenea ventilación

Se admite en el bloque o prisma de los alojamientos, sus dimensiones se fijarán de acuerdo con las normas generales.

Condiciones de uso

Será el propio y específico de tal tipo de instalaciones, pudiendo contar con restaurante, cafetería, bar, piscina, cuartos de ducha y vestuario, gimnasio y almacén de embarcaciones ligeras en semisótano.

Piscinas.

Se admiten.

Zona verde o jardín.

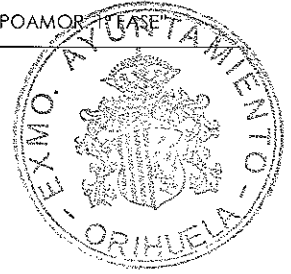
La propia de estas instalaciones, intentando integrar parte de la vegetación existente.

Condiciones estéticas

El vallado o cerramiento de la parcela deberá ser construido en su fachada de piedra natural existente en la Dehesa de Campoamor en sus primeros 40 cm. de mampostería concertada y sobre esta se limitará con un cerramiento de verde por medio de un seto, de altura 1,20 m.

Condiciones higiénicas

Se ajustará a las establecidas en las Ordenanzas generales de edificación y a todas aquellas que se encuentren vigentes en la legislación actual.



7.- CONCLUSIÓN.

La presente modificación de Plan Parcial, cumple con las exigencias que al efecto establece la Ley 16/2005, de 16 de diciembre, de la Generalidad, Urbanística Valenciana y demás normativa vigente aplicable.

Con la redacción de los documentos, Memoria Informativa y Justificativa, Planos de Información, Planos de Ordenación y Anexos se da por concluida la redacción de esta modificación.

En Orihuela, julio de 2.006.

Antonio Alemán Picatoste
Arquitecto

